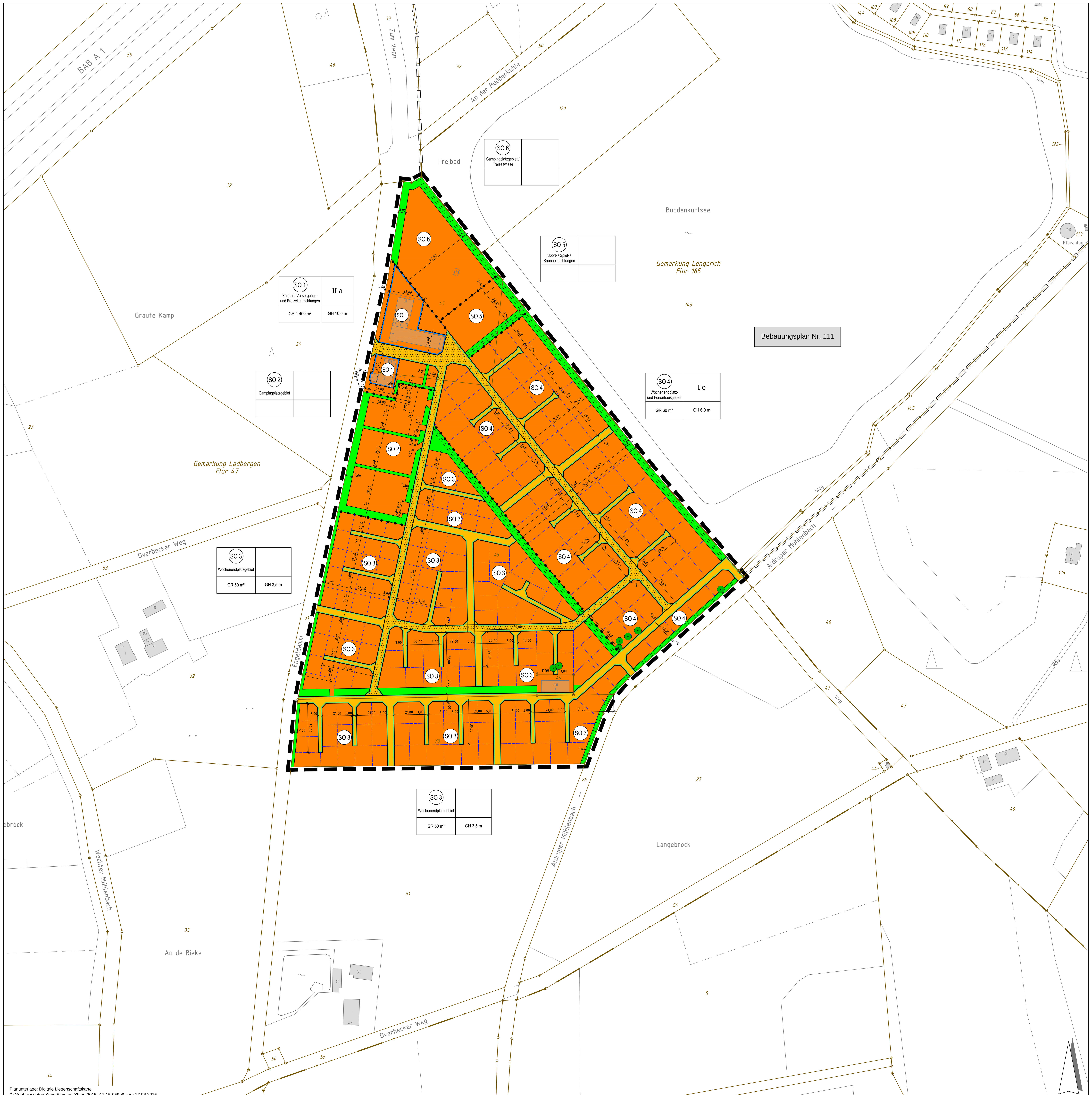
GEMEINDE LADBERGEN

Bebauungsplan Nr. 111
"Erholungsgebiet Lengerich - Ladbergen Buddenkuhle"
- 2. Änderung



Planunterlage: Digitale Liegenschaftskarte
© Geobasisdaten Kreis Steinfurt Stand 2015: AZ 15-05999 vom 17.06.2015

15079011_B-Plan_EW_01.dwg
H:\A112\121\15079011 Ladbergen B-Plan 111 Erholungsgeb Buddenkuhle 2.Änd\Pläne\B-Plan

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

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

SO — Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO)

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

GR — Grundfläche mit Flächenangabe in Quadratmeter (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

II — Zahl der Vollgeschosse (maximal) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GH — Gebäudehöhe in Meter über Oberkante Fertigfußboden (maximal)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o — Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a — Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

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

Verkehrsflächen (privat) - Hauptweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen (privat) - Nebenweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen (privat) (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 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 BauGB)

Erhaltung Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

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

1. Die „Sonstigen Sondergebiete“ dienen der Unterbringung von Ferien- und Freizeiteinrichtungen. Zulässig ist eine Anlage mit den, in ihren Einzelgebieten nachfolgend bezeichneten (nicht dem dauerhaften Wohnen dienenden) Nutzungen sowie zugehörigen Nebennutzungen. (§ 10 (1) BauNVO)

   1.1. In dem Sondergebiet „Zentrale Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen“ (SO 1) sind folgende Nutzungen mit den durch die Nutzung verursachte Nebenanlagen zulässig:
   - Rezeption und Verwaltung für die Ferienanlage
   - Verkaufseinrichtung für Artikel des täglichen Bedarfs (Lebensmittel, Presseartikel etc.), Campingbedarf, Geschenkartikel mit max. 150 m² Verkaufsfläche
   - Wirtschaftsgebäude, Werkstatt- und Lagerräume, Fahrradverleih
   - Je eine Betriebsleiterwohnung und eine Wohnung für Saisonpersonal (unabhängig von der unter 1. formulierten allgemeinen Zweckbeschreibung)
   - Gaststätte mit max. 100 Sitzplätzen, Küchenbetrieb, Imbiss, zwei Außenterrassen mit max. 80 Sitzplätzen
   - Kinderanimation und Veranstaltungsbühne
   - Sanitäranlagen

   Die zulässige Grundfläche beträgt 1.400 m². Eine Überschreitung durch bauliche Anlagen ist nicht zulässig.

   1.2. In dem Sondergebiet „Campingplatzgebiet“ (SO 2) sind folgende Nutzungen mit den durch die Nutzung verursachten Nebenanlagen zulässig:
   - Standplätze, die für mobile Freizeitunterkünfte bestimmt sind, Zelte, Wohnwagen, Wohnmobile und andere bewegliche Unterkünfte
   - Pkw- Stellplätze für den durch das Gebiet verursachten Bedarf.

   1.3. In dem Sondergebiet „Wochenendplatzgebiet“ (SO 3) sind folgende Nutzungen mit den durch die Nutzung verursachten Nebenanlagen zulässig:
   - Aufstellplätze für / mit Wochenendhäusern (auch nicht jederzeit ortsveränderlich aufgestellte Wohnwagen oder Mobilheime) mit einer Grundfläche von max. 50 m² und einer Gesamthöhe von 3,50 m, mit einer Aufstellplatzgröße von mind. 100 m²
   - Zu den Wochenendhäusern zugeordnete überdachte Freisitze (oder Vorzelte) mit zusätzlich max. 10 m² Grundfläche
   - Sanitäranlagen, Materiallager auf max. 160 m² Grundfläche
   - Pkw- Stellplätze für den durch das Gebiet verursachten Bedarf
   - Ausnahmsweise, für eine kurzzeitige Unterbringung auf freien Aufstellplätzen, Aufstellen von mobilen Freizeitunterkünften, sofern die Campingplatzgebiete ausgelastet sind.

   1.4. In dem Sondergebiet „Wochenendplatz- und Ferienhausgebiet“ (SO 4) sind folgende Nutzungen mit den durch die Nutzung verursachten Nebenanlagen zulässig:
   - Ferienhäuser, die dem Zweck der Erholung und dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen mit einer Grundfläche von max. 60 m² und einer Gesamthöhe von max. 6,00 m dienen
   - Zu den Ferienhäusern zugeordnete überdachte Terrassen (oder Freisitze) mit zusätzlich max. 10 m² Grundfläche
   - Anlagen für sportliche Zwecke
   - Pkw-Stellplätze für den durch das Gebiet verursachten Bedarf
   - Bereits vorhandene Wochenendhäuser mit einer Grundfläche von max. 50 m² und einer Gesamthöhe von 3,50 m, mit einer Aufstellplatzgröße von mind. 100 m² sowie zugeordnete überdachte Freisitze (oder Vorzelte) mit zusätzlich max. 10 m² Grundfläche.

   1.5. In dem Sondergebiet „Sport- / Spiel- / Saunaeinrichtungen“ (SO 5) sind folgende Nutzungen mit den durch die Nutzung verursachten Nebenanlagen zulässig:
   - Anlagen für sportliche Zwecke
   - Sanitäranlagen
   - Saunaeinrichtungen auf max. 150 m² Grundfläche.

   1.6. In dem Sondergebiet „Campingplatzgebiet / Freizeitwiese“ (SO 6) sind folgende Nutzungen mit den durch die Nutzung verursachten Nebenanlagen zulässig:
   - Standplätze, die für die kurzzeitige Unterbringung mobiler Freizeitunterkünfte bestimmt sind, Zelte, Wohnwagen, Wohnmobile und andere bewegliche Unterkünfte
   - Pkw- Stellplätze für den durch das Gebiet verursachten Bedarf
   - Außengastronomie („Beachbar“) auf max. 40 m² Grundfläche
   - Liege- und Spielwiese.

2. Die im Bereich baulicher Anlagen auftretenden Niederschlagswässer sind in vollem Umfang zurückzuhalten und zu versickern. (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB i. V. m. § 44 LWG)

3. Abweichend zur Offenen Bauweise sind in dem SO 1- Gebiet Baukörper bis zu 70 m Gesamtlänge zulässig. (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

4. Innerhalb der SO 1- Gebiete zulässige Wohnnutzungen dürfen bei Aufenthalts- und Schlafräumen keine, zur Autobahn (BAB 1) orientierte, zu öffnenden Fenster aufweisen. (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

5. Innerhalb der gesondert festgesetzten "Privaten Grünflächen" sind vorhandene Grünstrukturen zu erhalten und Flächen ohne Gehölze als freiwachsende Heckenstruktur mit Pflanzmaßnahmen zu ergänzen. Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden und in einer Dichte von mindestens 1x1,5 m in artgleichen Gruppen zu pflanzen. Wassergebundene Fußwege sind in dem hinweislich gekennzeichneten Umfang zulässig. (§ 9 (1) Nr. 25a u. b BauGB)

6. Im Bereich vollflächig versiegelter Verkehrsflächen (Hauptwege) sind im Abstand von maximal 20 m hochstämmige, großkronige, heimische Laubbäume zu pflanzen. (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

7. Nicht als Hauptweg gekennzeichnete Verkehrsflächen sind in wassergebundener Oberfläche auszubilden. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Dem Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege (Tel.: 0251/591-8801) 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, An den Speichern 7, 48157 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.

3. Der Planung zugrunde liegende rechtliche Regelwerke (z. B. DIN-Normen, VDI-Richtlinien) können im Zusammenhang mit der Einsichtnahme in die Verfahrensunterlagen bei der Verwaltung eingesehen werden.

geplante Parzellengrenzen

geplante Wege in Grünflächen

Geltungsbereich benachbarter Bebauungspläne

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 der zuletzt geänderten Fassung
- 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 / SGV. NRW. 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GV. NW. S. 950) in der zuletzt geänderten Fassung
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) sowie Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466) in der zuletzt geänderten Fassung
- Die Planzeichenverordnung in der Neufassung vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, S. 58) in der zuletzt geänderten Fassung
- Die Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung vom 28.12.2016 (GV. NRW. S. 1161 bis 1194)

VERFAHRENSVERMERKE

Es wird bescheinigt, dass die Kartengrundlage mit der Darstellung des Liegenschaftskatasters zum Stichtag vom 17.06.2015 übereinstimmt und die Feststellung der Planung geometrisch eindeutig ist.
Die Darstellung der Katastergrundlage kann außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes unvollständig sein.

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 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.

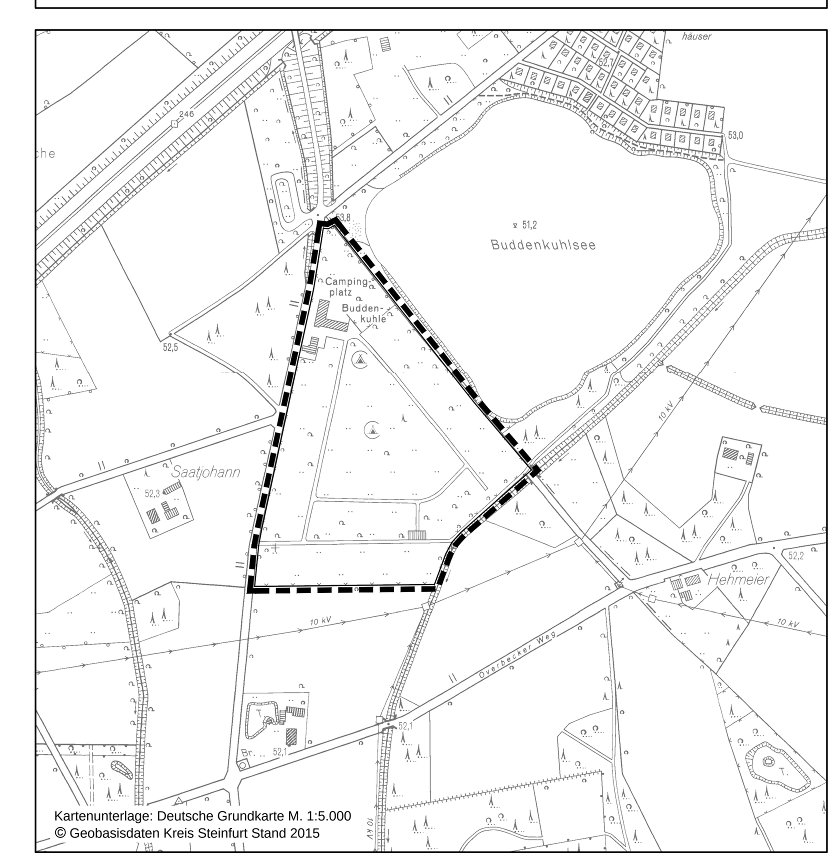
Ladbergen, den ....

.... Bürgermeister

Gemeinde Ladbergen

Bebauungsplan Nr. 111
"Erholungsgebiet Lengerich - Ladbergen Buddenkuhle" - 2. Änderung

Entwurf **1:1.000**



Kartenunterlage: Deutsche Grundkarte M. 1:5.000
© Geobasisdaten Kreis Steinfurt Stand 2015

Beratung • Planung • Bauleitung

Mindener Straße 205
49084 Osnabrück
E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Telefon (0541) 1819 - 0
Telefax (0541) 1819 - 111
Internet: www.pbh.org

pbh PLANUNGSBÜRO HAHM

Proj. Nr. 15 079 011
Osnabrück, 11.05.2017

Unterschrift