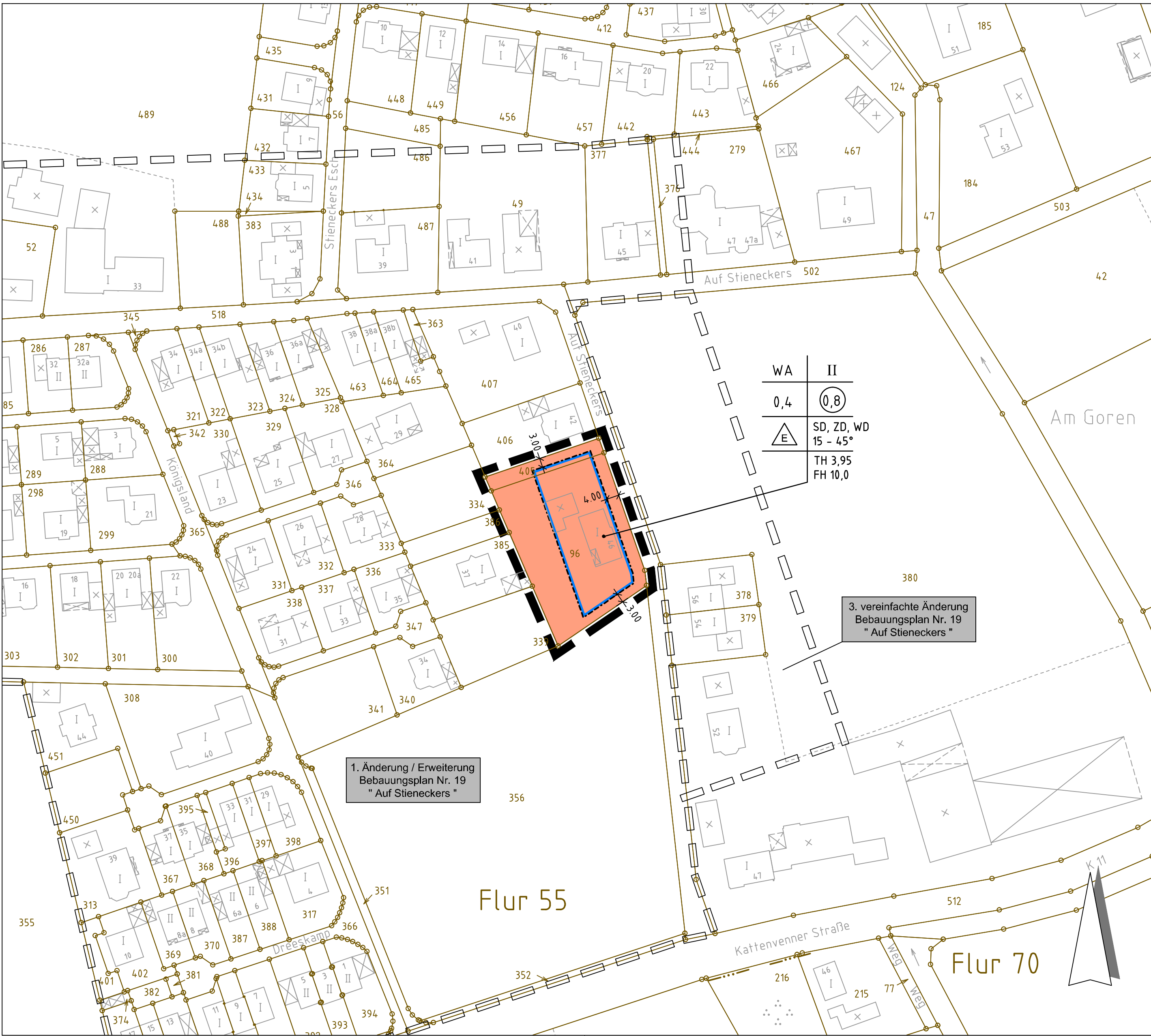


GEMEINDE LADBERGEN

3. Änderung Bebauungsplan Nr. 19 "Auf Stieneckers"

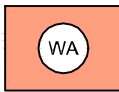


ZEICHENERKLÄRUNG

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)

0,8

Geschossflächenzahl (GFZ)
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

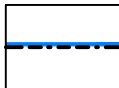
II

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



Nur Einzelhausbebauung zulässig
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 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)

Sonstige Planzeichen



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

SD, ZD, WD Sattel-, Zelt-, Walmdach

15 - 45°

Dachneigung in Grad

FH

max. Firsthöhe in Meter über GOK

TH

max. Traufhöhe in m über GOK

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 15.12.2011 gem. § 13a (3) i.V.m. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Ladbergen, den 09.03.2012

Bürgermeister Schriftführer

Dieser Plan einschließlich Begründung hat gemäß § 13 (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB laut Bekanntmachung in der Zeit vom 28.12.2011 bis einschließlich 27.01.2012 öffentlich ausgelegen.

Ladbergen, den 09.03.2012

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde vom Rat der Gemeinde Ladbergen am 08.03.2012 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Ladbergen, den 09.03.2012

Bürgermeister Schriftführer

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

Ladbergen, den

Bürgermeister

FESTSETZUNGEN

Textliche Festsetzungen (gemäß BauGB und BauO NRW)

- Ausnahmen von der vorgeschriebenen Dachneigung können bei Dachbegrünungen gestattet werden. Gebäudeteile, Nebengebäude, Carports bzw. Garagen können die vorgeschriebene Dachneigung über- oder unterschreiten oder als Flachdach ausgebildet werden. Die jeweils festgesetzte First- bzw. Traufhöhe wird gemessen vom Bezugspunkt der Straßenoberkante bis zur Oberkante First (Rohbaumaß) bzw. Unterkante der Traufe (Rohbaumaß). (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)
- Dachgauben sind 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 min. 1,25 m entfernt bleiben. (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)
- Auf den nicht überbaubaren Flächen sind je Grundstück zwei Garagen bzw. Carports und bauliche Nebenanlagen zulässig. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)
- Garagen oder Stellplatzzufahrten sind als Schotterrassen, Rasenpflaster oder mit anderen wasserdurchlässigen Materialien auszuführen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Einstellplätze für Kraftfahrzeuge und Müllboxen sind mit Hecken, Abpflanzungen von Sträuchern oder immergrünen Kletterpflanzen mit Rankgerüsten abzusichern.
- Alle Flachdächer mit einer Neigung bis 10 Grad und einer Größe von >10 m², z.B. Garagen und gedeckte Carports usw. sind mit einer Dachbegrünung zu versehen. Bleibt die bedeckende Erdschicht unter 20 cm, sind besondere Substrate, wie Blähton, Bims oder ähnliche Materialien mit hohen hydraulischen Eigenschaften als Substrate zu verwenden. Dies gilt auch für bauliche Veränderungen oder Erweiterungen, die im Bestand vorgenommen werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)
- Als Einfriedungen zwischen Gärten sind nur gewachsene (Strauchgruppen) oder geschnittene Hecken zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25a 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. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25b BauGB)
- Die Entwässerung von versiegelter Grundstücksfläche ist nur durch Versickerung im Bebauungsplangebiet zulässig. In der Gestaltung und Nutzung der privaten Gärten ist die natürliche Versickerung von Oberflächenwasser (Regenwasser) vorzusehen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB i.V.m. § 51a Landeswassergesetz NRW)
- Das Regenwasser von Dachflächen ist auf den Grundstücksflächen zu versickern. Hier ist eine Rigolen-, Rohrrigolen- 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 Lauffang vorzuschalten und regelmäßig von den privaten Nutzern zu warten. Die Regenwassernutzung bleibt von diesen Regelungen unberührt.

HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden.

- Das Westfälische Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege bittet daher um Berücksichtigung folgender Auflagen:

- Erste Erdbewegungen sind 14 Tage vor Beginn dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bröderichweg 35, 48159 Münster, schriftlich mitzuteilen.
- 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 Untersuchung freizuhalten.

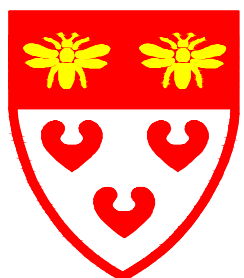
- Der gesamte Bodenaushub aus den Baugruben oder Fundamentgräben sollte im Gebiet verbleiben.

- Die vorliegenden, vorhandenen Luftbilder lassen keine nennenswerte Kampfmittelbeeinflussung erkennen, Munitionsfunde in der Vergangenheit sind nicht bekannt. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

- Die Luftfahrtbehörde weist darauf hin, dass das Plangebiet ca. 3 km südöstlich des Flughafens Münster/Osnabrück liegt, zwar außerhalb des Anflugsektors, aber unterhalb der beschränkten Horizontalebene in 25 m über Flugplatzbezugspunkt. Diese Bauhöhe darf nicht ohne Zustimmung der Luftfahrtbehörde überschritten werden, was im übrigen auch für die Bauphase, in der Baumaschinen und -geräte errichtet werden sollen, gilt. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet außerhalb der im LEP IV festgelegten Lärmschutzzone C mit einem äquivalenten Dauerschallpegel von 62 dB (A) liegt. Insoweit sind die zu erwartenden Flugmissionen für das Plangebiet zumutbar.

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 (BauONRW) vom 07.03.1995, geändert durch Gesetz vom 09.11.1999 (GV. NRW S. 622)



Gemeinde Ladbergen

3. Änderung Bebauungsplan Nr. 19 "Auf Stieneckers"

1:1000



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



Proj. Nr. 11 187 011

Osnabrück, 24.01.2012

Unterschrift