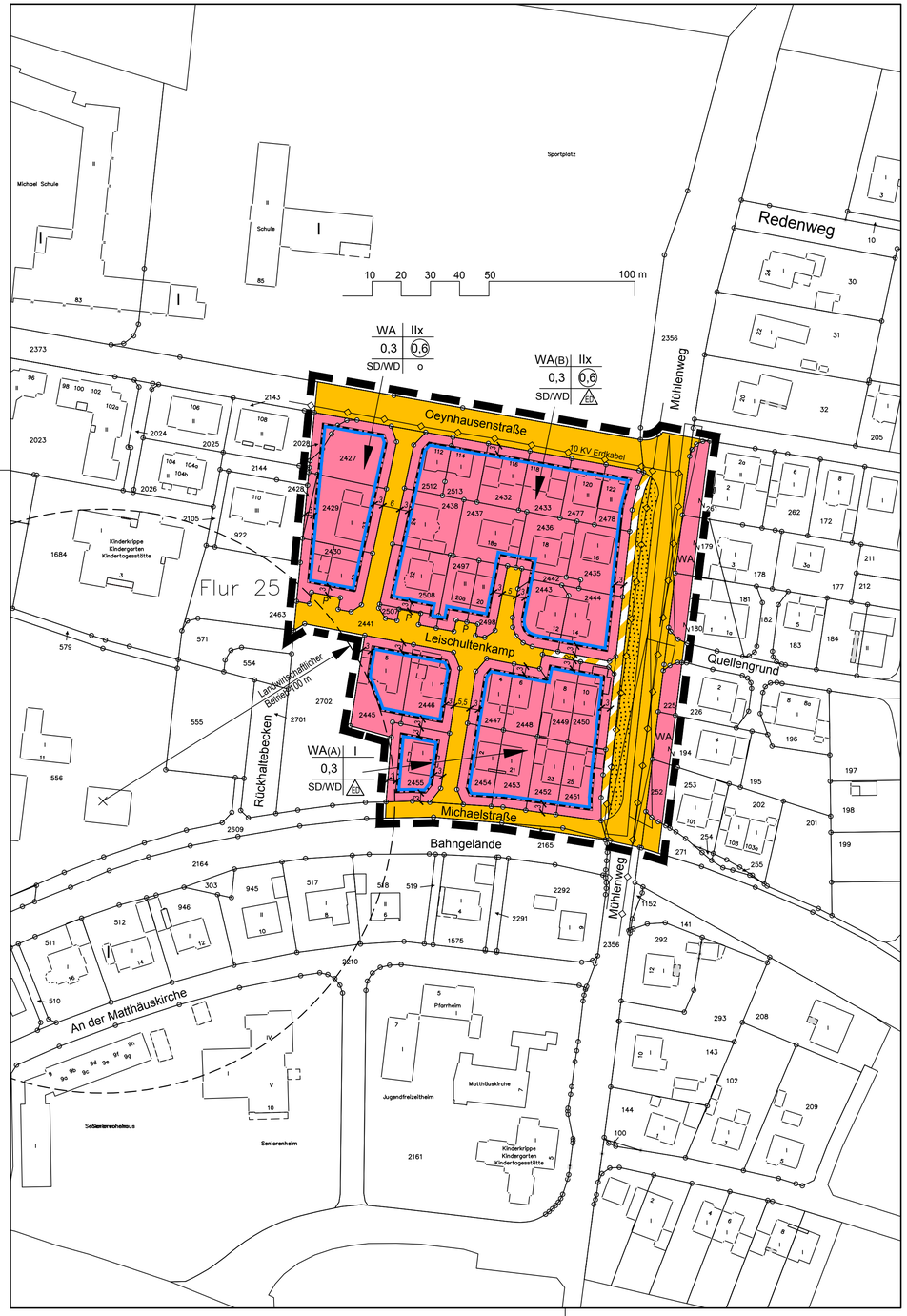


ZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 BAUGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA — Allgemeine Wohngebiete
WA (A) bzw. WA (B)
siehe textliche Festsetzung Nr. 03 bzw. 04

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

0,3 — Grundflächenzahl

(0,6) — Geschossflächenzahl

I / II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
x = max. Höhenlage der Kellergeschossdecke
siehe textliche Festsetzung Nr. 02

BAUWEISE/BAUGRENZEN

o — Offene Bauweise

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenverkehrsflächen
(nachrichtl. P = Parken)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
hier: Fuß- und Radweg

Verkehrsgrünflächen
nebst Querungen für Fußgänger und Radfahrer

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Sichtdreieck
siehe textliche Feststzung Nr. 07

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄß § 9 (4) BAUGB I.V.M. § 86 BAUO NW

SD/ WD — Satteldach/ Walmdach

z.B. 38°- 48° — zulässige Dachneigung
siehe textliche Festsetzung Nr. 11

BESTANDSDARSTELLUNG, KENNZEICHNUNG UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

12 — vorhandene Gebäude mit Hausnummern

Flurgrenze

123 — Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer

Leitung unterirdisch

KENNZEICHNUNG

-gemäß § 9 (5) 2 BauGB-

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Fläche unter der der Bergbau umgeht.

RECHTSGRUNDLAGEN *in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung*

1. **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl I S. 1509).
2. **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
3. **Bauordnung** für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.05.2011 (GV NRW S. 272).
4. **Gemeindeordnung** für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.10.2011 (GV NRW S. 539).
5. **Planzeichenverordnung**(PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58).
6. **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege**(Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542)

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, Alte Münsterstraße 16, 49477 Ibbenbüren eingesehen werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 (1) BauGB i. V. mit der BauNVO

01. Die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen.

02. Die Oberkante der Rohdecke des Kellergeschosses darf bei den mit IIx festgesetzten Gebäuden maximal 0,50 m über der Mittelachse der das Baugrundstück erschließenden Straße liegen.

03. Innerhalb der mit WA (A) festgesetzten allgemeinen Wohngebiete dürfen Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten und Doppelhäuser mit max. 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte errichtet werden.

04. Innerhalb der mit WA (B) festgesetzten allgemeinen Wohngebiete dürfen Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten und Doppelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte errichtet werden.

05. Innerhalb der öffentlichen Erschließungsstraßen ist im Mittel je 20 lfdm. Straßenlänge mindestens ein großkroniger Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

06. Aus Lärmschutzgründen müssen Schlafzimmer bzw. deren Fenster auf der der Zechenbahn abgewandten Seite des Gebäudes liegen oder durch den Einbau von Schallschutzfenstern der Klasse II gemäß VDI - Richtlinie 2719 und durch schalldämpfende Lüftungselemente gesichert sein.

07. An den Straßeneinmündungen sind die Sichtfelder von sichtbehindernden Nutzungen und Bepflanzungen zwischen 0,70 m und 2,50 m über Oberkante Fahrbahn freizuhalten. Hochstämmige Einzelbäume, Signalgeber etc. sind zulässig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 (4) BauGB i. V. mit § 86 BauONW

08. Nebenanlagen sind in gleichen Materialien und Farben zu errichten wie die Hauptanlagen; ansonsten sind diese Anlagen mit Rankgerüsten einzugrünen. Ausgenommen sind Stellplätze, Carports, Wintergärten und Gewächshäuser.

09. Die Traufe des Hauptdaches (traufseitiger Schnittpukt der Außenkante des Umfassungsmauerwerkes mit der Dacheindeckung) der eingeschossigen Hauptgebäude darf max. 1,20 m über der Oberkante Rohdecke des Erdgeschosses liegen. Untergeordnete Gebäuderücksprünge (max. 50% der Trauflänge) werden hierdurch nicht berührt.

10. Die Traufe des Hauptdaches (traufseitiger Schnittpunkt der Außenkante des Umfassungsmauerwerkes mit der Oberkante der Dacheindeckung) der zweigeschossigen Hauptgebäude darf max. 1,00 m über der Oberkante Rohdecke des darunter liegenden Geschosses liegen. Untergeordnete Gebäuderücksprünge (max. 50 % der Trauflänge) werden hierdurch nicht berührt.

11. Die Dachneigung darf bei eingeschossiger Bauweise 38°- 48° und bei zweigeschossiger Bauweise 22°- 32° nicht über- bzw. unterschreiten.

12. Die Länge der Dacheinschnitte bzw. Gauben dürfen nicht mehr als 50% der Trauflänge betragen.

HINWEISE:

01. Dem Westfälischen Museum für Archäologie/ Amt für Bodendenkmalpflege oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde, sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche, sowie erdgeschichtliche Bodenfunde oder Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden. (§§ 15 und 16 DschG NRW)

02. Bei der unmittelbaren Nachbarschaft landwirtschaftlich genutzter Flächen können Belästigungen durch landwirtschaftliche Gerüche und Geräusche nicht ausgeschlossen werden.

03. Bei der unmittelbaren Nachbarschaft zur Zechenbahn und dem Betriebsgelände der RAG Anthrazit GmbH können Belästigungen durch Gerüche, Dampf und Geräusche nicht ausgeschlossen werden.

04. Neubebauung bzw. Änderungen an den vorhandenen Bauwerken sind vor Planungsbeginn mit den Steinkohlebergwerken Ibbenbüren, z.Zt. RAG Anthrazit GmbH, abzustimmen.

05. Es können an die RAG Anthrazit GmbH keine Schadenersatzansprüche gestellt werden, die durch Maßnahmen der Bahn entstehen könnten. (Erschütterungen, Lärmentwicklung, Signalgebung während des Betriebes und bei Bauarbeiten im Gleisbereich).

06. Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen erdverlegten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Die Versorgungsträger (RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH, Netzplanung in Ibbenbüren, Tel. 05451/583054; Deutsche Telekom, Tel. 05451/9171-164; Wasserversorgungsverband Tecklenburger Land, Tel. 05451/9000) sind nach vorheriger Rücksprache gerne bereit, den Verlauf der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit anzuzeigen.

07. Wenn sich der Verdacht auf Kampfmittelvorkommen ergibt, sind sämtliche Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumungsdienst zu verständigen.

08. 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.

VERFAHRENSVERMERKE

Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.

gez. Garmann
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Entwurf mit Begründung hat gemäß § 13 (2) Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen vom 22.01.2013 bis 21.02.2013.

Der Bürgermeister
i.V. gez. Siedler
Stadtbaurat

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat gemäß § 3 (2) BauGB die fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen geprüft und am 22.05.2013 die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

gez. Steingröver
Bürgermeister

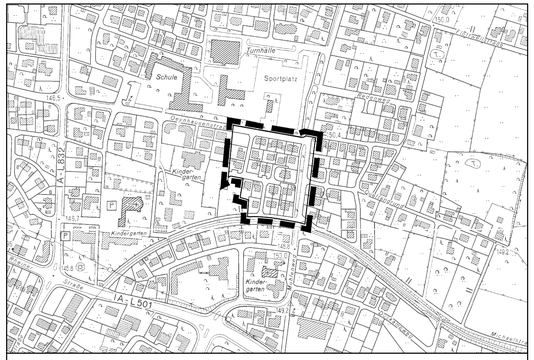
gez. Ahmann
Schriftführer

Satzungsbeschluss der Änderung des Bebauungsplanes und Auslegung des Planes einschließlich Begründung gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekanntgemacht am 25.05.2013.

gez. Steingröver
Bürgermeister

ibb
stadt ibbenbüren

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



Bebauungsplan Nr. 3a
"Mühlenweg/ Michaelstraße"
2. vereinfachte Änderung

in Verbindung mit der digitalen Neuzeichnung für den gesamten Planbereich

MAßSTAB 1:1000
DATUM 30.05.2012

NORD

Rechtsverbindlich
Fachdienst Stadtplanung
i.A. Uwe Manteuffel

BEARB.: Dipl. Ing. H. Spallek • Stadtplanerin • Architektin • 49479 Ibbenbüren
S 90588 A 16483