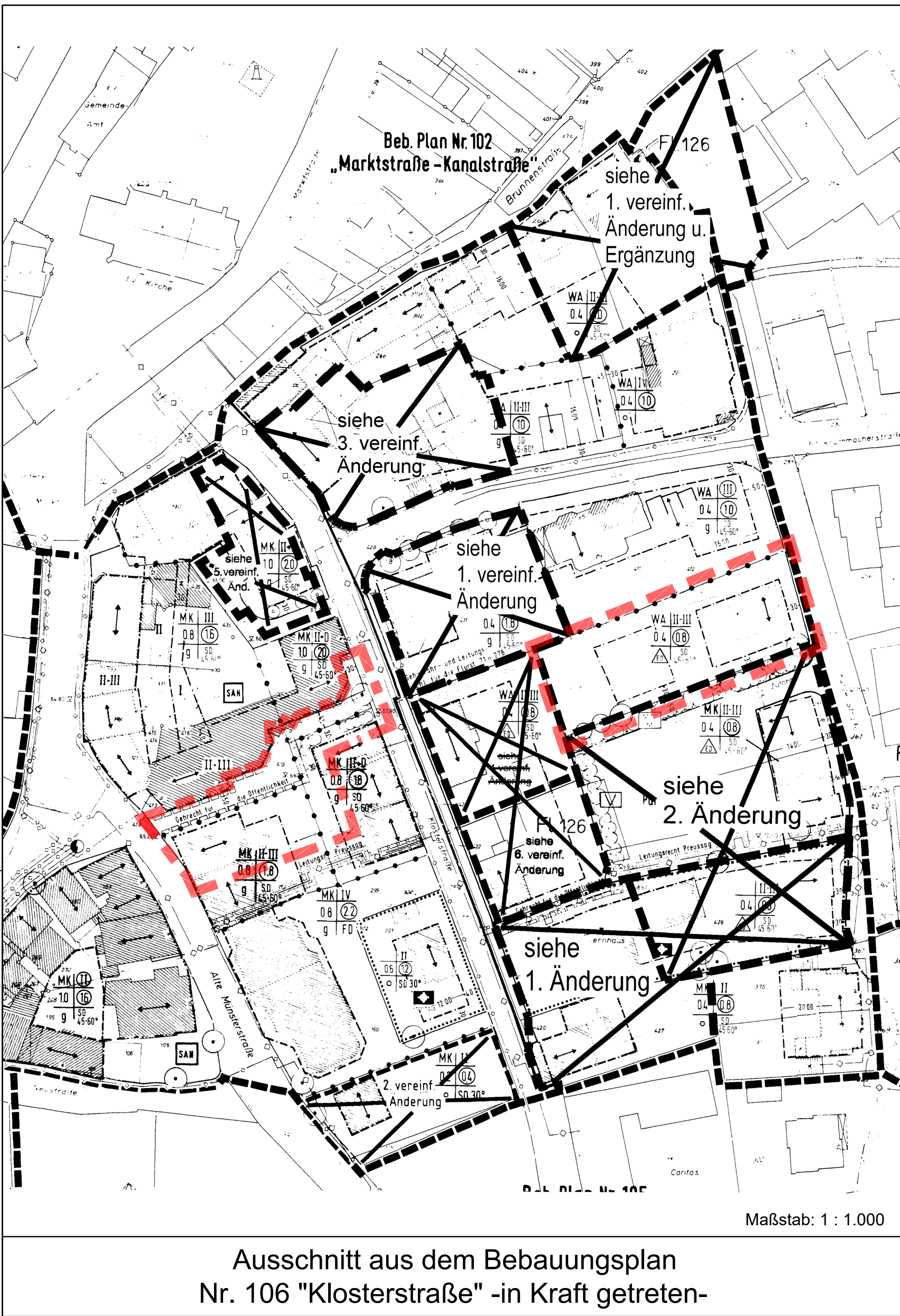




Zeichenerklärung - gemäß § 9 BauGB -

WA	Allgemeine Wohngebiete	g	Geschlossene Bauweise		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
MK	Kerngebiete	o	Offene Bauweise		
0,4	Grundflächenzahl		Baulinie		
1,2	Geschossflächenzahl		Baugrenze		
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß		Straßenbegrenzungslinie		
I-III	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß		Pflanzgebot für Sträucher		
II+D	Zahl der Vollgeschosse, das dritte Vollgeschoss ist nur im Dachraum zulässig		Mit (G) Geh- und (F) Fahrrechten zu belastende Flächen		
			Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung		

Baugestalterische Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NW

↔ Hauptfirstrichtung

SD Satteldach

45°- 60° zulässige Dachneigung

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind nur Gebäude mit geneigten Dächern von mindestens 45° bis maximal 60° Dachneigung zulässig. Nebenanlagen sind hiervon ausgenommen.

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

gez. Ottmann

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat am 29.04.2021 beschlossen für den Bebauungsplan ein Änderungsverfahren gem. § 13 a BauGB durchzuführen.

gez. Dr. Schrameyer

Bürgermeister

Der Entwurf mit Begründung hat gem. § 13 a (2) Nr. 1 BauGB i.V. mit § 13 (2) Nr. 2 BauGB und § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen vom 12.07.2022 bis 26.08.2022

Der Bürgermeister i.A. gez. Manteuffel

Technischer Beigeordneter

Der Entwurf mit Begründung ist gem. § 13 a (2) Nr. 1 BauGB i.V. mit § 13 (2) Nr. 2 BauGB und § 4a (3) BauGB in der Zeit vom 04.07.2023 bis 04.08.2023 in der Zeit im Internet veröffentlicht worden und hat zeitgleich öffentlich ausgelegen.

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 15.12.2023 die 3. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Ibbenbüren, 18.12.2024

gez. Dr. Schrameyer

Bürgermeister

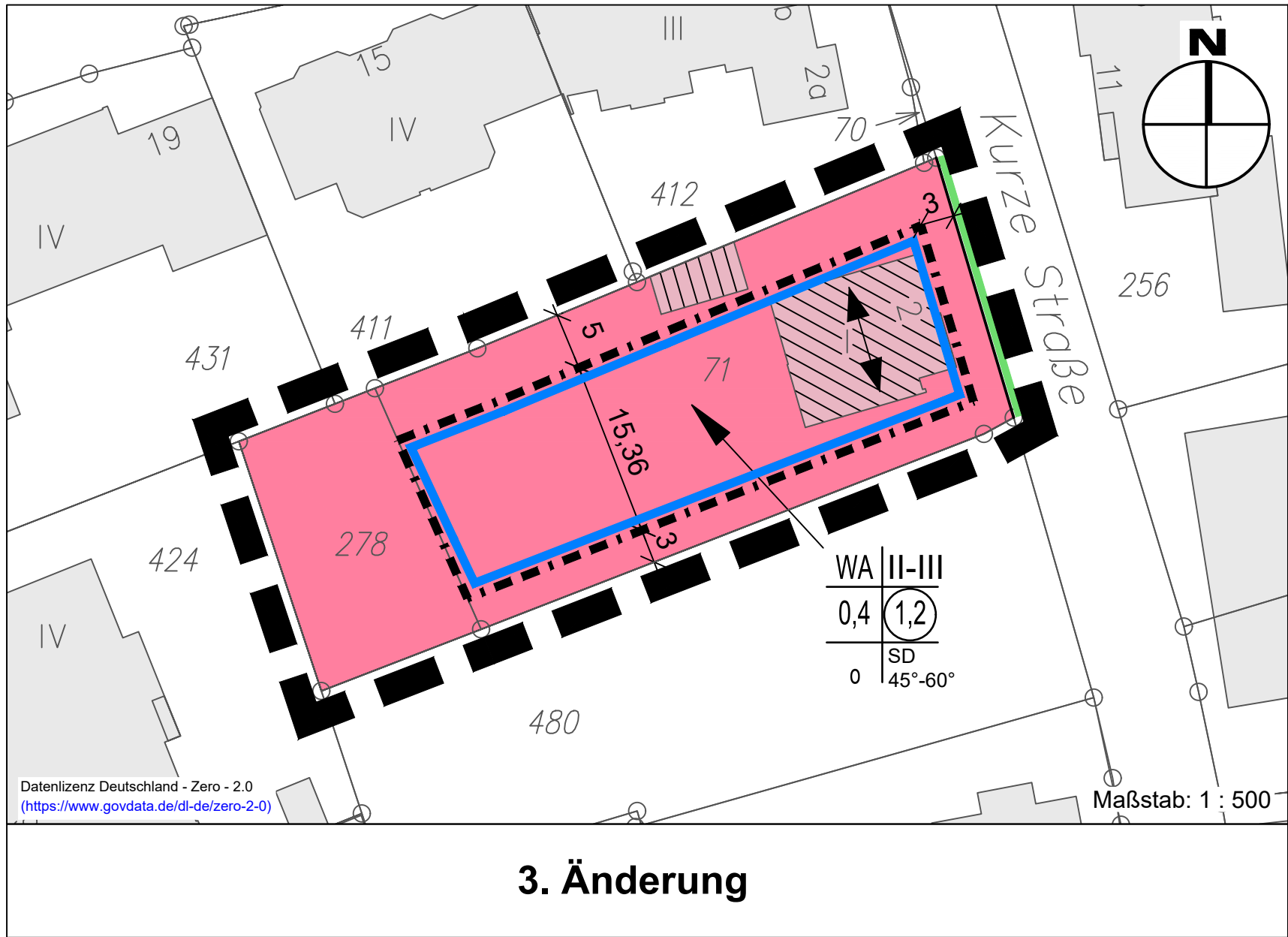
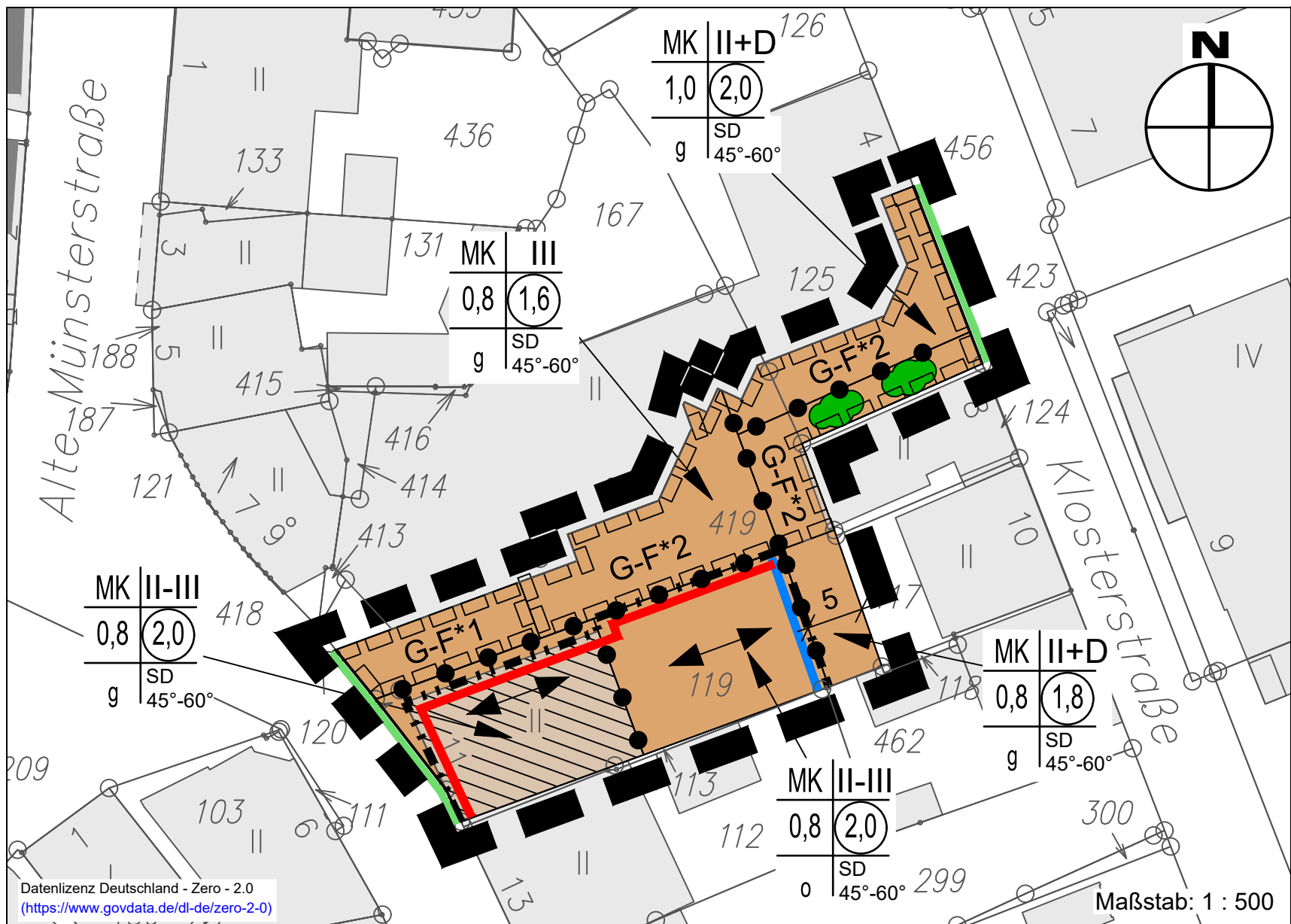
gez. Neuhaus

Schriftführerin

Der Satzungsbeschluss der 3. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden am 23.12.2023

gez. Dr. Schrameyer

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 Kerngebiet (MK) sind Wohnungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 generell zulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit den §§ 16 u. 18 BauNVO**
- Vollgeschosse und Nicht-Vollgeschosse**

Zusätzlich der im Bebauungsplan maximalen Anzahl an Vollgeschossen im Sinne der BauO NRW darf maximal ein Geschoss errichtet werden, dass kein Vollgeschoss im Sinne der BauO NRW ist.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines bestimmten Personenkreises gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB**
- Die mit einem Geh- und Fahrrecht ausgewiesenen Flächen sind zugunsten der Allgemeinheit bzw. eines bestimmten Personenkreises festgesetzt.**

GF*1: Das Gehrecht ist zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Das Fahrrecht für den Radverkehr ist zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

GF*2: Das Gehrecht ist zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Das Fahrrecht für den Radverkehr ist zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Das Fahrrecht für Kraftfahrzeuge ist zugunsten eines bestimmten Personenkreises, in diesem Fall die Anlieger, festgesetzt.
- Artenschutz gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

4.1 Baufeldfreimachung mit Gehölzbeseitigung

Zum Schutz der Fledermäuse und Vögel gemäß §§ 39 und 44 Abs. 1 BNatSchG sind jegliche Gehölzarbeiten im Rahmen der Baufeldvorbereitung und der Baufeldräumung nur außerhalb der Vogelbrutzeit bzw. Aktivitätsphase der Fledermäuse, d. h. vom 1. November bis 28. Februar, zulässig. Die Beseitigung von Bäumen mit wiederkehrend genutzten Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten (z. B. Höhlen, Spalten, Nester, angestammte Schlafplätze) ist nur nach ausdrücklicher Freigabe seitens der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Steinfurt (uNB) zulässig.

Die oben genannte 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. Falls Bäume mit Brusthöhendurchmessern von mindestens 30 cm und potenzieller Winterquartierfunktion für Fledermäuse (Höhlen, Spalten, Stammrisse o. ä. oder nicht einsehbares Stammholz mit Fleubewuchs) betroffen sind, sind diese potenziellen Quartiere auch vom 01. November bis 28. Februar vor den Gehölzarbeiten durch Fachbegutachtung nach den Vorgaben des Methodenhandbuchs (MKULNV NRW 2017) auf einen Besatz durch Fledermäuse zu überprüfen. Werden bei den oben genannten Kontrollen Tiere gefunden, ist die Durchführung der Maßnahme nur nach ausdrücklicher Freigabe seitens der unteren Naturschutzbehörde zulässig, der das Ergebnis der Begutachtung unverzüglich vorzulegen ist.

4.2 Baufeldarbeiten ohne Gehölzbestände

Zum Schutz der europäischen Vogelarten gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind Erschließungsmaßnahmen und die Baufeldfreimachung nur von 01. September bis 28. Februar zulässig. Bei Nachweis des Fehlens entsprechender Brutten durch eine ornithologische Fachbegutachtung maximal 10 Tage vor Baubeginn kann nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde von dieser Bauzeitenbeschränkung abgewichen werden.

4.3 Beseitigung von Gebäuden, Umbau und Sanierung

Bei Beseitigung oder Umbau von Gebäuden sowie Sanierungen darf nicht gegen die Vorschriften zum Artenschutz nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verstoßen werden. Dies gilt insbesondere für alle gebäudebewohnenden Vogelarten und Fledermäuse. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, diese Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bevor das Vorhaben durchgeführt wird, müssen die Gebäude daher durch den Genehmigungsinhaber bzw. die Genehmigungsinhaberinnen oder dessen/deren Bauauftragte auf das Vorkommen dieser Tiere geprüft werden. Sollte ein Verdacht auf das Vorkommen gebäudebewohnender Arten bestehen, ist die untere Naturschutzbehörde frühzeitig zu kontaktieren.

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

1. Dachform

- Im Kerngebiet und im allgemeinen Wohngebiet sind ausschließlich Satteldächer zulässig.

2. Dachneigung

- Im Kerngebiet und im allgemeinen Wohngebiet ist ausschließlich eine Dachneigung von 45° bis 60° zulässig.

3. Hauptfirstrichtung

- Die Hauptfirstrichtung ist gemäß der Darstellung im Bebauungsplan auszurichten.

4. 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

Folgender Text ist im Bauschein aufzunehmen:

- Gemäß Denkmalschutzgesetz NRW sind folgende Punkte sehr frühzeitig mit der LWL-Archäologie für Westfalen abzustimmen.
 - Erste Erdbewegungen sind 2 Wochen vor Beginn der LWL-Archäologie für Westfalen
 - Außenstelle Münster - An den Speichern 7, 48157 Münster schriftlich mitzuteilen.
 - Der LWL-Archäologie für Westfalen - Außenstelle Münster (Tel. 0251/591-8911) oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der Bodenbeschaffenheit, Fossilien) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 16 und 17 DSchG NRW).
 - Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Bauauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 (2) DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
- Die Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfahren 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.
- Der Anschlussnehmer/Die Anschlussnehmerin hat sich gegen Rückstau von Abwasser aus der öffentlichen Abwasseranlage zu schützen. Hierzu sind die Ablaufstellen unterhalb der Rückstabebene (in der Regel die Straßenoberkante auf der Höhe des öffentlichen Kanals) durch funktionstüchtige Rückstausicherungen gemäß den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik einzubauen. Die Rückstausicherung muss jederzeit zugänglich sein. Jede(r) Anschlussnehmer/Anschlussnehmerin ist für den Einbau, die Unterhaltung und die Wartung entsprechender Rückstausicherungen selbst verantwortlich. Auf die Entwässerungssatzung der Stadt Ibbenbüren vom 19.12.2022, insbesondere § 13 (3), wird verwiesen
- 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. Karten mit dem genauen Verlauf der Versorgungseinrichtungen des Westnetz und EWE können außerdem mit einer Email an planauskunft@ewe-netz.de bestellt werden (mit Lageangabe, z.B. Flur/ Flurstücksnummer oder Planausschnitt mit markiertem Grundstück).
- Bei Baumaßnahmen im Bereich der bestehenden Gehölze und Einzelbäume sind die Schutzmaßnahmen der DIN 18920 zu beachten, insbesondere sind die Kronen-Traubbereiche der zu erhaltenden Bäume mittels standfestem Bauzaun (Holzverschlag) bzw. der Wurzelbereich mittels Spundwand zu schützen. Eine Veränderung der Erdoberfläche im Kronenbereich z. B. durch Verdichtung, Befahren, Leitungsbau u. ä. ist zu vermeiden.
- Die versiegelten 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 einzusetzen. Regenwasser ist, wenn möglich, zur Gartenbewässerung und/oder zur Nutzung von Waschmaschinen, Toiletten etc. zu verwenden.
- Aus Gründen des Klimaschutzes und der Wirtschaftlichkeit ist vom Bauherren 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.
- Werbeanlagen und Beleuchtungsanlagen, die unter die Bestimmungen des Fernstraßengesetzes (FStrG) bzw. des Straßen- und Wegegesetzes NRW (StrWG NW) fallen, sind unzulässig bzw. bedürfen der Zustimmung der zuständigen Straßenbauverwaltung.
- Zur Vermeidung einer Verschmutzung von Boden und Grundwasser, z.B. durch Leckagen oder Unfälle mit wassergefährdenden Stoffen (Chemikalien, Mineralöle 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. 19815) zu berücksichtigen.
- Bei einer Einleitung von Niederschlagswasser von Grundstücken mit einer abflusswirksamen Fläche von 800 m² oder mehr ist mit den Antragsunterlagen (Bauantrag im Freistellungsverfahren, Bauantrag im Baugenehmigungsverfahren entsprechend der BauO NRW) ein Nachweis für die Überprüfung der Sicherheit gegen Überflutung bzw. einer kontrollierten schadlosen Überflutung (Überflutungsnachweis) mit einem mindestens 30-jährigen Regeneignis entsprechend der zum Zeitpunkt der Antragstellung gültigen Vorschriften beizufügen. Liegt der Anteil der Dachflächen und nicht schadlos überflutbaren Flächen (z. B. auch Innenhöfe) über 70%, so ist der Überflutungsnachweis für ein 100-jähriges Regeneignis durchzuführen.

Gutachten:

Artenschutzprüfung (Stufe I) vom 17.05.2021

aru, Arbeitsgruppe Raum und Umwelt, Am Tiergarten 3,48167 Münster

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 (BauNVO) 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.

Planzeilenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Bauordnung 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 der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926), 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.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Land Nordrhein-Westfalen (Landesumweltverträglichkeitsprüfungsgesetz - UVPG NW) vom 29.04. 1992 (GV. NRW. S. 175), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (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.

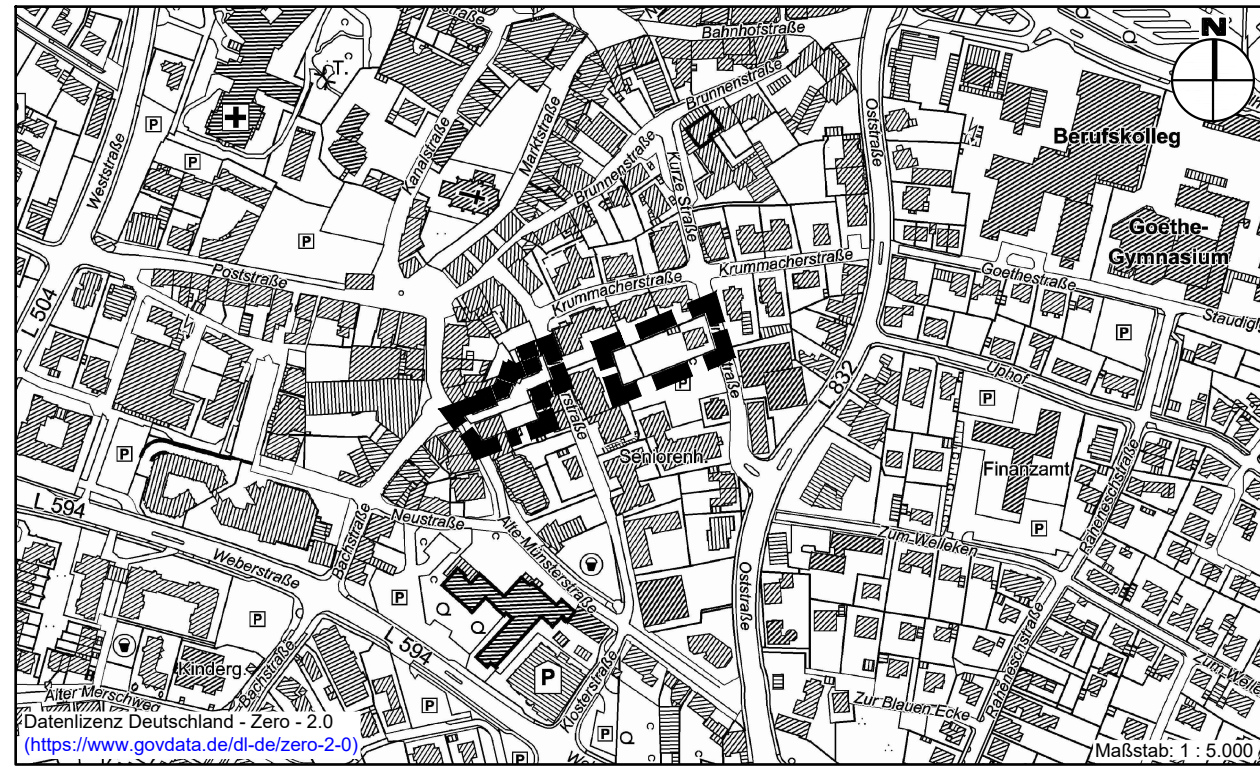
Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID- 19 Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041 Nr. 24), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

ibb Stadt Ibbenbüren
Der Bürgermeister

Alte Münsterstraße 16
49477 Ibbenbüren

Telefon (0 54 51) 9 31-0
E-Mail: info@ibbenbueren.de

Internet: www.ibbenbueren.de



**Bebauungsplan Nr. 106
"Klosterstraße"**

3. Änderung

Go/ Ho/ Wa-Me Planentwurf / Zeichnung	in Kraft getreten	Mai 2022, Feb. 2023 Stand der Planzeichnung
Fachdienst Stadtplanung Roncallistraße 3 – 5 49477 Ibbenbüren Telefon (0 54 51) 9 31-7217 stadtplanung@ibbenbueren.de		