

# 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 Einzel- und Doppelhäuser 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)
-  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
-  Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 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 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

**Sonstige Planzeichen**

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
-  Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (passive Schallschutzmaßnahmen)
-  Mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

# FESTSETZUNGEN

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

1. In den Allgemeinen Wohngebieten sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen grundsätzlich unzulässig. (§ 1 (6) BauNVO)
2. Pro Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig. (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
3. 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)
4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen im Sinne der §§ 12 und 14 der BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksteilen zulässig. (§ 23 (5) BauNVO)
5. Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu versehen. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
6. Außenmaterialien von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind, sind in den zeichnerisch festgesetzten Bereichen im westlichen Teil des Geltungsbereiches bei Orientierung zu den Verkehrsflächen in Materialien der Schallschutzklasse 2 (gemäß DIN 2719) zu errichten. (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

# FESTSETZUNGEN

(gemäß BauO NW)

1. Unterschreitungen der festgesetzten Dachneigungen können für untergeordnete Teile der Dachflächen ausnahmsweise gestattet werden, wenn die Dächer mit einer Begrünung versehen werden. Untergeordnete Gebäudeteile, Nebengebäude, Carports bzw. Garagen sind von den festgesetzten Dachneigungen ausgenommen. (§ 86 (1) Nr. 1 BauO NW)
2. Die Oberkante Erdgeschossfertigfußboden darf max. 0,5 m über der Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Die festgesetzten Trauf-/ Firsthöhen bemessen sich ebenfalls nach der Fahrbahnoberkante. (§ 86 (1) Nr. 1 BauO NW)
3. Die Länge von Dachaufbauten und -einschnitten darf zusammen nicht mehr als zwei Drittel der zugehörigen Dachflächenlänge betragen. Ihr Abstand von den Giebelseiten der Gebäude hat min. 1,25 m zu betragen. (§ 86 (1) Nr. 1 BauO NW).
4. Die Farbe der Dacheindeckungen ist bei Hauptgebäuden auf die Farbtöne rot bis braun sowie schwarz, beschränkt. Hochglänzende Dacheindeckungen sind nicht zulässig. Abweichend davon können Dachbegrünungen vorgenommen werden. (§ 86 (1) Nr. 1 Bau O NW)

# 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)

# 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 Bebauungsplanes 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

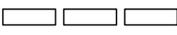
Dieser Bebauungsplan wurde vom Rat derGemeinde Ladbergen am ..... gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Ladbergen, den  
  
Bürgermeister Schriftführer

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

Ladbergen,  
  
Bürgermeister

# HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

-  benachbarte Bebauungspläne
-  vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

1. 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, Bröderichweg 35, 48159 Münster, schriftlich mitzuteilen.
2. Wenn sich bei Tiefbauarbeiten etc. der Verdacht auf Kampfmittelvorkommen ergibt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.



## Gemeinde Ladbergen

### Bebauungsplan Nr. 28 "Koldefeldkamp"

1:1000



 <p style="font-size: small;">PLANUNGSBÜRO H A H M G M B H · V B I</p>	Ingenieure und Architekten Beratung · Planung · Bauleitung		Proj. Nr. 06 009 011 Osnabrück, 02.03.2007  Unterschrift
	Mindener Straße 205 49084 Osnabrück	Tel. (0541) 1819 - 0 Fax. (0541) 1819 - 111	
	E-Mail: osnabrueck@pbh.org Internet: www.pbh.org		
	+Schnetkamp		