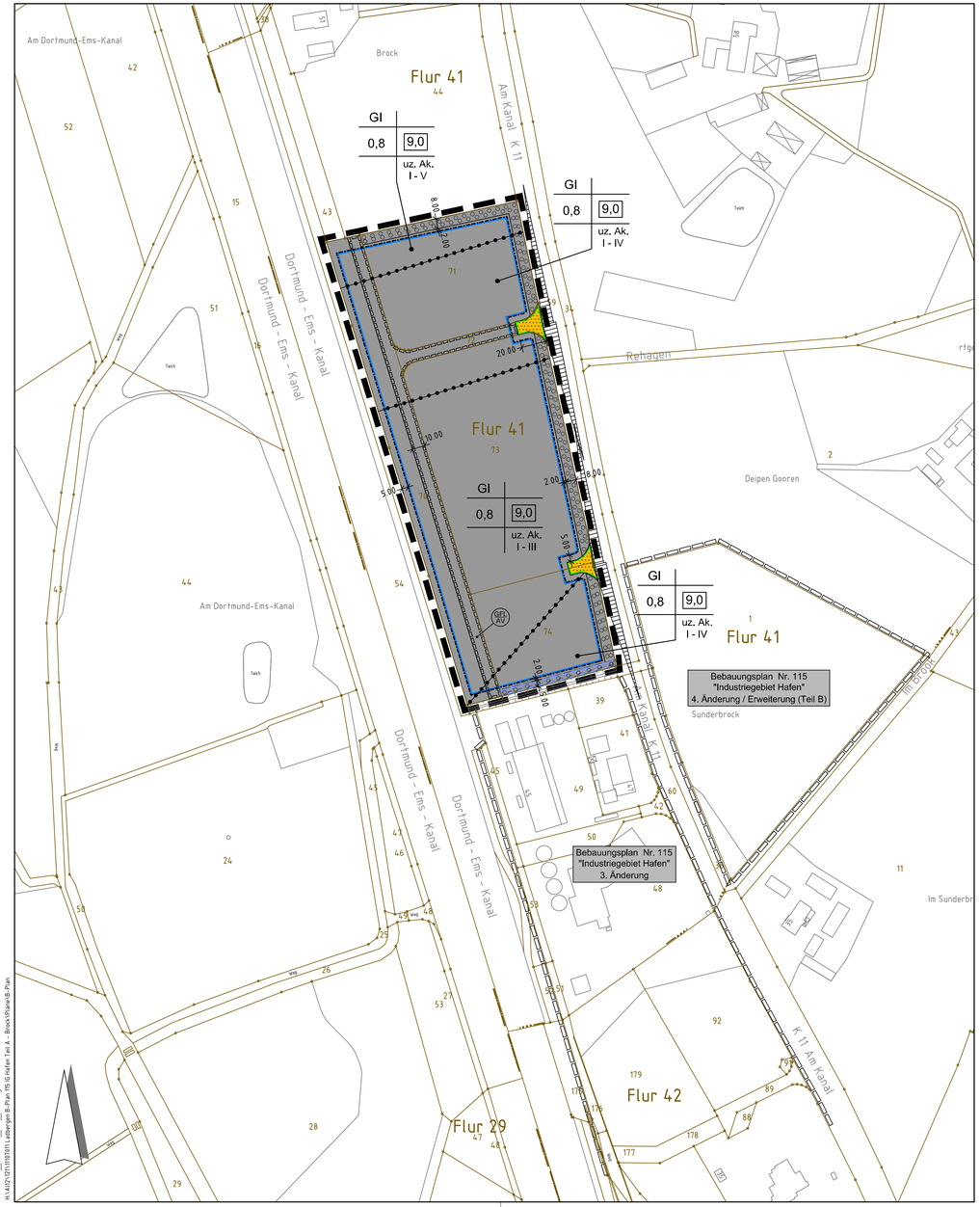
GEMEINDE LADBERGEN

4. Änderung / Erweiterung
Bebauungsplan Nr. 115 "Industriegebiet Hafen Teil A - Brock"



11107011_B-Plan_EG_01.dwg
H:\AD\12\11107011 Ladbergen B-Plan 115 6i Hafen Teil A - Brock\Plan\B-Plan

FESTSETZUNGEN

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

1. Die in der Liste der Betriebsarten unter den im Plan festgesetzten Abstandsklassen (z.B. unzulässig AK I-IV) aufgeführten Betriebsarten und solche mit ähnlichem Emissionsstandard, sind in dem entsprechenden Baugebiet unzulässig. Ausnahmen sind nach § 31 (1) BauGB für Betriebsarten der nächstniedrigeren Abstandsklasse zulässig, wenn der Immissionsschutz sichergestellt ist.
   Abweichend von Satz 1 sind in den entsprechenden Baugebieten die mit (*) gekennzeichneten Betriebsarten der jeweils nächstniedrigeren Abstandsklasse allgemein zulässig.

2. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Eine Überschreitung der in § 22 (2) BauNVO genannten Länge von 50 m ist bis zu max. 120 m Länge zulässig.
   (§ 9 (1) Nr. 10 und 20 BauGB)

3. Bei Inanspruchnahme der Grundstücke für die im Bebauungsplan festgesetzte Nutzung ist auf den zugehörigen „Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" eine geschlossene Bepflanzung (Pflanzabstand: 1 m x 1 m) mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen herzustellen und dauerhaft zu erhalten.
   (§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB)

4. Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen werden innerhalb der Pflanzgebotsstreifen ausnahmsweise zugelassen. Sie sind derart einzugrünen, dass sie nicht weithin sichtbar sind. Die entfallende Pflanzung ist in Verbindung mit dem Pflanzstreifen an anderer Stelle in gleichem Umfang zu ergänzen.
   (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

5. Uferrandstreifen innerhalb der "Flächen für die Wasserwirtschaft" sind von baulichen Anlagen jeglicher Art sowie Geländeaufhöhungen freizuhalten.
   (§ 9 (1) Nr. 10 und 20 BauGB)

6. Grundstückseinfriedungen sind durch Laubgehölze oder mit Rankpflanzen zu begrünen. Die nur als Zäune oder Hecken zulässigen Einfriedungen dürfen zu öffentlichen Verkehrsflächen max. 1,8 m Höhe aufweisen.
   (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB, § 86 (1) Nr. 5 BauONRW)

7. Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistungen zulässig. Auf dem Grundstück sind sie nur unterhalb der Trauflinie bis zu einer Höhe von max. 1,0m bei Schriftzügen gestattet; Firmenembleme sind bis zu 1,5m Höhe und Breite zulässig. Wechsellichtanlagen sind unzulässig.

8. Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser (z.B. der Dachflächen) ist zu versickern.
   (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB i.V.m § 51a LWG)

9. Die gemäß § 9 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind in den Industriegebieten grundsätzlich unzulässig.
   (§ 1 (6) BauNVO)

10. In den Industriegebieten sind Einzelhandelseinrichtungen unzulässig. Zulässig ist der Verkauf von Waren, wenn er im Zusammenhang mit sonstigen im Plangebiet ansässigen Produktions-, Handwerks-, Dienstleistungs- oder Großhandelsbetrieben steht und eine Verkaufsfläche von max. 60 m² nicht überschritten wird,
    (§ 9 i.V.m. § 1 (5) und (6) BauNVO)

HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Mit Erteilung der Baugenehmigung ist durch entsprechende Auflagen sicherzustellen, dass im Plan festgesetzte Pflanzgebote innerhalb eines Jahres nach Inanspruchnahme der Grundstücke für die im Bebauungsplan festgesetzte Nutzung verwirklicht werden. Die Standorte für die Neuanpflanzungen sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

2. Dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege (Tel.: 0251/2105-252) oder der Gemeinde 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). 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.

3. Der Deutschen Telekom AG ist der Beginn von Straßenbauarbeiten jeweils 6 Monate vorher schriftlich anzukündigen, um entsprechende Vorbereitungen zu ermöglichen. Die Durchführung von Unterhaltungsarbeiten an den Fernmeldeanlagen darf nicht beeinträchtigt werden.

4. Wenn sich bei Tiefbauarbeiten etc. der Verdacht auf Kampfmittelvorkommen ergibt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Staatl. Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

5. Eine Baufeldfreimachung darf artenschutzrechtlich begründet nur in der Zeit vom 31.10. bis zum 28.02. des jeweiligen Jahres erfolgen.

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 NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW S. 666) mit den dazu erlassenen Änderungen
- 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 (BauONRW) vom 07.03.1995, geändert durch Gesetz vom 09.11.1999 (GV. NRW S. 622)

FESTSETZUNGEN

gemäß Planzeichenverordnung

(gemäß § 9 (1)-(7) BauGB und BauNVO in Verbindung mit § 2 (5) BauGB)

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

GI — Industriegebiete (§ 9 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,8 — Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

9,0 — Baumassenzahl (BMZ) (§ 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)

uz. I-VI — Betriebe der laufenden Ziffern sind unzulässig (gemäß Abstandsliste 2007)

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen (öffentlich) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 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 Hochwasserabflusses (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 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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

Mit Geh- (G), Fahr- (F) und Leitungsrechten (L) zugunsten der Anlieger (A) und Versorgungsträger (V) zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Angrenzende Bebauungspläne

Sichtdreieck (Freihaltung von sichtbehindernden Anlagen und Bepflanzungen)

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 20.09.2007 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Ladbergen, den 14.12.2012

Bürgermeister Schriftführer

Dieser Plan einschließlich Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB laut Bekanntmachung in der Zeit vom 17.10.2012 bis einschließlich 16.11.2012 öffentlich ausgelegen.

Ladbergen, den 14.12.2012

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde vom Rat der Gemeinde Ladbergen am 13.12.2012 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Ladbergen, den 14.12.2012

Bürgermeister Schriftführer

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

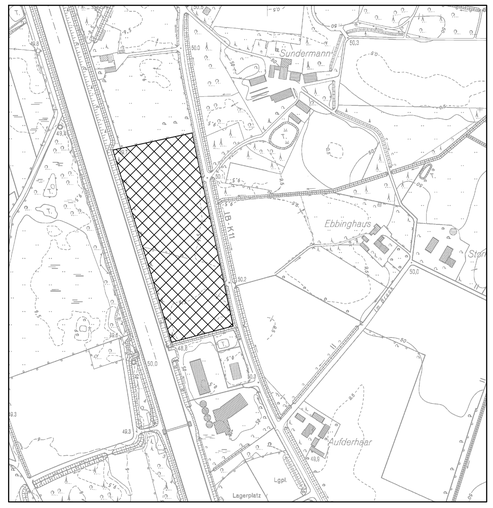
Ladbergen, den .....

Bürgermeister

Gemeinde Ladbergen

4. Änderung/ Erweiterung
Bebauungsplan Nr. 115
"Industriegebiet Hafen Teil A - Brock"

1:2000



Beratung • Planung • Bauleitung

Mindener Straße 205
49084 Osnabrück

Telefon (0541) 1819 - 0
Telefax (0541) 1819 - 111

E-Mail: osnabrueck@pbh.org
Internet: www.pbh.org

pbh PLANUNGSBÜRO HAHM

Proj. Nr. 11 107 011
Osnabrück, 14.12.2012

Unterschrift