

FESTSETZUNGEN

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

- Die in der Liste der Betriebsarten unter den im Plan festgesetzten Ziffern (z. B.: unzulässig 1- 10) aufgeführten Betriebsarten und solche mit ähnlichem Emissionsgrad sind in den entsprechenden Baugebieten (Gewerbe) unzulässig.
- Abweichend von Ziff. 1 sind in den entsprechenden Baugebieten die in der Liste der Betriebsarten mit (*) gekennzeichneten Betriebsarten der jeweils nächstniedrigeren Abstandsklasse allgemein zulässig.
- Ausnahmen von Ziff. 1 und 2 sind nach § 31 Abs. 1 BauGB für Betriebsarten der jeweils nächstniedrigeren Abstandsklasse zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass der Immissionsschutz sichergestellt ist.
- Innerhalb des Gewerbegebietes sind Vergnügungsstätten i. S. des § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO unzulässig.
- Innerhalb des Gewerbegebietes sind Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Waren-sortimenten unzulässig:
 - Oberbekleidung, Wäsche und sonstige Textilien
 - Schuhe und Lederwaren
 - Spielwaren und Sportartikel
 - Uhren, Schmuck, Optik- und Fotoartikel
 - Glaswaren und Porzellan
 - Musikalien, Schallplatten etc.
 - Radios, HiFi-Geräte und Fernseher
 - Schreibwaren und Bücher
 - Drogerieartikel und Arzneimittel
 - Nahrungs- und GenussmittelDies gilt nicht für Verkaufsstellen mit weniger als 30 m² Verkaufsfläche.
- Im Gewerbegebiet sind die Gebäude in offener Bauweise zu errichten. Abweichend hiervon ist jedoch eine Überschreitung der in § 22 Abs. 2 BauNVO genannten Länge von 50,00 m allgemein zulässig.
- Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Wohnungen innerhalb des Plangebietes sind die für den dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räume mit Fenstern der Schallschutzklasse 2 gem. VDI-Richtlinie 2719 (Schallschutzmaß mind. 30 dB) zu versehen.
- Pkw-Stellplatzanlagen gem. § 47 BauO NW mit mehr als 3 Stellplätzen sind mit mind. 1 großkronigen Laubbaum je 4 Stellplätze gleichmäßig zu bepflanzen. (Größe der Baumscheibe: mind. 4 m²). Durch geeignete Maßnahmen (z.B. Freihalten der Baumscheibe, Schutzgitter etc.) sind diese Bäume vor Beeinträchtigungen zu schützen. Diese Stellplätze sollen so gestaltet werden, dass das anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken versickern kann (z.B. wasserdurchlässige Beläge).
- 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 1,00 m x 1,00 m) mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Wenn technische Belange (z.B. Einrichtungen der Niederschlagswasserrückhaltung) dies erfordern, kann ausnahmsweise eine Verschmälerung der Pflanzgebotstreifen bis auf 3,0 m Breite vorgenommen werden. Eine gleichartige Ersatzpflanzung ist im unmittelbaren Nahbereich vorzunehmen.
- Grundstückseinfriedungen innerhalb des Gewerbegebietes sind durch Laubgehölze oder mit Rankpflanzen zu begrünen.
- Entlang der seitlichen, noch nicht bestimmaren Grundstücksgrenzen der neu zu bildenden Gewerbegrundstücke sind die nach der BauO NW nicht überbaubaren Mindestabstandsflächen in der Breite von mind. 2,00 m mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen.
- Bei Inanspruchnahme der Grundstücke für die im Bebauungsplan festgesetzte Nutzung sind insgesamt (einschl. der sonstigen Pflanzgebote) mind. 10 % der Grundstücksfläche mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Hierbei ist je 150 m² versiegelter Fläche mind. 1 großkroniger Laubbaum anzupflanzen und zu erhalten.
- Die mit einem Erhaltungsgebot belegten Bäume und Sträucher sind vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Natürlicher Ausfall ist durch Neuanpflanzungen artgleicher Gehölze zu ersetzen.
- Auf den Dachflächen auftretendes Niederschlagswasser ist als Brauchwasser zu verwenden oder auf den Grundstücken zu versickern.
- Werbeanlagen als Wechsellichtanlagen und in beweglicher Form sind nicht zulässig.

HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Angrenzende Bebauungspläne

- Mit Erteilung der Baugenehmigung ist durch entsprechende Auflagen sicherzustellen, dass die im Plan festgesetzten 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.
- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Ihre Entdeckung ist der Gemeinde Ladbergen und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, West. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster, unverzüglich anzuzeigen (§ 15 und 16 DSchG).
- Die der Erstellung oder wesentlichen Änderung von Kanalisationsnetzen für die öffentliche Abwasserbeseitigung zugrunde liegende Planung bedarf einer Genehmigung gem. § 58 LWG. Beim Bau und Betrieb von Anlagen für die öffentliche Wasserversorgung sind die §§ 48 LWG und 40 BauO NW zu beachten.
- Andere als häusliche Abwässer dürfen nur mit Zustimmung der Unteren Wasserbehörde in die Kanalisation eingeleitet werden.
- Wenn sich bei Tiefbauarbeiten etc. der Verdacht auf Kampfmittelvorkommen ergibt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Staatl. Kampfmittelräumdienst zu verständigen.
- Das Bebauungsplangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Münster/Osnabrück. Die max. Bauhöhe ist gem. § 12 Luftverkehrsgesetz auf 60,00 m über NN begrenzt. Bei Überschreitung dieser Bauhöhen ist die Zustimmung der Luftfahrtbehörde erforderlich. Dies gilt auch für den Aufbau und die Benutzung von Baugeräten während der Bauzeit.
Bei einer Geländehöhe von ca. 49 m über NN ergibt sich eine max. Bauhöhe von ca. 10,00 - 11,00 m, sodass sich keine wesentlichen Einschränkungen für die Bebauung des Gebietes ergeben.

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)

 Gewerbegebiete (§ 8 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)

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

0,5 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

1,6 Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

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

uz 1 - 150 Betriebe der Abstandsliste mit benannten Ziffern sind unzulässig

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

 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 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 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

RECHTSGRUNDLAGEN

Grundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Die §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137)
- 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. S. 58)
- Der Landesbauordnung (BauONW) vom 07.03.1995, geändert durch Gesetz vom 09.11.1999 (GV. NW S. 622)

VERFAHRENSVERMERKE

Es wird bescheinigt, dass die Kartengrundlage mit der Darstellung des Liegenschaftskatasters zum Stichtag vom 09.01.2002 übereinstimmt und die Feststellung der Planung geometrisch eindeutig ist.

Ladbergen, d. 09.01.2002



Der Rat der Gemeinde Ladbergen hat am 01.03.2001 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Ladbergen den, 02.03.2001



Schriftführer

Dieser Plan einschließlich Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB laut Bekanntmachung in der Zeit vom 08.10.01 bis einschließlich 07.11.01 öffentlich ausgelegen.

Ladbergen den, 08.11.2001

Bürgermeister

c.v. [Signature]

Dieser geänderte Bebauungsplan wurde vom Rat der Gemeinde Ladbergen am 21.12.2001 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Ladbergen den, 21.12.2001



Schriftführer

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB am 05.01.2002 ist dieser Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden.

Ladbergen, 05.01.2002

Bürgermeister
c.v. [Signature]