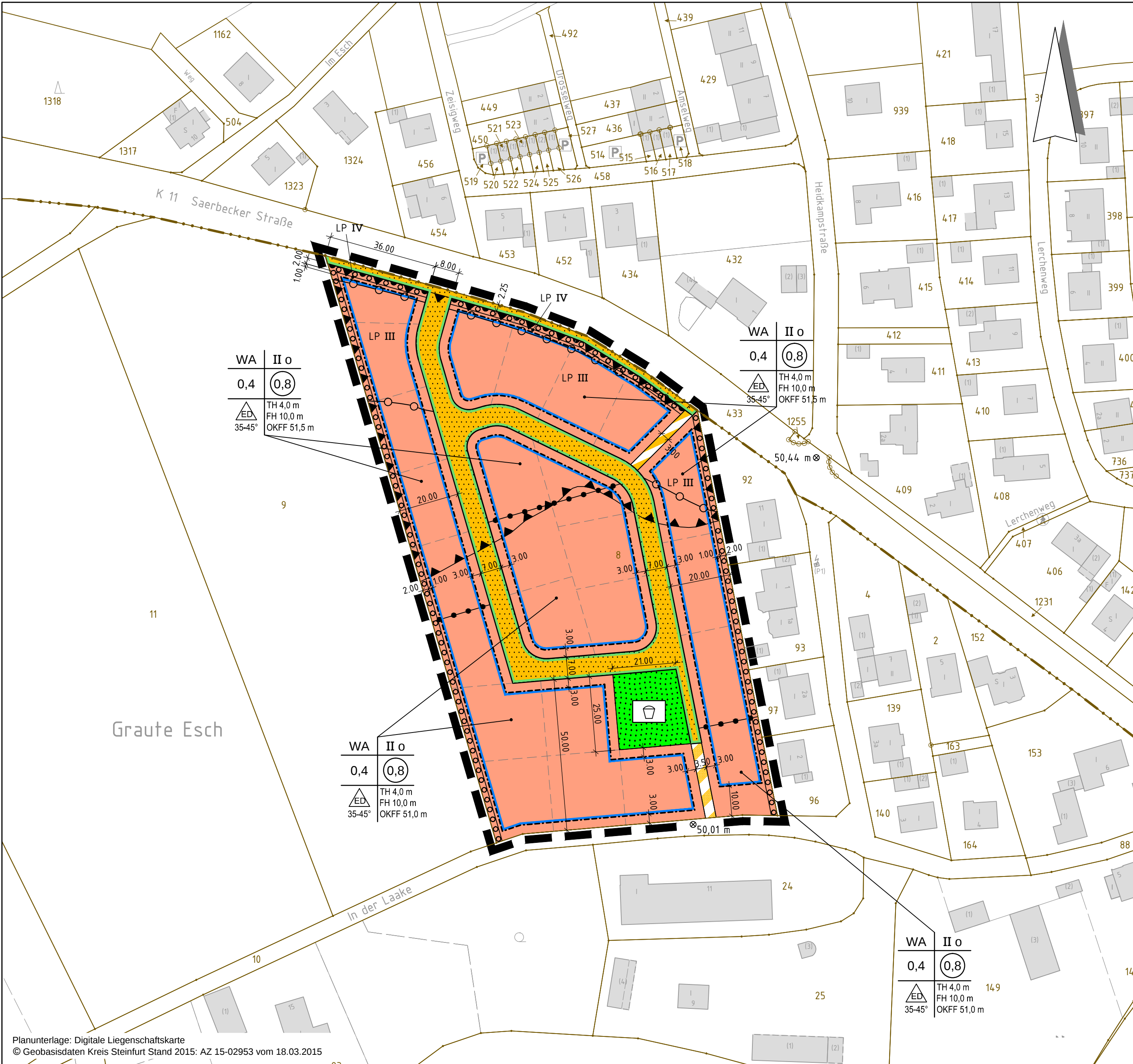


GEMEINDE LADBERGEN

Bebauungsplan Nr. 31

"In der Laake"



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)	
WA	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)
OKFF	Oberkante Erdgeschossfertigfußboden in Meter über NN
FH	Firsthöhe in Meter über OKFF (maximal)
TH	Traufhöhe in Meter über OKFF (maximal)

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 (Geh-/ Radweg)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünflächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
Zweckbestimmung: Spielplatz	

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 (standortgerechte, heimische Arten)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und Abs. 6 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)	
Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (LP) gemäß DIN 4109	
LP III	Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109
35-45°	zulässige Dachneigung in Grad

FESTSETZUNGEN

Textliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB, BauNVO)

- In den Allgemeinen Wohngebieten sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen grundsätzlich unzulässig. (§ 1 (6) BauNVO)
- Pro Wohngebäude (bzw. Haushälfte bei Doppelhäusern) sind max. 2 Wohneinheiten zulässig. (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
- 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)
- Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen im Sinne der §§ 12 und 14 der BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksteilen zulässig. Der Abstand von Garagen zu öffentlichen Verkehrsflächen muss min. 1,0 m betragen. (§ 23 (5) BauNVO)
- Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu versehen. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- Die auf den privaten Grundstücksflächen auftretenden Niederschläge sind durch Versickerungsanlagen auf dem jeweiligen Grundstück dem Grundwasser zuzuführen. Ein Notüberlauf in die öffentliche Niederschlagsentwässerung ist zulässig. (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB i. V. m. § 51a LWG)
- Zur Einhaltung normierter Schallschutzanforderungen sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:
 - In den mit Lärmpegelbereichen III und IV gekennzeichneten Flächen sind beim Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen an die Außenbauteile der schutzbedürftigen Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume erhöhte Anforderungen bezüglich des Schallschutzes zu stellen. In Abhängigkeit von den in der nachfolgenden Tabelle dargestellten Lärmpegelbereichen sollen die dort aufgeführten resultierenden Luftschalldämm-Maße für die Außenbauteile nicht unterschritten werden.

Lärmpegelbereiche für den Außenlärm mit den erforderlichen Luftschalldämm-Maßen der gesamten Außenbauteile von Aufenthalts- und Bettenräumen.

Lärmpegelbereich	"mäßiger Außenlärmpegel" dB(A)	Erforderliches bewertetes resultierendes Schalldämm-Maß R _{w, res} der Außenbauteile in dB(A)		
		Büro Räume	Wohn- und Schlafräume	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
I	< 55	-	30	35
II	56 - 60	30	30	35
III	61 - 65	30	35	40
IV	66 - 70	35	40	45
V	71 - 75	40	45	50

Die Berechnung der konkreten Dämmwerte im bauordnungsrechtlichen Verfahren erfolgt unter Berücksichtigung der Tabellen 9 und 10 der DIN 4109.

- Zur Nachtzeit ist in den Bereichen mit einem Beurteilungspegel von ≥ 50 dB(A) ein ungestörter Schlaf bei geöffnetem Fenster nicht immer möglich. Schutzbedürftige Wohnräume (z.B. Schlafräume), die nur über eine zur Saerbecker Straße und/oder BAB 1 orientierte Belüftung verfügen, sind im gesamten Bereich mit Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes durch schalldämmte Lüftungssysteme zu schützen. (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
- Ausnahmsweise sind reduzierte Schallschutzmaßnahmen oder gar ein kompletter Verzicht auf Schutzmaßnahmen möglich, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass diese Maßnahmen aufgrund besonderer Umstände (z.B. realisierter aktiver Schallschutz an der BAB 1) nicht erforderlich sind.

FESTSETZUNGEN

(gemäß BauO NRW)

- 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 NRW)
- Die Oberkante Erdgeschossfertigfußboden darf max. die als OKFF festgesetzte NN-Höhe aufweisen. Die festgesetzten Trauf-/ Firsthöhen bemessen sich nach der realisierten Oberkante der Fußbodenhöhe. (§ 86 (1) Nr. 1 BauO NRW)
- 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 NRW)
- Die Farbe der Dacheindeckungen ist bei Hauptgebäuden auf die Farbnote rot bis braun sowie schwarz, beschränkt. Hochglänzende Dacheindeckungen sind nicht zulässig. Abweichend davon können Dachbegrünungen vorgenommen werden. (§ 86 (1) Nr. 1 BauO NRW)

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 Bekanntmachung der Neufassung vom 01.03.2000 (GV NRW 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.

VERFAHRENSVERMERKE

Es wird bescheinigt, dass die Kartengrundlage mit der Darstellung des Liegenschaftskatasters zum Stichtag vom 25.02.2015 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 25.06.2015 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Ladbergen den, 26.06.2015

Bürgermeister Schriftführer

Dieser Plan einschließlich Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB laut Bekanntmachung in der Zeit vom 28.12.2015 bis einschließlich 29.01.2016 öffentlich ausgelegen.

Ladbergen den, 01.02.2016

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde vom Rat der Gemeinde Ladbergen am 17.03.2016 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Ladbergen, den 18.03.2016

Bürgermeister Schriftführer

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

Ladbergen,

Bürgermeister

HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 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.
- 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.

	Gebäude Katasterbestand		Grenze benachbarter Bauteile
	vorgeschlagene Grundstücksgrenzen		Flurgrenze
	50,01 m		Höhe Schachtdeckel in Meter ü. NN

Gemeinde Ladbergen

Bebauungsplan Nr. 31

"In der Laake"

1:1.000

