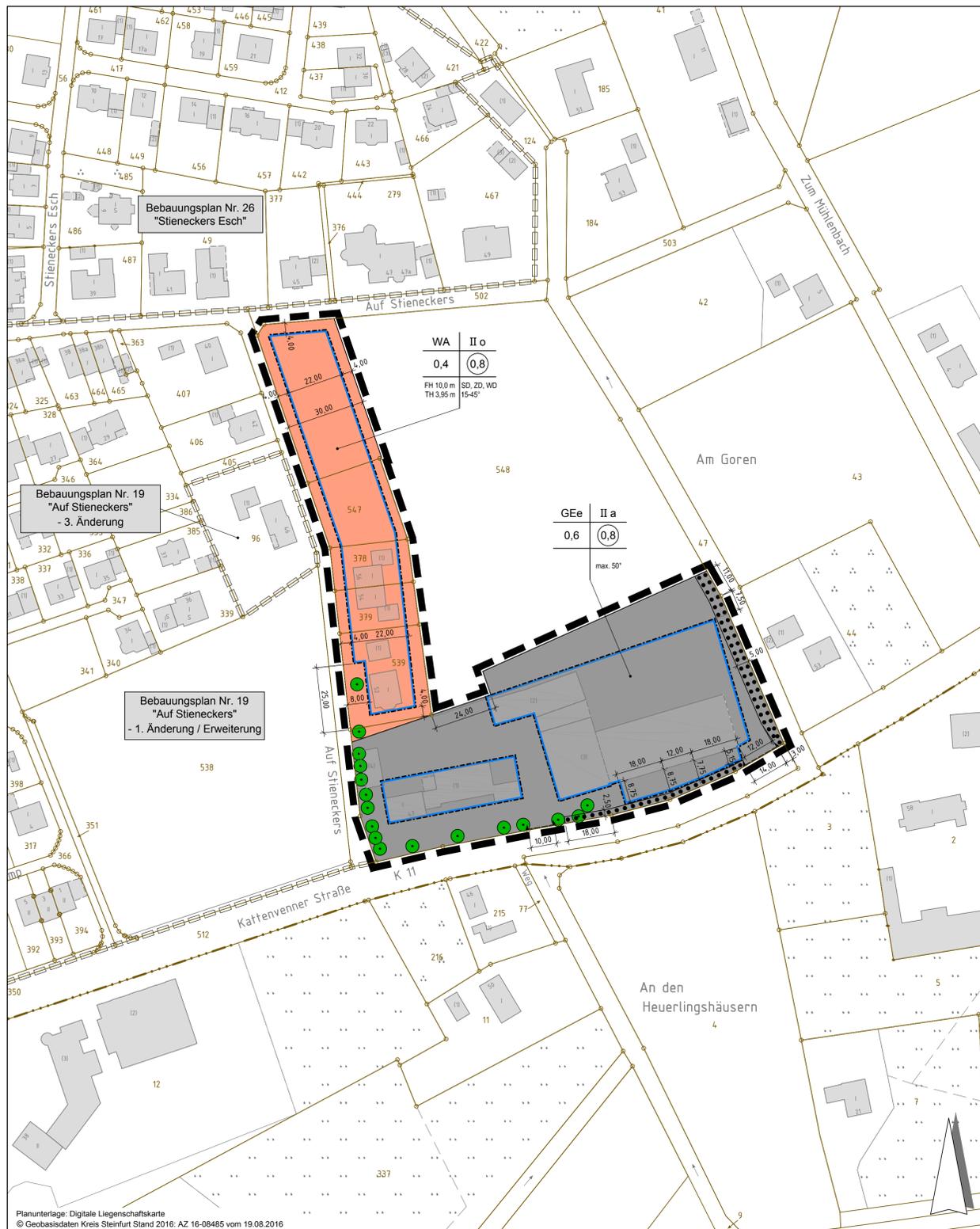




# GEMEINDE LADBERGEN

## Bebauungsplan Nr. 19

### "Auf Stieneckers" - 5. Änderung



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

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)**
  - WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
  - GEe** Gewerbegebiete mit Einschränkungen (§ 8 BauNVO)
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
  - 0,8** Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
  - 0,6** Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
  - II** Zahl der Vollgeschosse (maximal) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
  - FH** Firsthöhe (maximal - in Meter über Oberkante Fertigfußboden) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
  - TH** Traufhöhe (maximal - in Meter über Oberkante Fertigfußboden) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§ 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)
- 6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
  - Einfahrtbereich** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)
- 13. 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 b) 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 b) BauGB)
- 15. Sonstige Planzeichen**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes** (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - 15-45°** zulässige Dachneigung in Grad
  - SD** zulässige Dachform: Satteldach
  - ZD** zulässige Dachform: Zelt Dach
  - WD** zulässige Dachform: Walmdach

#### RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt geänderten Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), in der zuletzt geänderter Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Neufassung vom 01.03.2000 (GV NW S. 256), in der zuletzt geänderten Fassung.

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.

#### HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Der LWL-Archäologie für Westfalen, Münster (Tel.: 0251/591-8880) 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). Der LWL-Archäologie für Westfalen 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) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster, schriftlich mitzuteilen.
- Wenn sich bei Tiefbauarbeiten etc. der Verdacht auf Kampfmittelvorkommen ergibt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.
- 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.



#### FESTSETZUNGEN Textliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB, BauNVO)

- Art der Nutzung**
  - Innerhalb der WA-Gebiete besteht eine Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
    - auf zwei Wohneinheiten je Wohngebäude
    - bei Doppel- und Reihenhäusern auf eine Wohneinheit je Wohngebäude.
  - Innerhalb der GEe-Gebiete sind von den Nutzungen im Sinne von § 8 Abs. 2 BauNVO gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO folgende Nutzungsarten nicht zulässig:
    - Gewerbebetriebe nach den Abstandsklassen I bis VII des RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz v. 06.06.2007 (Abstandserlaß) mit Ausnahme von Betrieben nach Abstandsklasse VI, lfd. Nr. 189 Zimmerereien (\*)
    - Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Liste des Einzelhandelskonzeptes vom August 2010.
  - Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO ist der vorhandene landwirtschaftliche Betrieb in seinem Bestand inkl. Erneuerungen (i. S. v. Optimierungen) zulässig. Erweiterungen und Änderungen des Betriebes sind nicht zulässig.
- Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen**
  - Abweichend von der offenen Bauweise darf in den GEe-Gebieten die Länge der Baukörper mehr als 50 m betragen.
  - Passive Energiegewinnung
    - Untergeordnete Gebäudeteile, die der passiven Energiegewinnung dienen, wie Glashäuschen oder Wintergärten, dürfen die jeweiligen westlichen und südlichen Baugrenzen um maximal 3,00 m und bis zu 2/3 der Gebäudebreite bzw. -tiefe und in der Höhe bis zur Traufe überschreiten. Jedoch sind mindestens 1,50 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.
  - Heraustrittende Gebäudeteile
    - Treppenhäuser, Erker oder andere aus der Gebäudefront heraustretende Gebäudeteile dürfen gem. § 23 Abs. 2, Satz 3 BauNVO die Baugrenzen überschreiten, wenn sie nicht mehr als 1,50 m hervortreten. Weiter hervortretende Eingangsüberdachungen und Überdachungen von Kfz-Stellplätzen können in Ausnahmefällen gestattet werden. Ein Mindestabstand von 3,00 m zur Straßenbegrenzungslinie muss eingehalten werden.
  - In den WA-Gebieten sind Garagen und Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.
  - In den VA-Gebieten darf die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht überschritten werden.
- Pflanz- und Erhaltungsgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)**
  - Bei einer Grundstücksgröße bis 250 m² ist ein Solitärbaum II. Ordnung zu pflanzen. Auf jedem Grundstück mit einer Größe von 250 - 500 m² ist mindestens ein hochstämmiger Solitärbaum I. Ordnung oder mindestens zwei Obstbäume oder Solitärbäume II. Ordnung zu pflanzen und zu erhalten. Bei einer Grundstücksgröße über 500 m² verdoppelt sich die Anzahl der zu pflanzenden Bäume.
  - Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)
    - In den VA-Gebieten sind alle Flachdächer mit einer Neigung bis 10 Grad und einer Größe von > 10 m², z. B. Garagen und gedeckte Carports usw., mit einer Dachbegrünung zu versehen. Bleibt die bedeckende Erdschicht unter 20 cm, sind besondere Substanzen, wie Blähton, Bims oder ähnliche Materialien mit hohen hydraulischen Eigenschaften als Substrate zu verwenden.
- Verwendung von Niederschlagswasser, Oberflächengestaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 16, 20 BauGB i. V. m. § 51a LWG)**
  - Regenwasserversickerung
    - Die Entwässerung von versiegelter Grundstücksfläche ist bei allen nach dem 01.01.1996 erstmals bebauten, befestigten oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossenen Grundstücken nur durch Versickerung im Bebauungsplangebiet zulässig. In der Gestaltung und Nutzung der privaten Gärten ist die natürliche Versickerung von Oberflächenwasser (Regenwasser) vorzusehen.
  - Versickerung von den Dachflächen
    - Das Regenwasser von Dachflächen ist auf den Grundstücksflächen zu versickern. Hier ist eine Rigolen-, Rohrigolen- und Muldenversickerung möglich. Die Dimensionierung erfolgt nach der ATV 138. Ein Überlauf der Versickerungsanlagen ist in das öffentliche Regenentwässerungssystem möglich. Den Einleitungen ist ein Sand- und Laubfang vorzuschalten und regelmäßig von den privaten Nutzern zu warten. Die Regenwassernutzung bleibt von diesen Regelungen unberührt.
  - Geländemodellierung der Gartengrundstücke
    - An den Grundstücksgrenzen der VA-Gebiete ist eine Veränderung des Höhenniveaus unzulässig, um dem Wasserzufluss auf benachbarte Grundstücksflächen entgegenzuwirken und eine gleichmäßige Verteilung des Regenwassers zu erreichen. Ein Modellieren der Gartenfläche oder die Anlage eines Gartenteiches auf den Grundstücksflächen ist dennoch möglich, wenn gewährleistet ist, dass das Regenwasser auf der eigenen Grundstücksfläche verbleibt und versickert.
  - Versiegelung auf privaten Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
    - In den VA-Gebieten sind Garagen- oder Stellplatzzufahrten als Schotterrassen, Rasenpflaster oder mit anderen wasserdurchlässigen Materialien auszuführen.

#### FESTSETZUNGEN Textliche Festsetzungen (gemäß BauO NW)

- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NW)**
  - Dachform und Dachneigung
    - Ausnahmen von der jeweilig vorgeschriebenen Dachneigung können in allen Bereichen bei Dachbegrünungen gestattet werden. Gebäudeteile, Nebengebäude, Carports bzw. Garagen können die vorgeschriebene Dachneigung über- oder unterschreiten oder als Flachdach ausgebildet werden.
  - First- und Traufhöhe
    - In den VA-Gebieten beträgt die maximale Firsthöhe 10,00 m, die maximale Traufhöhe 3,95 m. Die jeweils festgesetzte First- bzw. Traufhöhe wird gemessen vom Bezugspunkt der Straßenoberkante bis zur Oberkante First (Rohbaummaß) bzw. der Traufe (als Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerkes der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dacheindeckung).
  - Doppelhäuser / Hausgruppen
    - In den VA-Gebieten sind Doppelhäuser und Hausgruppen nur mit gleicher Dachform, Dachneigung und Firsthöhe zulässig.
  - Dachgauben
    - In den VA-Gebieten sind Dachgauben zulässig. Die Länge der Dachgauben darf zusammen nicht mehr als 1/2 der zugehörigen Dachflächenlänge betragen. Die Seitenwände der Dachgauben müssen von den freien Giebeln mindestens 1,25 m entfernt bleiben.
- Gestaltung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge, bewegliche Abfallbehälter und Garagen, Grundstückseinfriedungen (§ 9 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NW)**
  - Einstellplätze für Kraftfahrzeuge und Müllboxen sind mit Hecken, Abpflanzungen von Sträuchern oder immergrünen Kletterpflanzen mit Rankgerüsten zu öffentlichen Verkehrsflächen abzuschirmen.
  - Einfriedungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. Nr. 25 a) BauGB, § 86 BauO NW)
    - Als Einfriedungen zwischen Gärten sind nur gewachsene (Strauchgruppen) oder geschnittene Hecken zulässig. Im Bereich von Terrassen sind auf einer Länge von 6,00 m technische Einfriedungen zulässig.

#### VERFAHRENSVERMERKE

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

..... den .....

Der Rat der Gemeinde Ladbergen hat am 06.10.2016 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Ladbergen den, 07.10.2016

.....  
Bürgermeister Schriftführer

Dieser Plan einschließlich Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB laut Bekanntmachung in der Zeit vom 17.10.2016 bis einschließlich 18.11.2016 öffentlich ausgelegen.

Ladbergen den, 19.11.2016

.....  
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde vom Rat der Gemeinde Ladbergen am 15.12.2016 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Ladbergen, den 16.12.2016

.....  
Bürgermeister Schriftführer

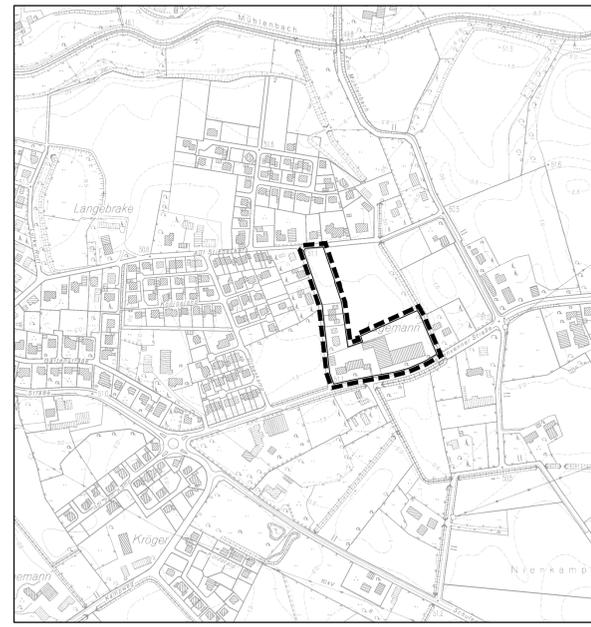
Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB am ..... ist dieser Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden.

Ladbergen, .....

.....  
Bürgermeister

**Gemeinde Ladbergen**  
Bebauungsplan Nr. 19  
"Auf Stieneckers"  
- 5. Änderung

1:1.000



16181011\_B-Plan\_EG\_02.dwg  
H:\A12\1718\B11\1\Bebauungsplan 19 Auf Stieneckers 5. Änderung\B-Plan

Planunterlage: Digitale Liegenschaftskarte  
© Geobasisdaten Kreis Steinfurt Stand 2016; AZ 16-08485 vom 19.08.2016