



Zeichenerklärung - gemäß § 9 BauGB -

- Allgemeine Wohngebiete (WA* - siehe Textliche Festsetzungen)
- 0,3 Grundflächenzahl
- 0,6 Geschossflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- II - V Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- a abweichende Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier Fuß- und Radweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- öffentliche Grünflächen
- Parkanlage
- Pflanzgebot für Bäume
- Bäume entfallen
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- vorgeschlagene Grundstücksteilung
- +59.73 voraussichtliche Höhe der fertigen Erschließungsstraße über NHN (Normalhöhennull)



Textliche Festsetzungen

A Planungsrechtliche Festsetzungen - gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 (6) u. (9) BauNutzungsverordnung (BauNVO)

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA + WA*) gemäß § 4 BauNVO
Zulässig sind:
1. Wohngebäude,
 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, (nur in WA*)
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (nur in WA*).
- Ausnahmsweise können zugelassen werden (nur in WA*):
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 3. Anlagen für Verwaltungen.
- Unzulässig sind:
1. Gartenbaubetriebe,
 2. Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit den §§ 16 u. 19 BauNVO

- 2.1 Die Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens wird auf maximal 0,20 m, bezogen auf die Mittelachse der dazugehörigen Erschließungsstraße, festgesetzt. Der jeweilige Bezugspunkt ist aus den im Straßenraum angegebenen nächst gelegenen Höhenpunkten jeweils in der Mitte vor dem geplanten Gebäude gemittelt zu bestimmen.
- 2.2 Die Firsthöhe, bzw. der höchste Punkt des Dachaufbaus darf bei ein- und zweigeschossigen Gebäuden 7,00 m, bei dreigeschossigen Gebäuden 10,00 m und bei viergeschossigen Gebäuden, gemessen ab Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, maximal 12,00 m betragen.

3. Bauweise gemäß § 9 (2) BauGB i.V. mit den §§ 22 u. 23 BauNVO und § 51 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)

- 3.1 Abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)
In der im WA festgesetzten abweichenden Bauweise sind Einzel- und Doppelhäuser, sowie Hausgruppen zulässig, die auch als Kettenhäuser mit nur einseitigem Grenzabstand möglich sind. Gemäß § 31 (1) BauGB dürfen die Gebäude auch länger als 50 m sein.
- 3.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden, allerdings unter Beachtung folgender Einschränkungen bzw. Anforderungen:
 - a) Zwischen geschlossenen oder offenen Garagen (Carpports) und der zugeordneten Erschließungsstraße ist auf der Zufahrtsseite ein Mindestabstand von 5,00 m (3,00 m) einzuhalten.
 - b) Zwischen öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen und der Längsseite von geschlossenen oder offenen Garagen (Carpports) und Nebenanlagen ist ein zu begrünender Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten.
 - c) Zur Böschungsoberkante des südlich angrenzenden Gewässers 1090 (Umfliet) haben Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen einen Mindestabstand von 3,00 m einzuhalten.
 - d) Ab 4 Stellplätzen, Garagen und/oder Carports je Grundstück sind Anlagen mit einer gemeinsamen Zufahrt herzustellen.

4. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umweltauswirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; tlw. i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Aus Gründen der Umwelt- und Gesundheitsvorsorge (Altlast im Plangebiet) ist eine Bebauung des Allgemeinen Wohngebietes erst zulässig, wenn die im Plangebiet bestehende Altlast saniert wurde (gemäß Sanierungskonzept des Büros Sack + Temme GbR aus Osnabrück vom 24.02.2014, Bearbeitungsnummer 1308.2395) und von Seiten des Umweltamtes des Kreises Steinfurt gegen eine Bebauung keine Bedenken mehr bestehen. Der Bereich der bestehenden Altlast ist im Plangebiet entsprechend § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet.

5. Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 5.1 Die gemäß Planzeichnung mit Erhaltungsgebot festgesetzten Einzelbäume sind vor schädlichen Einwirkungen (wie z.B. Aufschüttungen und Versiegelungen im Kronentraufbereich) zu schützen, in ihrem Bestand zu sichern, zu pflegen und bei natürlichem Abgang artgleich zu ersetzen.
- 5.2 Die gemäß Planzeichnung mit einem Pflanzgebot festgesetzten Einzelbäume sind als kleine bis mittelgroße heimische oder eingebürgerte Laubbäume 2.- 3. Ordnung in einer Mindestpflanzqualität von 16/18 cm Stammumfang spätestens im Jahr der Fertigstellung der Straßen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumgruben sind in einer Mindestgröße von 2m x 2m und 1 m Tiefe auszuführen. Die genauen Standorte der geplanten Einzelbäume in der öffentlichen Verkehrsfläche werden erst im Rahmen der Fertigstellungsplanung zu den Straßen festgelegt.

6. Denkmal "Heidenturm"

Vor Inanspruchnahme der Bauflächen im westlichen Teil des Planungsareals im Umfeld des Heidenturms sind archäologische Voruntersuchungen notwendig. Sie werden in Zusammenarbeit mit der LWL-Archäologie für Westfalen durchgeführt. Sie sollen die Grundlage für ein Gutachten der LWL-Archäologie für Westfalen bilden, in dem festgestellt wird, wo und inwieweit das Bodendenkmal Heidenturm in seiner Substanz durch die Planungen betroffen ist. Ausgehend hiervon werden Vereinbarungen mit der LWL-Archäologie für Westfalen getroffen, welche dieser Bereiche vorab flächig archäologisch erforscht werden sollen bzw. welche ggf. von Bebauung freigehalten werden sollen.

B Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

Die in einem gesonderten Verfahren festgelegten Gestaltungsvorschriften für die Errichtung der geplanten Gebäude einschließlich deren Neben- und Außenanlagen sind im Rahmen der Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren in den mit WA + WA* gekennzeichneten Bereichen zu berücksichtigen.

Hinweise (Folgender Text ist im Bauschein aufzunehmen):

1. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und der LWL Archäologie für Westfalen, Münster (Tel.: 0251/ 2105-252), unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).
2. Die Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Ist bei der Durchführung der Bauarbeiten der Erdaushub außergewöhnlich verfarbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeit sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen. 02331/ 6927-3885 Technische Einsatzleitung (Mo., Di. 7.30- 16.15, Mi.- Fr. 7.30- 15.45) 02931/ 82-2281 nach Dienst, bei aktuellen Munitionsfunden.
3. Der Telekom Münster ist der Beginn der Abrissarbeiten 4 Wochen und der Straßenbauarbeiten jeweils 6 Monate vorher schriftlich anzukündigen, um entsprechende Vorbereitungen zu ermöglichen. Die Durchführung von Unterhaltungsarbeiten an den Fernmeldeanlagen darf nicht beeinträchtigt werden.
4. Die Anpflanzungen gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan sind innerhalb eines Jahres nach Verwirklichung der Hauptnutzung vom jeweiligen Grundstückseigentümer auszuführen.
5. Auf die Möglichkeit des Gebrauchs von Niederschlagswasser, z.B. für die Gartenbewässerung (Regenwasser, Zisterne) wird hingewiesen.
6. Eine Nutzung des Grundwassers wird aufgrund erheblicher Qualitätsbeeinträchtigung durch geologisch bedingtem erhöhten Eisengehalt nicht empfohlen.
7. 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 in Ibbenbüren, Tel. 0 5451/ 583054, Deutsche Telekom, Tel. 05451/ 9171-164, Wasserversorgungsverband Teckelburger Land, Tel. 05451/ 9000) sind nach vorheriger Rücksprache gerne bereit, den Verlauf der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit anzuzeigen.
8. 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. Energieeinsparverordnung - EnEV) liegt. Es empfiehlt sich, zur Planung der im Einzelfall sinnvollen Maßnahmen frühzeitig einen qualifizierten Energieberater (z. B. Energieberatung der Verbraucherzentrale, Wärmeschutzsachverständigen) hinzuzuziehen.

Anlagen zur Bebauungsaufstellung:

- Sanierungskonzept Boden:**
Ing.-Büro Sach+Temme GbR, Neulandstraße 6, 49084 Osnabrück
Bearbeitungsnummer 1308.2395
24.02.2014
- Artenschutzrechtliche Prüfung:**
Ing.-Büro Okon, Liborstraße 13, 48155 Münster
03.09.2014
- Verkehrliche Ersteinschätzung:**
nts Ingenieurgesellschaft mbh, Hansestraße 63, 48165 Münster
Projekt-Nummer: 08140027
16.09.2014

Rechtsgrundlagen

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (z.B. Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und VDI-Richtlinien) können während der Dienststunden bei der Stadt Ibbenbüren, Fachdienst Stadtplanung, 7. Etage, Alte Münsterstraße 16, 49477 Ibbenbüren eingesehen werden.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954) m.W.v. 01.08.2014

BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.12. 2013 (GV NRW S. 878)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetz vom 20.05.2014 (GV NRW S. 294)

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05.03.2013 (GV NRW S. 133)

Der Bürgermeister
Fachdienst Stadtplanung
Alte Münsterstraße 16 | 49477 Ibbenbüren
Telefon (0 54 51) 9 31-1 97 | Telefax (0 54 51) 9 31-1 98

Steggemann Planentwurf
Rauße gezeichnet
146 Flur
1 : 1.000 Maßstab
September 2014 Datum
J:\daten\autocad\stadplan\132a\CAD\132a-rechtskräftig.dwg Datei
rechtskräftig

**Bebauungsplan Nr. 132a
"Wohnen am Aasee"**

Teilaufhebung der Bebauungspläne
Nr. 132 "An der Diekwiese" und Nr. 100 "Aasee"

**Fachdienst
Stadtplanung** i.A. gez. Manteuffel

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990	Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat am 10.04.2014 gemäß § 13 a BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.	Entwurf mit Begründung hat gem. § 13 a (2) Nr. 1 BauGB i.V. mit § 13 (2) Nr. 2 und § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen vom 14.10.2014 bis 13.11.2014 Der Bürgermeister i.V. gez. Siedler Stadtbaurat	Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat gemäß § 3 (2) BauGB die fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen geprüft und am 12.12.2014 den Bebauungsplan gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.	Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und Auslegung des Planes einschließlich Begründung gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekanntgemacht am 20.12.2014
gez. Ottmann Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur	gez. Steingröver Bürgermeister	gez. Siedler Stadtbaurat	gez. Steingröver Bürgermeister	gez. Steingröver Bürgermeister