

# Stadt Ibbenbüren

## Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1997 (BGBl. I, S. 3108), mit Berichtigung der Bekanntmachung der Neufassung des Baugesetzbuches vom 16.01.1998 (BGBl. I, S. 137)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW, S. 666), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 09.11.1999 (GV NW, S. 590)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, S. 58)

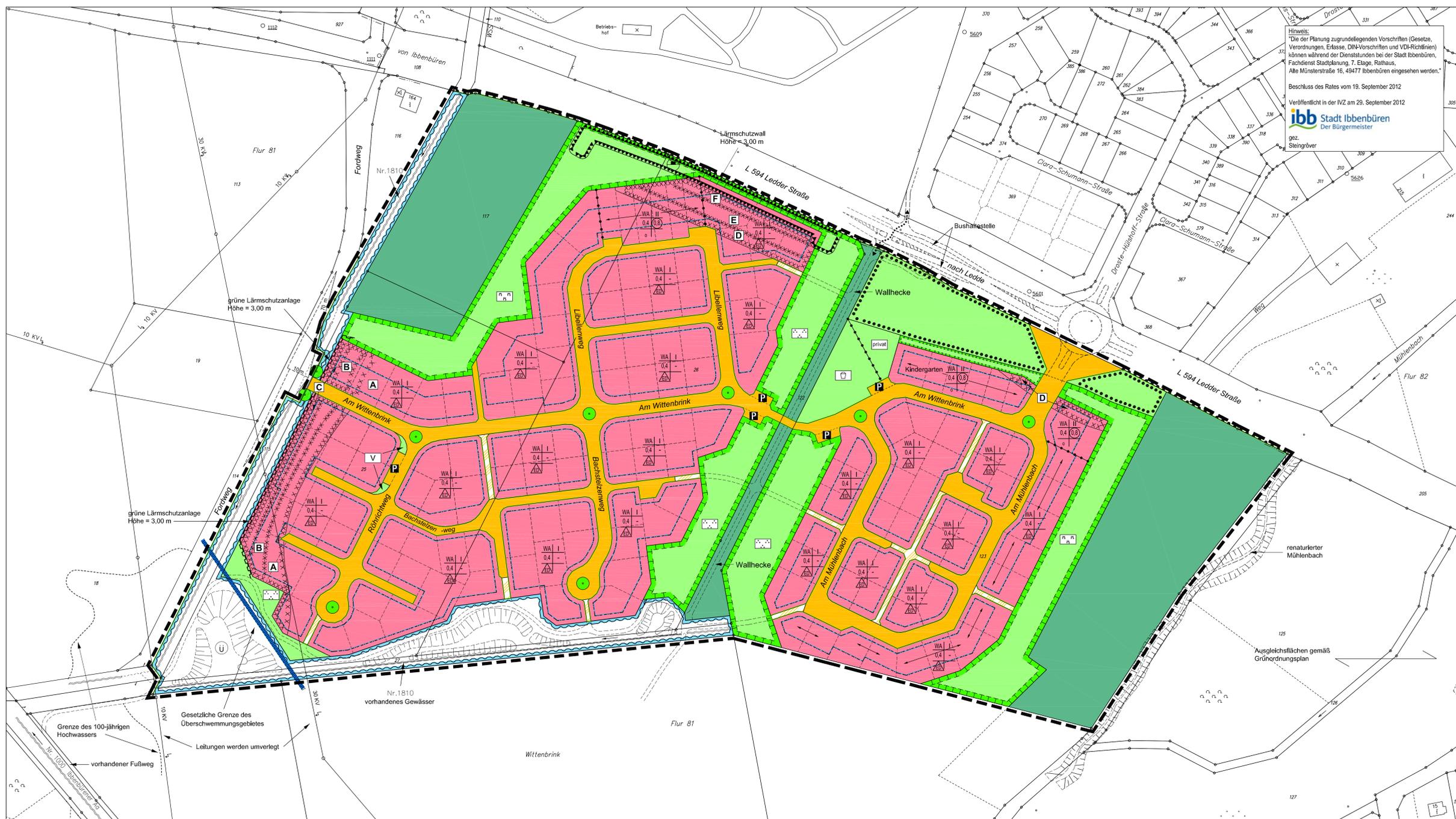
Landesbauordnung (BauO NW) vom 07.03.1995 (GV NW, S. 218)

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz-LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NW, S. 926)

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

Beschluss des Rates vom 19. September 2012  
Veröffentlicht in der IVZ am 29. September 2012

**ibb** Stadt Ibbenbüren  
Der Bürgermeister  
gez. Steingröver



Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990	
gez. Barenkamp	Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Vom Rat der Stadt Ibbenbüren ist gemäß § 2(1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen worden am 26.08.1999	
gez. Bolsmann	Bürgermeister
Entwurf mit Begründung hat gemäß § 3(2) BauGB öffentlich ausgelegen vom 09. April 2001 bis 08. Mai 2001	
Der Bürgermeister i.V.	gez. Michels Stadtbaurät
Vom Rat der Stadt Ibb. gemäß § 10 BauGB als Sitzung beschlossen am 26.06.2001	
gez. Lohmann Bürgermeister	gez. Ahmann Schriftführer
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans und Auslegung des Bebauungsplans einschließlich Begründung gemäß §10(3) BauGB bekanntgemacht am 21.07.2001	
gez. Lohmann Bürgermeister	

## Hinweise:

Folgender Text ist im Bauschein aufzunehmen:

- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelrunde, aber auch Veränderungen und Verfüllungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/ Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel.: 0251/ 2105-252), unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).
- Die Durchführung aller bodeneingriffenden Bauarbeiten sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen. 0251/ 7795140 Technische Einsatzleitung (von 8.00 bis 9.00 Uhr) 0251/ 4112605 nach Dienst, bei aktuellen Munitionsfunden
- 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.
- Die Anpflanzungen gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan sind innerhalb eines Jahres nach Verwirklichung der Hauptnutzung vom jeweiligen Grundstückseigentümer auszuführen.
- Auf die Möglichkeit des Gebrauchs von Niederschlagswasser, z.B. für die Gartenbewässerung (Regenwasser, Zisterne) wird hingewiesen.

## Immissionsschutz:

In den Flächen, bei deren Bebauung bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen getroffen sind, ist aus Gründen des Schallschutzes an den jeweils betroffenen Fassaden das folgende erforderliche Schalldämm-Maß (erf. R<sub>w, res</sub>) durch die Außenbauteile (Wandanteile, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) von Wohn- und Aufenthaltsräumen einzuhalten.

Fläche	erf. R <sub>w, res</sub>
A B	35 dB - an allen dem Fordweg zugewandten Fassadenseiten von Wohn- und Aufenthaltsräumen im OG
C	40 dB - an allen dem Fordweg zugewandten Fassadenseiten von Wohn- und Aufenthaltsräumen im OG
B C	zusätzlich schalldämmte Lüftungseinrichtungen für Schlafräume im OG
D E	35 dB - an allen der Ledder Straße zugewandten Fassadenseiten von Wohn- und Aufenthaltsräumen im OG
F	40 dB - an allen dem Fordweg zugewandten Fassadenseiten von Wohn- und Aufenthaltsräumen im OG
E F	zusätzlich schalldämmte Lüftungseinrichtungen für Schlafräume im OG
	30 dB - an allen Fassaden von Wohn- und Aufenthaltsräumen im gesamten übrigen Bereich des Plangebietes

Von den oben genannten Auflagen sind Ausnahmen zulässig, wenn der Schallschutz auf andere Weise durch Nachweis sichergestellt ist.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes können Genehmigungen bzw. Freistellungen für die geplante Wohnbebauung nur erteilt werden, wenn der Schutz vor Verkehrslärm ausgehend von der A 30 durch die geplante Lärmschutzeinrichtung gesichert ist.

## Textliche Festsetzungen:

-gemäß § 9(1) BauGB und § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NW -

- Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind die gem. § 4(3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig, mit Ausnahme der gem. § 4(3) Abs. 2 BauNVO sonstigen nicht streitenden Gewerbebetrieben (§16) BauNVO).
- Im Plangebiet sind gemäß § 9(1) Nr. 6 BauGB pro Einzelhaus nur max. 2 Wohneinheiten zulässig. Pro Doppelhaushälfte nur eine Wohneinheit und bei Hausgruppen pro Hausscheibe ebenfalls nur eine Wohneinheit.
- Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundfläche von Garagenanlagen, Stellplätzen und deren Zufahrten nicht überschritten werden (§ 19(4) BauNVO).
- In dem mit einem Zu- und Ausfahrtsverbot gekennzeichneten Bereich entlang der Ledder Straße sind Zu- und Ausfahrten der angrenzenden Grundstücke unzulässig (§ 9(1) Nr. 11 BauGB).
- Die mit einem Erhaltungsgebot gemäß § 9(1) Nr. 25b BauGB belegten Gehölzbestände sind vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Natürlicher Ausfall ist durch Neupflanzung mit standortgerechten Laubgehölzen zu ersetzen.
- Auf privaten Stellplatzanlagen gemäß § 51 BauO NW mit mehr als 3 Stellplätzen ist mindestens ein großkroniger Laubbaum je 4 Stellplätze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Straßen- und wegseitige Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,80 m, jeweils gemessen über Geländeebene, nicht überschreiten, mit Ausnahme von pflanzlichen Hecken, die nicht unter diese Höhenbeschränkung fallen. Zur freien Landschaft oder zu den öffentlichen Grünflächen sind nur pflanzliche Einfriedungen wie Hecken etc. zulässig.
- Innerhalb der gemäß § 9(1) Nr. 25b BauGB festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der Gehölzbestand zu erhalten. Ausnahmen kann die Baugenehmigungsbehörde gemäß § 31(1) BauGB zulassen, wenn der Baum biologisch abgängig ist oder eine Gefahr für die angrenzende Bebauung darstellt.
- Die im Grünordnungsplan textlich und zeichnerisch dargestellten ökologisch orientierten Maßnahmen dienen der Konfliktvermeidung und -verminderung sowie dem Ausgleich nicht vermeidbarer Beeinträchtigungen durch die geplante Bebauung und -verriegelung und sind im Sinne des § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB entsprechend zu beachten.

## Zeichenerklärung:

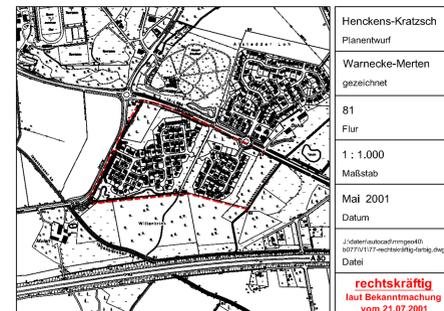
-gemäß § 9(1) BauGB-

WA	Allgemeine Wohngebiete
0,4	Grundflächenzahl
0,8	Geschoßflächenzahl
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
o	offene Bauweise
△	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig; maximal 2 Wohneinheiten je Einzelhaus, pro Doppelhaushälfte ist nur eine Wohneinheit zulässig
—	Baugrenze
—	Straßenverkehrsflächen
—	Straßenbegrenzungslinie
—	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier: Fuß- und Radweg
P	Öffentliche Parkfläche
—	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
—	Hauptversorgungsleitungen (oberirdisch)
—	Sichtdreiecke; von jeglicher Sichtbehinderung in Höhe von 0,80 m bis 2,50 m über der Fahrbahnoberkante freizuhalten

□	öffentliche Grünflächen
□	private Grünflächen
□	Parkanlage
□	Spielplatz
□	Verkehrsgrün
□	ökologische Optimierungsmaßnahme
□	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, einschließlich Unterhaltungstreifen
□	Überschwemmungsgebiet
□	Flächen für Aufschüttungen (Lärmschutzwand)
□	Flächen für Wald
□	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
□	Pflanzgebot für Bäume
□	Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen

□	Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (hier: Lärm)
□	Abgrenzung der Lärmschutzflächen untereinander
□	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
□	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
□	Baugestalterische Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 BauO NW
□	Hauptfließrichtung
□	Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind nur Gebäude mit geneigten Dächern von mindestens 15° bis maximal 50° Dachneigung zulässig. Nebenanlagen sind hiervon ausgenommen.
□	Nachrichtliche Darstellungen:
□	offenes Gewässer
□	verrohrtes Gewässer
□	Nr. 1810 Kennzeichnung des Gewässers
□	Fließrichtung
□	Böschung
□	Fußwegeverbindungen
□	vorgeschlagene Grundstücksteilung

**ibb**  
Der Bürgermeister  
Stadtplanungsamt  
Alle Münsterstraße 16 · 49477 Ibbenbüren  
Telefon: (0 54 51) 9 31-1 97 · Telefax: (0 54 51) 9 31-1 98



## Bebauungsplan Nr. 77 "Fordweg-Ost"

Planbereich nach der Offenlegung verkleinert

Norden

Stadtplanungsamt i.A. gez. Thiele