



Zeichenerklärung - gemäß § 9 BauGB -

WA¹	Allgemeine Wohngebiete (siehe textl. Festsetzung Teil B. Nr. 2.1)		Baugrenze		Baugestalterische Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NW
WA²	Allgemeine Wohngebiete (siehe textl. Festsetzungen Teil B. Nr. 2.2)		Straßenverkehrsflächen		45° zulässige Dachneigung (siehe textl. Festsetzung Teil B. Nr. 2)
0,3	Grundflächenzahl		Straßenbegrenzungslinie	Nachrichtliche Darstellungen :	
0,6	Geschossflächenzahl		Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier Fuß- und Radweg		vorgeschlagene Grundstücksteilung
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung		
o	Offene Bauweise		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes		

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990

gez. Ottmann
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat am 18.03.2020 gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen für den Bebauungsplan ein Änderungsverfahren durchzuführen

gez. Dr. Schrammeyer
Bürgermeister

Der Entwurf mit Begründung einschließlich der vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen vom 28.12.2020 bis 02.02.2021

Der Bürgermeister
i.A.
gez. Manteuffel
Technischer Beigeordneter

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat gemäß § 3 (2) BauGB die fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen geprüft und am 29.04.2021 die 1. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Ibbenbüren, 30.04.2021

gez. Dr. Schrammeyer
Bürgermeister

gez. Meyjohann
Schriftführer

Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden am 08.05.2021

gez. Dr. Schrammeyer
Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

- Art der baulichen Nutzung nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 (6) u. (9) BauNVO**
 - Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die nach § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO genannten Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans und daher unzulässig.
- Maß der baulichen Nutzung nach § 9 (1) Nr. 1 und 2 BauGB i. V. mit § 18 BauNVO**
 - Firsthöhe
Die Firsthöhe, bzw. der höchste Punkt des Dachaufbaus darf eine Höhe von 9,0 m über der angrenzenden Verkehrsfläche nicht überschreiten.
 - Bezugspunkt (BP)
Der untere Bezugspunkt der festgesetzten Höhen bezieht sich auf die Oberkante der Mittellachse der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden Straßenverkehrsfläche. Bei Eckgrundstücken ist jeweils der höher gelegene Bezugspunkt maßgebend.
- Anzahl der Wohneinheiten nach § 9 (1) Nr. 6 BauGB**
 - Je Wohngebäude sind maximal 3 Wohneinheiten zulässig.
- Bauweise**
Im Rahmen der offenen Bauweise sind nur Einzelhäuser zulässig.
- Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen sowie Flächen für Gemeinschaftsanlagen nach § 9 (1) Nr. 1 und 4 BauGB i.V. mit §§ 12, 14, 22 und 23 BauNVO**
 - Garagen und Carports sind nur in einem Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig.

6. Artenschutz gemäß § 1 (5) Nr. 7 i. V. m. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

6.1 Baufeldräumung:
Zum Schutz der Vögel und Fledermäuse gemäß § 39 und § 44 Abs. 1 BNatSchG sind jegliche Gehölz- und sonstigen Vegetationsarbeiten im Rahmen der Baufeldvorbereitung und der Baufeldfreimachung nur außerhalb der Vogelbrutzeit bzw. Aktivitätsphase der Fledermäuse, also vom 01. November bis 28. Februar, zulässig.
Diese Bauzeitenbeschränkung kann durch eine vorherige Fachbegutachtung maximal 10 Tage vor Baubeginn aufgehoben werden, wenn in den Gehölzen weder besetzte Brutplätze europäischer Vogelarten noch besetzte Quartiere von Fledermausarten vorkommen. Sollten bei der Kontrolle Tiere gefunden werden, darf erst mit den Arbeiten begonnen werden, wenn das weitere Vorgehen mit dem Fachgutachter bzw. der Fachgutachterin und der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) abgestimmt worden ist. Das Begehungsergebnis ist dazu unverzüglich der UNB vorzulegen.
Falls Bäume mit einer potenziellen (Winter-)Quartierfunktion für Fledermäuse (Höhlen, Spalten, Stammsisse o. ä. in Stamm- oder Astbereichen mit Durchmesser ≥ 30 cm, oder nicht einsehbarer Bäume mit Efeubewuchs) vorhanden sind, sind diese potenziellen Quartiere auch vom 1. November bis 28. Februar vor den Gehölzarbeiten durch Fachbegutachtung nach den Vorgaben des Methodenhandbuchs (MKLUNV NRW 2017) auf einen Besatz durch Fledermäuse zu überprüfen. Sind Fledermäuse vorhanden, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen mit der UNB abzustimmen.

B. Örtliche Bauvorschriften nach § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NW

- Firstrichtung**
 - Die Firstrichtung ist in der Planzeichnung festgesetzt.
- Dachneigung**
 - Im **WA 1** ist eine Dachneigung von 35° und 40° zulässig.
 - Im **WA 2** ist bei eingeschossiger Bauweise eine Dachneigung von mindestens 48° zulässig; bei zweigeschossiger Bauweise von bis zu 30°.

3. Gestaltung der Vorgärten

- Vorgärten sind als wasseraufnahmefähige Grünflächen gärtnerisch (möglichst naturnah) zu gestalten und zu bepflanzen.
- Steingärten sind unzulässig. Das Setzen einzelner Pflanzen in ein Schotter- oder Kiesbett ist nicht ausreichend.

Hinweise

- Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL- Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche/paläontologische Bodenfund, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG). Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
- Die Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten sollte mit dergebotenen Vorseit erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich vergrößert oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen - Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde (Telefon: 05451 / 94 29 10) oder die Polizei zu verständigen.
- Der Telekom Münster ist der Beginn der Straßenbauarbeiten jeweils 6 Monate vorher schriftlich anzukündigen, um entsprechende Vorbereitungen zu ermöglichen. Die Durchführung von Unterhaltungsarbeiten an den Fernmeldeanlagen darf nicht beeinträchtigt werden.
- Abwasseranlagen sind gemäß DIN 1986 gegen Rückstau zu sichern. Als Rückstauenebene des öffentlichen Kanals gilt in der Regel die Deckeloberkante des Kontrollschachts oberhalb der Einmündung der Grundstücksanschlussleitung. Auf die Satzung der Stadt Ibbenbüren über die Entwässerung der Grundstücke vom 15.12.2015 wird hingewiesen.
- Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen erdverlegten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Die Versorgungsträger (Westnetz GmbH, Netzplanung Ibbenbüren, Tel. 05451/58-0, Deutsche Telekom, Tel. 05451/9171-164, Wasserversorgungsverband Tecklenburger Land, Tel. 05451/9000, EWE NETZ GmbH, Tel. 0800/3936389) sind nach vorheriger Rücksprache gerne bereit, den Verlauf der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit anzuzeigen.
- Aus Gründen des Klimaschutzes und der Wirtschaftlichkeit ist vom Bauherrn ein Energiestandard der Gebäude anzustreben, der über dem Anforderungsniveau der geltenden rechtlichen Bestimmungen (z.B. Gebäudeenergiegesetz - GEG) liegt. Es empfiehlt sich, zur Planung der im Einzelfall sinnvollen Maßnahmen frühzeitig einen qualifizierten Energieberater (z.B. Energieberatung der Verbraucherzentrale, Wärmeschutzsachverständigen) hinzuzuziehen.
- Die unversiegelten Außen-, Garten- und Grünflächen sind möglichst naturnah und strukturreich zu bepflanzen und zu gestalten. Die Flächenversiegelung ist so gering wie möglich auszuführen, ggfs. sind versickerungsfähige Pflasterungen und vergleichbares einzusetzen. Regenwasser ist, wenn möglich, zur Gartenbewässerung und/ oder zur Nutzung von Waschmaschinen, Toiletten etc. zu verwenden.
- Zur Vermeidung einer Verschmutzung von Boden und Grundwasser, z.B. durch Leckagen oder Unfälle mit wassergefährdenden Stoffen (Chemikalien, Mineralölprodukte, etc.) sind alle Baumaßnahmen mit der notwendigen Sorgfaltspflicht durchzuführen; zum allgemeinen Bodenschutz sind während der Baumaßnahme die einschlägigen Vorschriften (u.a. LBodSchG, § 202 BauGB, DIN 19731 u. 18915) zu berücksichtigen.
- Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß § 44 Abs. 3 BNatSchG sind zu beachten.

Rechtsgrundlagen

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (z.B. Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und VDI-Richtlinien sowie Gutachten und Fachberichte) können während der Dienststunden bei der Stadt Ibbenbüren, Technisches Rathaus, Fachdienst Stadtplanung, 2. Etage, Roncallistraße 3-5, 49477 Ibbenbüren eingesehen werden.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.
Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Baubordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 08.07.2016 (GV NRW S. 559), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Gesetz über Natur- und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GV NRW S. 516), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.03.1991 (BGBl. I S. 686), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Abstandserlass NRW in der Fassung des RdEr.l.d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V3 - 8804.25-1 vom 06.06.2007 (MBl. NRW. S. 659), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19 Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041 Nr. 24), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Der Bürgermeister
Fachdienst Stadtplanung
Alte Münsterstraße 16 | 49477 Ibbenbüren
Telefon (0 54 51) 9 31-195 | Telefax (0 54 51) 9 31-198

	Hoffmann Planentwurf
	Egbert gezeichnet
	44 Flur
	1 : 1.000 Maßstab
	Jan. 2020/ Juni 2020 Datum
	J:\daten\autocad\stadtcad\0211\CAD\02\1\tae-rk.dwg Datei
	inkraftgetreten

Bebauungsplan Nr. 21 "Broelmannweg"

- 1. Änderung -

Norden

Fachdienst Stadtplanung i.A. gez. Kaß