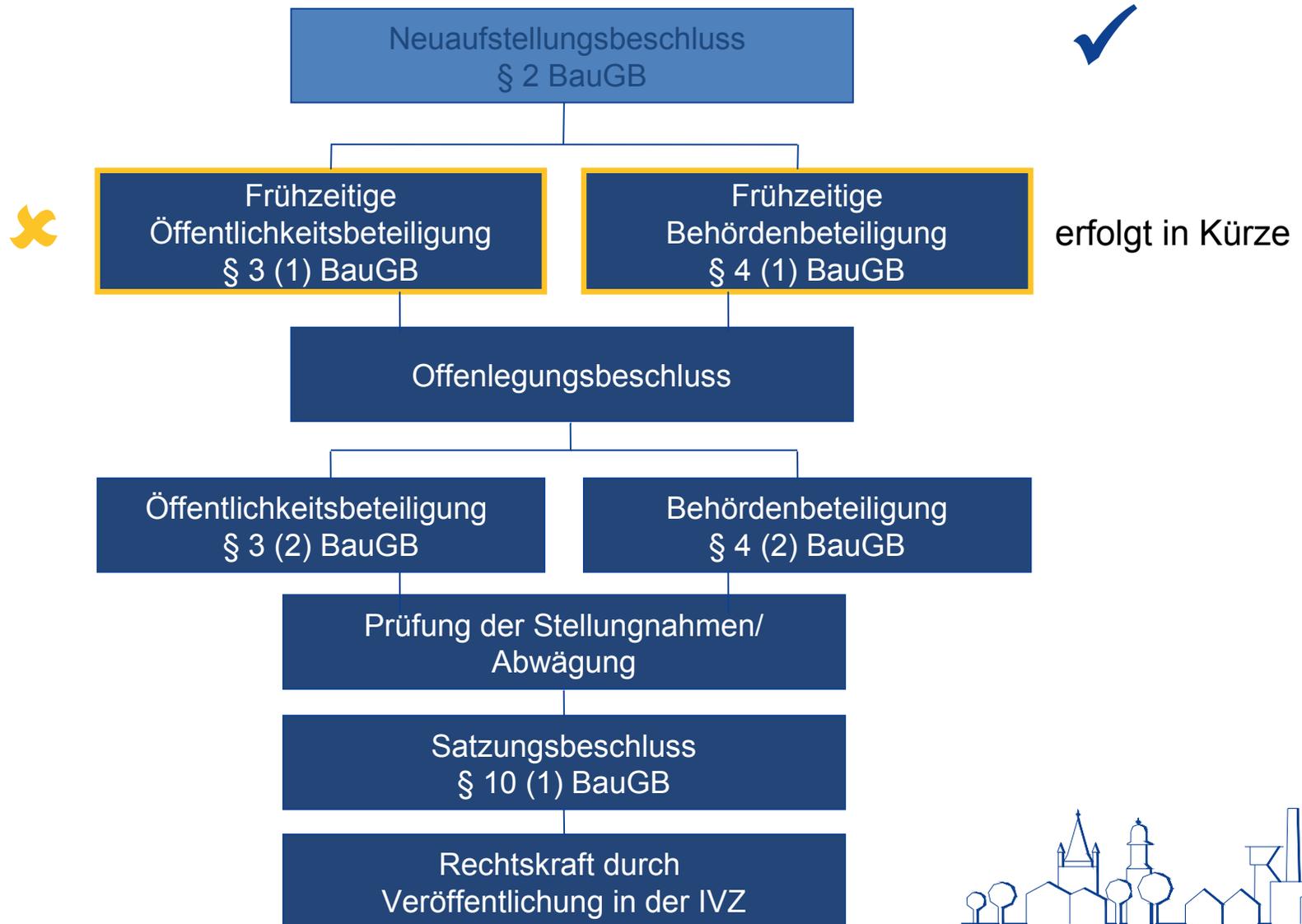


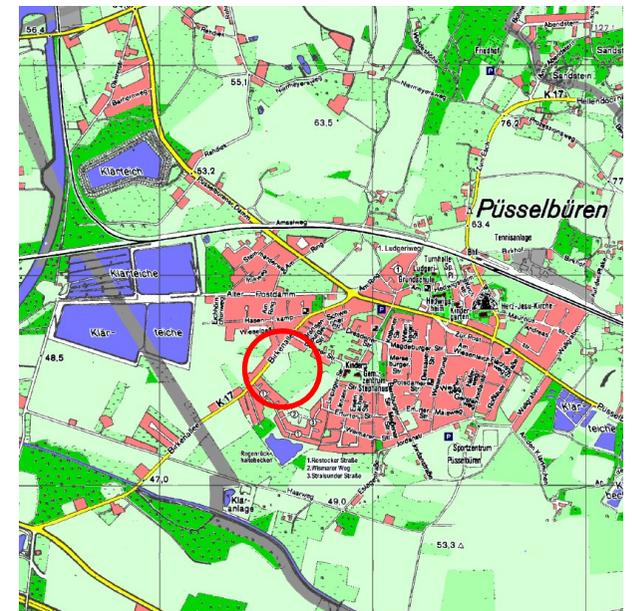
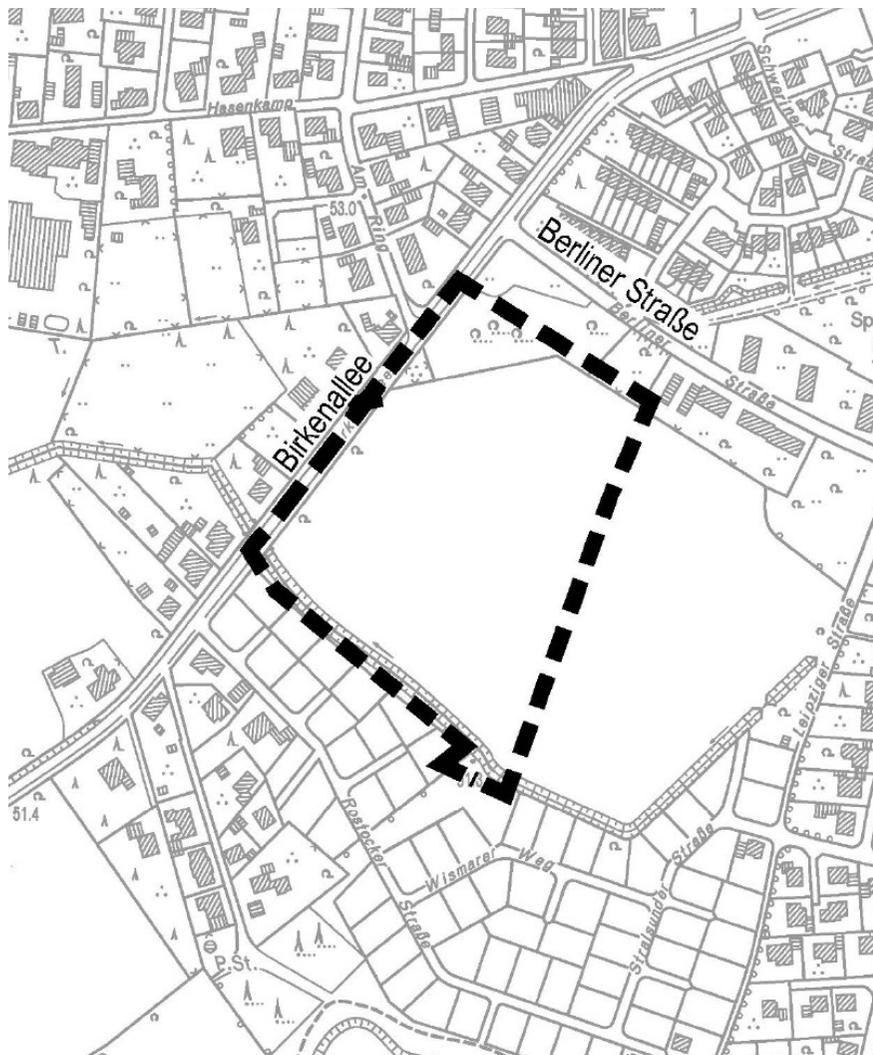
Bürgerversammlung

zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 46 a
„Am Jordanbach-West“

27. Juni 2013



Planabgrenzung



Eingliederung in das Stadtgebiet

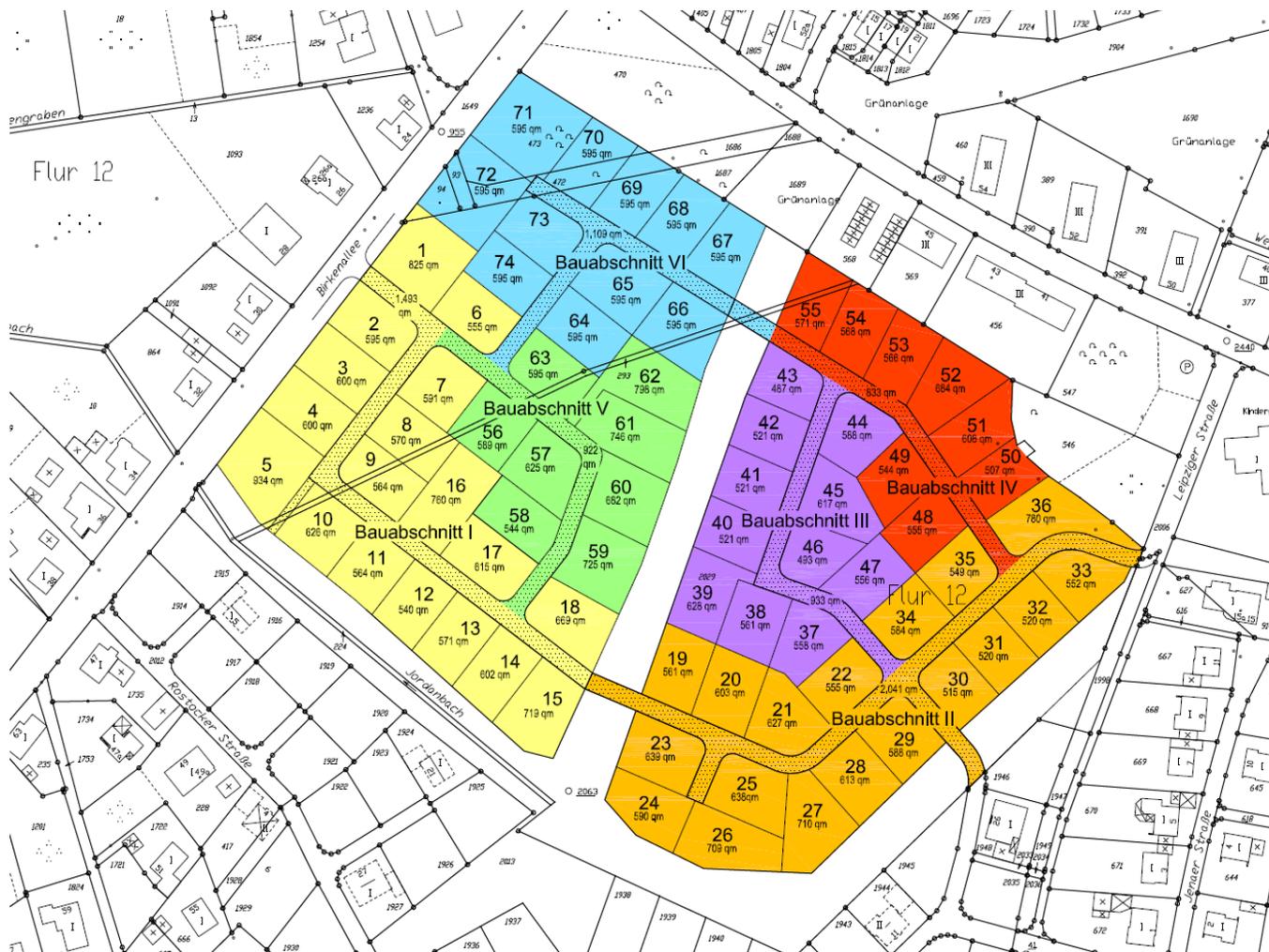
Luftbild



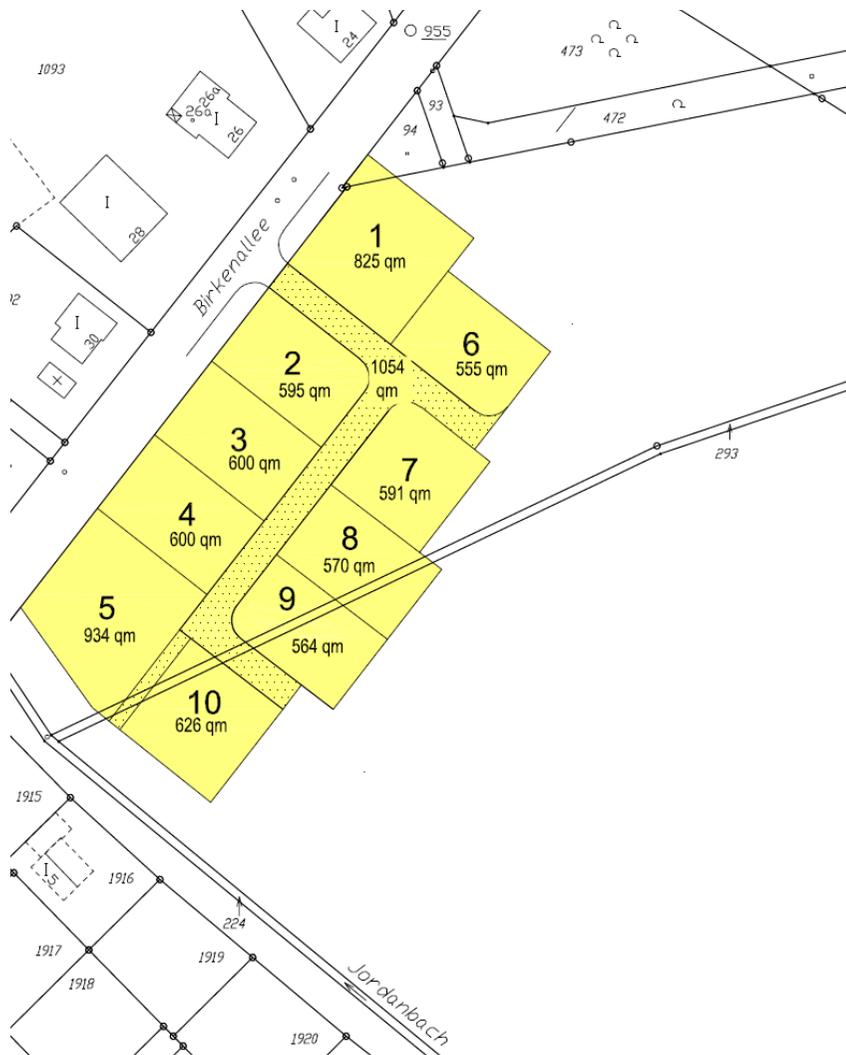
Städtebauliche Gesamtkonzeption für den Bereich zwischen Leipziger Straße und Birkenallee



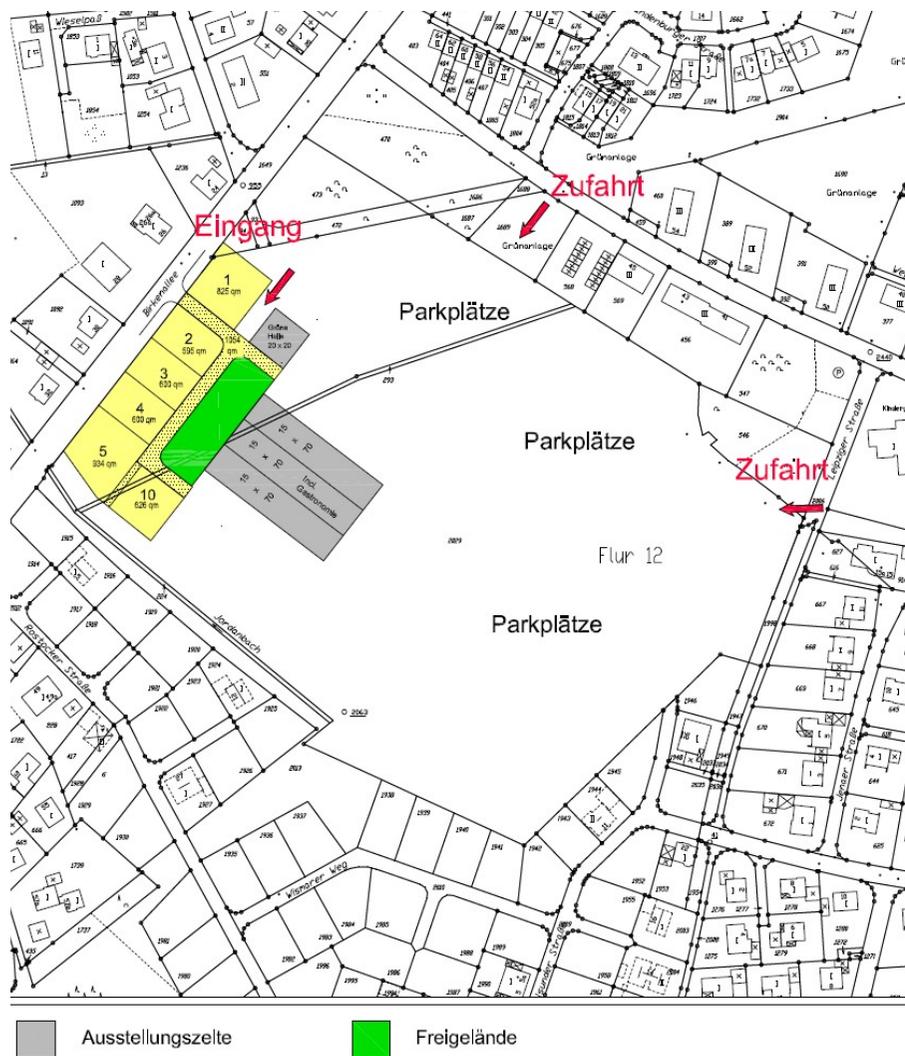
Geplante Bauabschnitte



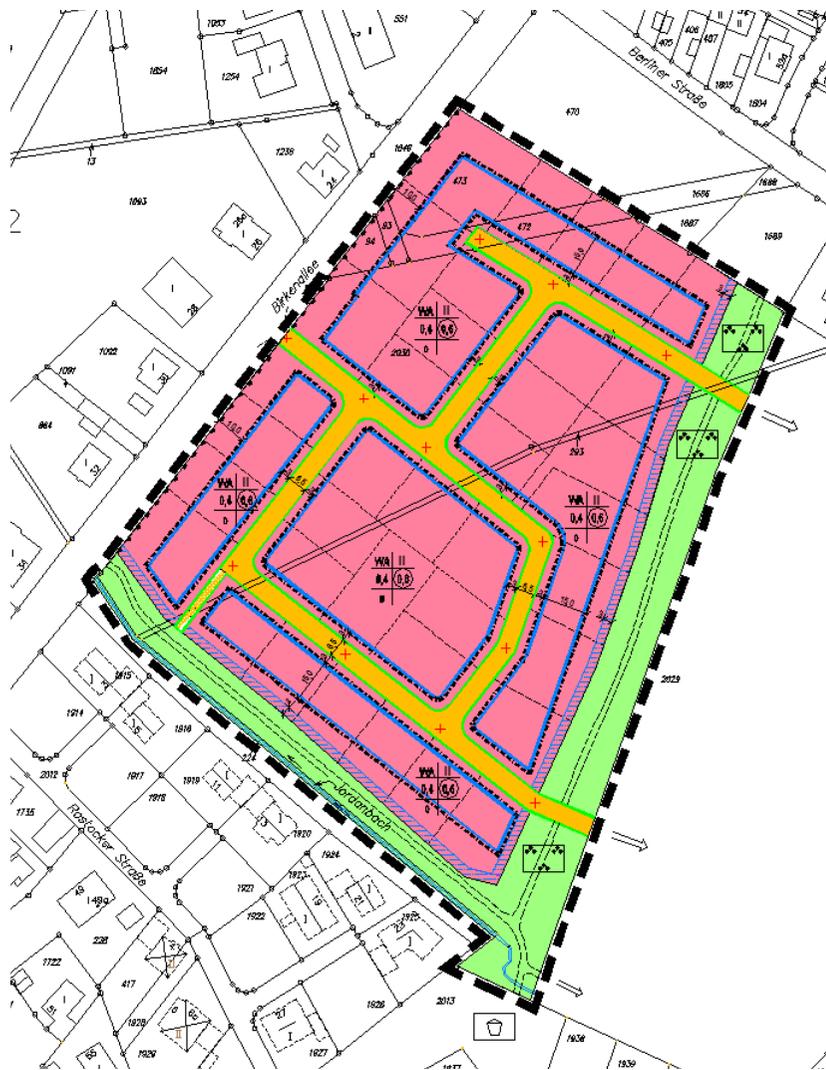
Bauabschnitt I



Konzept für die Wirtschaftsschau „Blickpunkt Ibbenbüren 2015“



Entwurf zur Neuaufstellung



WA	II
0,4	0,6
0	

Textliche Festsetzungen

A Planungsrechtliche Festsetzungen - gemäß § 9 BauGB

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

Unzulässig sind:

1. Gartenbaubetriebe
2. Tankstellen.



Textliche Festsetzungen

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 0,50 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 darf bei ein- und zweigeschossigen Gebäuden, gemessen ab Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, maximal 10,00 m betragen.

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

3.1 Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

In der im WA festgesetzten offenen Bauweise sind Einzel- und Doppelhäuser, sowie Hausgruppen zulässig. Es sind je Gebäude max. 8 Wohneinheiten zulässig. Dabei sind je Wohneinheit mindestens 200 m² Grundstücksfläche nachzuweisen.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die tatsächlich überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die gemäß § 23 BauNVO festgelegten Baugrenzen i. V. mit den Bestimmungen der BauordnungNW über Bauweise, Abstandsflächen und Gebäudeabstände.



Textliche Festsetzungen

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 0,50 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 darf bei ein- und zweigeschossigen Gebäuden, gemessen ab Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, maximal 10,00 m betragen.

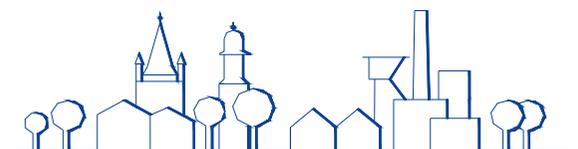
3. **Bauweise gemäß § 9 (2) BauGB i. V. mit den §§ 22 u. 23 BauNVO und § 51 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW)**

- 3.1 Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

In der im WA festgesetzten offenen Bauweise sind Einzel- und Doppelhäuser, sowie Hausgruppen zulässig. Es sind je Gebäude max. 8 Wohneinheiten zulässig. Dabei sind je Wohneinheit mindestens 200 m² Grundstücksfläche nachzuweisen.

- 3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die tatsächlich überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die gemäß § 23 BauNVO festgelegten Baugrenzen i. V. mit den Bestimmungen der BauordnungNW über Bauweise, Abstandsflächen und Gebäudeabstände.



Textliche Festsetzungen

3.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden, allerdings unter der Beachtung folgender Einschränkungen bzw. Anforderungen:

- a) Zwischen geschlossenen oder offenen Garagen (Carports) und der zugordneten 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 (Carports) und Nebenanlagen ist ein zu begrünender Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten.
- c) Ab 4 Stellplätzen, Garagen und/ oder Carports je Grundstück sind Anlagen mit einer gemeinsamen Zufahrt herzustellen.
- d) Je 4 notwendiger Stellplätze im Sinne des § 51a BauO NRW ist ein zusätzlicher Besucherstellplatz auf dem Grundstück anzulegen.
- e) In den schraffiert dargestellten Flächen sind gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB i.V. mit § 12 (6) und § 14 (1) BauNVO Stellplätze und Garagen sowie bauliche Nebenanlagen unzulässig.

4. Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Gemäß § 51a Landeswassergesetz NRW ist das Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu versickern. Die hierfür erforderlichen Anlagen sind nach Maßgabe des § 57 des o.g. Gesetzes zu errichten und zu betreiben.



Textliche Festsetzungen

3.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden, allerdings unter der Beachtung folgender Einschränkungen bzw. Anforderungen:

- a) Zwischen geschlossenen oder offenen Garagen (Carports) und der zugordneten 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 (Carports) und Nebenanlagen ist ein zu begrünender Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten.
- c) Ab 4 Stellplätzen, Garagen und/ oder Carports je Grundstück sind Anlagen mit einer gemeinsamen Zufahrt herzustellen.
- d) Je 4 notwendiger Stellplätze im Sinne des § 51a BauO NW ist ein zusätzlicher Besucherstellplatz auf dem Grundstück anzulegen.
- e) In den schraffiert dargestellten Flächen sind gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB i.V. mit § 12 (6) und § 14 (1) BauNVO Stellplätze und Garagen sowie bauliche Nebenanlagen unzulässig.

4. Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Gemäß § 51a Landeswassergesetz NRW ist das Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu versickern. Die hierfür erforderlichen Anlagen sind nach Maßgabe des § 57 des o.g. Gesetzes zu errichten und zu betreiben.

Textliche Festsetzungen

B Örtliche Bauvorschriften - gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 BauO NW

1. Die Dachformen können frei gewählt werden. Bei geneigten Dächern sind jedoch Dachaufbauten (Gauben und Dacheinschnitte (Loggien) nur bis zu 50% der jeweiligen Traufenlänge zulässig. Der Abstand von Ortgang, Grat, First und Traufe muss mindestens 1,00 m betragen.
2. Straßenseitige Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,80 m, jeweils bezogen auf die Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraßen nicht überschreiten; mit Ausnahme von Hecken, die nicht unter diese Höhenbeschränkung fallen. Zur freien Landschaft, zu den öffentlichen Grünflächen, zu den Flächen für die Wasserwirtschaft und zu den Fuß- und Radwegen sind nur pflanzliche Einfriedungen wie Hecken, etc. zulässig. Hier dürfen auch Zäune bis zu einer Höhe von 1,50 m eingezogen werden, wenn diese so in die Hecke integriert werden, dass diese optisch kaum wahrnehmbar sind.





Protokoll unter: www.ibbenbueren.de/stadtplanung

