



GEMEINDE LADBERGEN

1. Änderung / Erweiterung Bebauungsplan Nr. 28 "Koldefeldkamp"



FESTSETZUNGEN gemäß Planzeichenverordnung (gemäß § 9 (1)-(7) BauGB und BauNVO in Verbindung mit § 9 a BauGB)

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 und 16 BauNVO)
- Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 - 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - II Zahl der Vollgeschosse (maximal) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - Nur Einzelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (Gewässerrandstreifen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Grünlandextensivierung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)
 - Bäume erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Mit Geh- (G), Fahr- (F) und Leitungsrechten (L) zu belastende Flächen zugunsten der Versorgungsträger (V) und Anlieger (A) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
 - TH maximale Traufhöhe
 - FH maximale Firsthöhe
 - ZD Zeltdach
 - 20-30° Dachneigung in Grad

FESTSETZUNGEN Textliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB, BauNVO und BauO NW)

- In den Allgemeinen Wohngebieten sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen grundsätzlich unzulässig. (§ 9 (1) Nr. 6 BauNVO)
- Pro Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig. (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
- Pro Wohneinheit sind min. 2 Stellplätze für Kfz auf dem jeweiligen Grundstück anzulegen. Grundstückszufahrten und -zuwegungen dürfen pro Grundstück max. 6,0 m Anschlussbreite an die öffentlichen Verkehrsflächen aufweisen. (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)
- Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen im Sinne der §§ 12 und 14 der BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksteilen zulässig. (§ 23 (5) BauNVO)
- Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu versehen. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- Auf den Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser ist zu versickern. (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB i.V.m. § 51a LVW)
- Die Uferandstreifen innerhalb der Fläche für die Wasserwirtschaft sind von baulichen Anlagen jeglicher Art sowie Geländeaufhöhungen freizuhalten. (§ 9 (1) Nr. 10 und 20 BauGB)
- Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist als extensive Grünlandfläche zu bewirtschaften. Amphibienlebensräume sind durch Stein- / Holzschüttungen zu stärken. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

FESTSETZUNGEN (gemäß BauO NW)

- Die Gebäude sind nur mit Zeltedächern mit einer Neigung von 20°-30° zulässig. Unterschreitungen der festgesetzten Dachneigungen können für untergeordnete Teile der Dachflächen ausnahmsweise gestattet werden, wenn dies konstruktiv erforderlich ist. Untergeordnete Gebäudeteile, Nebengebäude, Carports bzw. Garagen sind in der Dachform und Dachneigung des Hauptgebäudes oder mit Flachdach zu errichten. (§ 86 (1) Nr. 1 BauO NW)
- Die Oberkante Erdgeschossfertigfußboden darf max. 0,5 m über der Fahrhahnoberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Die festgesetzten Trauf-/ Firsthöhen bemessen sich nach der Oberkante Erdgeschossfertigfußboden. (§ 86 (1) Nr. 1 BauO NW)
- Dachaufbauten und -einschnitte sind nur zulässig, sofern Ihre Kanten die gleiche Neigung wie das Hauptdach aufweisen, sie in ihrer Längsausdehnung weniger als die Hälfte der Dachlänge (gemessen an der Traufkante) ausmachen und ihre Höhe weniger als die Hälfte der max. Dachhöhe beträgt. (§ 86 (1) Nr. 1 BauO NW)
- Die Farbe der Dacheindeckungen ist bei Hauptgebäuden auf die Farbtöne rot bis braun beschränkt. Hochglänzende Dacheindeckungen sind nicht zulässig. Die äußeren Umfassungswände sind mit Verblendmauerwerk in den Farbtönen rot bis braun zu errichten. (§ 86 (1) Nr. 1 BauO NW)
- Grundstückseinfriedungen sind nur in einer Höhe von max. 0,8 m über Geländeoberkante zulässig. (§ 86 (1) Nr. 5 BauO NW)

VERFAHRENSVERMERKE

Es wird bescheinigt, dass die Kartengrundlage mit der Darstellung des Liegenschaftskatasters zum Stichtag vom übereinstimmt und die Feststellung der Planung geometrisch eindeutig ist.

Der Rat der Gemeinde Ladbergen hat am gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen.

Ladbergen, den

Bürgermeister Schriftführer

Dieser Plan einschließlich Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB laut Bekanntmachung in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegen.

Ladbergen, den

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde vom Rat der Gemeinde Ladbergen am gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Ladbergen, den

Bürgermeister Schriftführer

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB am ist dieser Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden.

Ladbergen, den

Bürgermeister

HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- benachbarte Bebauungspläne
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

- Dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege (Tel.: 0251/2105-252) oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG). Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen frei zu halten. Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege, Brödenchweg 35, 48159 Münster, schriftlich mitzuteilen.
- Wenn sich bei Tiefbauarbeiten etc. der Verdacht auf Kampfmittelvorkommen ergibt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

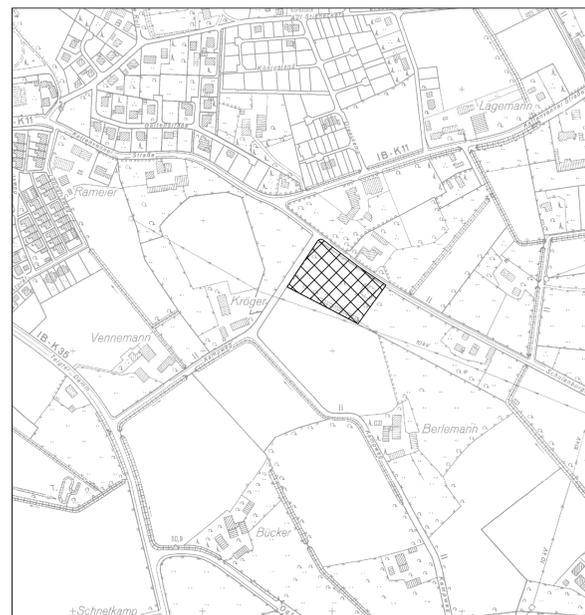
RECHTSGRUNDLAGEN

- Grundlagen des Bebauungsplanes sind:
- Die §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414)
 - In Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NW S. 666/SGV.NW 2023).
 - Der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl. I. S. 1763), geändert durch die Verordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 127) sowie Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466)
 - Der Planzeichenverordnung in der Neufassung vom 22.06.1991 (BGBl. I. 1991, S. 58)
 - Der Landesbauordnung (BauONW) vom 07.03.1995, geändert durch Gesetz vom 09.11.1999 (GV. NW S. 622)



Gemeinde Ladbergen 1. Änderung / Erweiterung Bebauungsplan Nr. 28 "Koldefeldkamp"

1:500



Ingenieure und Architekten
Beratung · Planung · Bauleitung
Mindener Straße 205 Tel. (0541) 1819 - 0
49084 Osnabrück Fax (0541) 1819 - 111
E-Mail: osnabrueck@pbh.org Internet: www.pbh.org

Proj. Nr. 07 095 011
Osnabrück, 16.09.2008