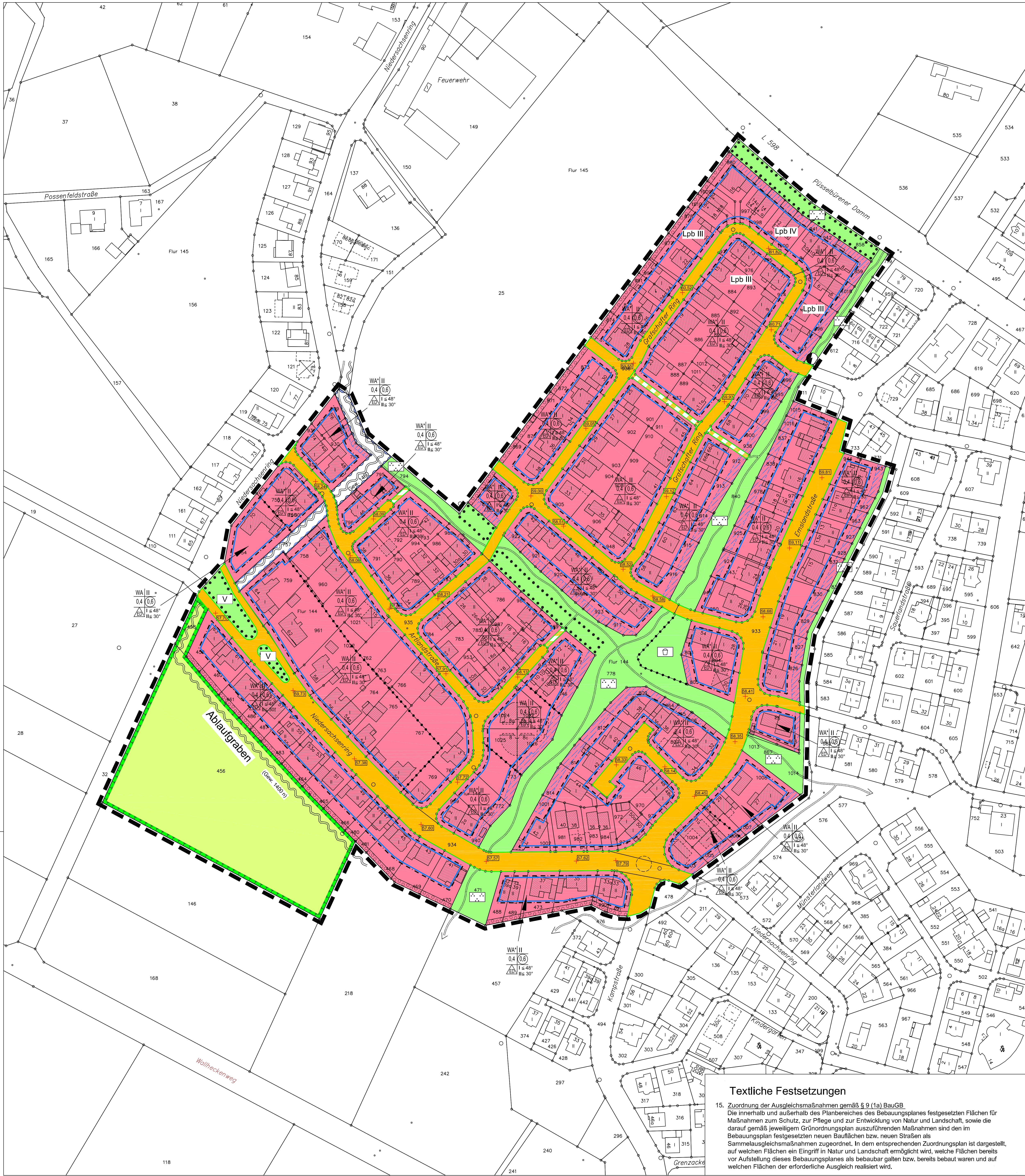




Zeichenerklärung - gemäß § 9 BauGB -

- WA** Allgemeine Wohngebiete
- WA*** siehe Textliche Festsetzungen Nr. 8
- 0,4** Grundflächenzahl
- 0,6** Geschossflächenzahl
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze**
- Straßenverkehrsflächen**
- Straßenbegrenzungslinie**
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
- V** Verkehrsgrün
- Elektrizität**
- öffentliche Grünflächen**
- Parkanlage**
- Spielplatz**
- Schutzzone ; siehe textliche Festsetzung Nr. 6**
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
- Flächen für die Landwirtschaft**
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen**
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
- Umgrenzung der Flächen, bei deren Bepflanzung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (hier: Lärm)**
- Abgrenzung der Lärmschutzflächen untereinander**
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans**
- Baugestalterische Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NW**
- 45°** zulässige Dachneigung
- Nachrichtliche Darstellungen :**
 - offenes Gewässer**
 - Fußwegeverbindungen**
 - vorgeschlagene Grundstücksteilung**
 - Lpb** Lärmpegelbereich
 - 59,73** voraussichtliche Höhe der fertigen Erschließungsstraße über NHN (Normalhöhennull)

Textliche Festsetzungen

- gemäß § 9 Abs.1 u.4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW -

- Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes ist je angefangener 250 qm Grundstücksfläche mindestens ein mittelgroßer einreihiger Laubbau anzupflanzen und zu erhalten. Dabei sind Obstbäume zu bevorzugen.
- Grundstückszufahrten, Stellplätze ect. sind so zu gestalten, daß das anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken versickern kann (z.B. wasserdurchlässige Beläge).
- Auf privaten Stellplatzanlagen gemäß § 51 BauO NW mit mehr als 3 Stellplätzen ist mindestens ein großkroniger Laubbau je 4 Stellplätze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Mindestens 10% der Grundstücksflächen sind mit heimischen und standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Die mit einem Erhaltungsgebot belegten Gehölzbestände sind vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Natürlicher Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit standortgerechten Laubgehölzen zu ersetzen.
- In den schraffiert dargestellten Flächen sind gemäß § 9(1) Nr. 10 BauGB i.V.m. § 12(6) und § 14(1) BauNVO Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen unzulässig.
- Die Ausgestaltung der im Bebauungsplan nach § 9(1) Nr.20 BauGB festgesetzten Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind im Grünordnungsplan nach Art und Umfang festgelegt. Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Gemäß § 9(1) Nr. 3 BauGB wird die Größe der Baugrundstücke für Einzelhäuser (max. 2 WE) und Doppelhaushälften in dem mit WA* gekennzeichneten Bereichen auf maximal 650 qm begrenzt.
- Die Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens wird auf maximal 0,50 m, bezogen auf die Mittelachse des jeweils angrenzenden Abschnittes der fertiggestellten Erschließungsanlage, gemessen in der Mitte der Fassadenlänge des jeweiligen Hauptgebäudes, festgesetzt. Die zukünftigen Höhen der Mittelachse der Straße sind als Bezugspunkte im Plan eingetragen.
- Die Höhe der Oberkante der Fußplatte wird, bezogen auf die Oberkante der Rohdecke des Obergeschosses, mit maximal 0,50 m festgesetzt.
- Die Firsthöhe darf bei ein- und zweigeschossigen Gebäuden, gemessen ab Oberkante fertiger Erdgescholßfußboden, maximal 10,0 m betragen.
- Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.
- Garagen und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 u. 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen und außerhalb der Schutzzone (s. Nr. 6) zulässig, dann aber mit einem seitlichen begrüntem Abstand zu öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen und zu Flächen für die Wasserwirtschaft von mindestens 0,5 m.
- Straßenseitige Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,80 m. Jeweils bezogen auf die Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraßen nicht überschreiten; mit Ausnahme von pflanzlichen 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 Mischendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,5 m eingezoen sein.

Textliche Festsetzungen

- Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 (1a) BauGB**
Die innerhalb und außerhalb des Planbereiches des Bebauungsplanes festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, sowie die darauf gemäß jeweiligem Grünordnungsplan auszuführenden Maßnahmen sind den im Bebauungsplan festgesetzten neuen Baulflächen bzw. neuen Straßen als Sammelausgleichsmaßnahmen zugeordnet. In dem entsprechenden Zuordnungsplan ist dargestellt, auf welchen Flächen ein Eingriff in Natur und Landschaft ermöglicht wird, welche Flächen bereits vor Aufstellung dieses Bebauungsplanes als bebaubar galten bzw. bereits bebaut waren und auf welchen Flächen der erforderliche Ausgleich realisiert wird.

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat am 09.05.2012 beschlossen für den Bebauungsplan ein ergänzendes Verfahren gemäß § 214 (4) BauGB durchzuführen

gez. Steingröver
Bürgermeister

Entwurf mit Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB i.V. mit § 13 (2) Nr. 2 BauGB öffentlich ausgelegen vom 30.05.2012 bis 29.06.2012

Der Bürgermeister
i.V.
gez. Siedler
Stadtbaurat

Entwurf mit Begründung hat gem. § 4 a (3) BauGB erneut öffentlich ausgelegen vom 06.05.2014 bis 20.05.2014

Der Bürgermeister
i.V.
gez. Siedler
Stadtbaurat

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat gemäß § 3 (2) BauGB die fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen geprüft und am 27.08.2014 die Ergänzung des Bebauungsplanes gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

gez. Steingröver
Bürgermeister

gez. Ahmann
Schriftführer

Satzungsbeschluss der Ergänzung des Bebauungsplanes und Auslegung des Planes einschließlich Begründung gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekanntgemacht am 20.09.2014. Der Bebauungsplan tritt in der ergänzten Fassung gemäß § 214 (4) BauGB rückwirkend am 06.03.2005 in Kraft.

gez. Steingröver
Bürgermeister

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 Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Bauabstandsverordnung (BauABstV) 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 Gesetz vom 21.03.2013 (GV NRW S. 142)

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)

Hinweise:

Folgender Text ist im Bauschein aufzunehmen:

- 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.
- Abwasseranlagen sind gemäß DIN 1986 gegen Rückstau zu sichern. Als Rückstau-ebene des öffentlichen Kanals gilt in der Regel die Deckeloberkante des Kontrollschachts oberhalb der Einmündung der Grundstücksanschlusleitung. Auf die Satzung der Stadt über die Entwässerung der Grundstücke vom 27.09.1993 wird hingewiesen.
- Der Grundwasserspiegel liegt in Teilen des Planbereiches relativ nah unterhalb der Geländeoberkante. Nähere Auskünfte hierzu können beim Fachdienst Tiefbau, Abteilung für Stadtentwässerung der Stadt Ibbenbüren eingeholt werden.
- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodendenkmale, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Bodenschichtenfolge) 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 bodeneingreifenden 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. 02331/6927-3885 Technische Einsatzleitung (Mo., Di. 7:30-16:15, Mi.-Fr. 7:30-15:45) 02931/62-2281 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.
- 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 RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH, Netzplanung in Ibbenbüren, Telefon 05451/58 30 54, ist nach vorheriger Rücksprache gerne bereit, den Verlauf der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit anzuzeigen.
- Im Bereich der ehemaligen Rieselfelder (südlich des vorhandenen Niedersachsenringes) ist aufgrund der Ergebnisse der bisherigen Grundwasseruntersuchungen die Nutzung des Grundwassers unzulässig. Eine Grundwasserentnahme auf den übrigen Flächen bedarf der Zustimmung durch die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Steinfurt.
- Die vorhandenen Grundwasserstellen GWM 5 und 6 im Bereich der ehemaligen Klärsche der Prusag und die Pegel 4 und 5 im Bereich der ehemaligen Rieselfelder der Stadt Ibbenbüren sind zu erhalten. Eine Beseitigung von Messstellen darf nur nach vorheriger Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Steinfurt erfolgen.

Immissionsschutz

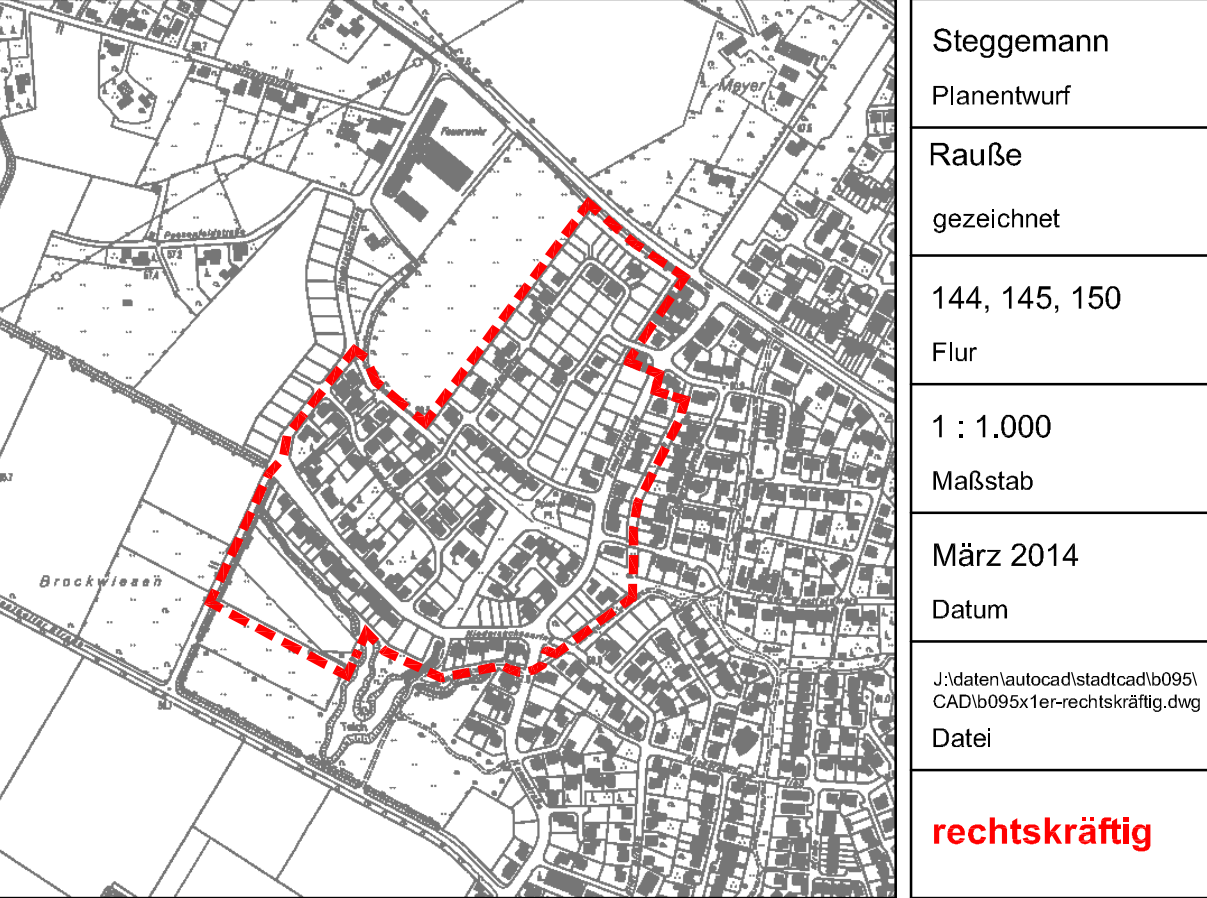
In den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen sind an den Fassaden von Wohn- und Aufenthaltsräumen bzw. Büroräumen mit Sichtbeziehung zum Pösselbühner Damm / L 598 die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R'w,res) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftungen, etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich	erf. R'w,res	
III	40 dB	Aufenthaltsräume von Wohnungen
	35 dB	Büroräume o. ä.
	45 dB	Aufenthaltsräume von Wohnungen
IV	40 dB	Büroräume o. ä.

In beiden Lärmpegelbereichen sind bei Fenstern von Schlafräumen mit Sichtbeziehung zum Pösselbühner Damm schallgedämmte Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern. Alternativ dazu kann die Lüftung von Schlaf- räumen über lärmabgewandte bzw. zusätzlich abgeschirmte Fassadenseiten ermöglicht werden. Im Lärmpegelbereich IV sind schallschützende Freiräume in den "Schallschatten" der Gebäude anzuordnen oder durch andere geeignete Maßnahmen aktiv vor Lärm zu schützen.



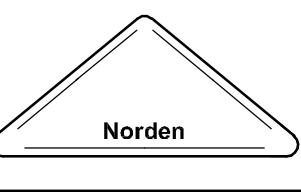
Der Bürgermeister
Fachdienst Stadtplanung
Alte Münsterstraße 16 | 49477 Ibbenbüren
Telefon (0 54 51) 9 31-1 97 | Telefax (0 54 51) 9 31-1 98



Steggemann
Planentwurf
Rauße
gezeichnet
144, 145, 150
Flur
1 : 1.000
Maßstab
März 2014
Datum
C:\daten\autocad\steggemann\0805_04\080508_terrainschalt.dwg
Datei
rechtskräftig

Bebauungsplan Nr. 95
"Niedersachsenring"

1. Ergänzung



Fachdienst
Stadtplanung

i.A. gez. Manteluffel