FESTSETZUNGEN

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

1. Die in der Liste der Betriebsarten unter den im Plan festgesetzten Abstandsklassen (z.B. unzulässig AK I-IV) aufgeführten Betriebsarten und solche mit ähnlichem Emissionstandard, sind in dem entsprechenden Baugebiet unzulässig. Ausnahmen sind nach § 31 (1) BauGB für Betriebsarten der nächstniedrigeren Abstandsklasse zulässig, wenn der Immissionsschutz sichergestellt ist.
   Abweichend von Satz 1 sind in den entsprechenden Baugebieten die mit (*) gekennzeichneten Betriebsarten der jeweils nächstniedrigeren Abstandsklasse allgemein zulässig.

2. Gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO sind innerhalb der Gewerbegebiete Vergnügungsstätten gem. § 8 (3) i. V. m. § 4a (3) Nr. 2 BauNVO unzulässig.

3. Innerhalb der Gewerbegebiete sind Einzelhandelsnutzungen mit folgenden Warensortimenten unzulässig:

   1. Bücher/Zeitschriften/Papier/Schreibwaren/Büroorganisation
   2. Kunst/Antiquitäten
   3. Baby-/Kinderartikel
   4. Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
   5. Unterhaltungselektronik/Computer, Elektrohaushaltswaren
   6. Foto/Optik
   7. Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
   8. Musikalienhandel
   9. Uhren/Schmuck
   10. Spielwaren, Sportartikel
   11. Lebensmittel, Getränke
   12. Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren

   Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsstellen mit weniger als 60 qm Verkaufsfläche, wenn diese in unmittelbarem Zusammenhang mit einem Produktions-, Dienstleistungsbetrieb oder Großhandel stehen.

4. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Eine Überschreitung der in § 22 (2) BauNVO genannten Länge von 50 m ist bis zu max. 120 m Länge zulässig.
   (§ 9 (1) Nr. 10 und 20 BauGB)

5. 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 m x 1 m) mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Bereits vorhandener Grünbestand ist zu erhalten und zu integrieren. Wenn durch die Realisierung der räumlich fixierten Pflanz- und Erhaltungsgebote nicht wenigstens 10 % der Grundstücksfläche bepflanzt sind, ist eine entsprechend große Bepflanzung an anderer Stelle des Grundstückes vorzunehmen.
   (§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB)

6. Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen werden innerhalb der Pflanzgebotsstreifen ausnahmsweise zugelassen. Sie sind derart einzugrünen, dass sie nicht weithin sichtbar sind.
   Die entfallende Pflanzung ist in Verbindung mit dem Pflanzstreifen an anderer Stelle in gleichem Umfang zu ergänzen. Stellplatzanlagen mit mehr als 3 Stellplätzen sind mit min. 1 großkronigem, heimischen Laubbaum je angefangener 4 Stellplätze zu begrünen.
   (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

7. Die Uferrandstreifen innerhalb der "Fläche für die Wasserwirtschaft" sind von baulichen Anlagen jeglicher Art sowie Geländeanhöhungen freizuhalten.
   (§ 9 (1) Nr. 10 und 20 BauGB)

8. Gemäß § 1 (6) BauNVO sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nur in den GE3 und GE4- Gebieten zulässig.
   Außenbauteile von Räumen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, sind mit einem Schalldämmwert von min. 35-49 dB (A) (Schallschutzklasse 3) zu versehen.
   (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

9. Grundstückseinfriedungen sind durch Laubgehölze oder mit Rankpflanzen zu begrünen.
   Die nur als Zäune oder Hecken zulässigen Einfriedungen dürfen zu öffentlichen Verkehrsflächen max. 1,8 m Höhe aufweisen.
   (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB, § 86 (1) Nr. 5 BauONRW)

10. Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistungen zulässig. Auf dem Grundstück sind sie nur unterhalb der Trauflinie bis zu einer Höhe von max. 1,0m bei Schriftzügen gestattet; Firmenembleme sind bis zu 1,5m Höhe und Breite zulässig. Wechsellichtanlagen sind unzulässig.

11. Bei Bauwerken mit Wänden über 10m Gesamtlänge sind vertikale Gliederungselemente im Abstand von max. 8m Entfernung bei Büro- und Verwaltungsgebäuden sowie max. 12m bei Handels- und sonstigen gewerblichen Einrichtungen vorzusehen.

12. Die auf Dachflächen auftretenden Niederschläge sind durch Versickerungsanlagen auf dem jeweiligen Grundstück dem Grundwasser zuzuführen. Ausnahmsweise kann dies für mehrere Grundstücke gemeinsam oder unmittelbar an das Grundstück angrenzend erfolgen, wenn die Realisierung dauerhaft gesichert ist. Ein Überlauf an die öffentliche Niederschlagsentwässerung ist zulässig.
    (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V.m. § 51a LWG)

13. Zur Erschließung der Industriegebietsflächen ist von der Verkehrsfläche Flurstück Nr. 150 aus, pro Grundstück max. eine Querung des östlich benachbarten Gewässer sowie des angrenzenden Pflanzgebotsstreifens in max. 10 m Breite zulässig.
    (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Die Baugebietsbezeichnungen entsprechen in ihrer Nummerierung (z.B. GI 2, GE 3) der Systematik der Gliederung des gesamten Bebauungsplanes " Gewerbepark Hafen ".
   Innerhalb des Änderungsbereiches liegt deshalb keine durchgängige Nummerierung vor.

2. Mit Erteilung der Baugenehmigung ist durch entsprechende Auflagen sicherzustellen, dass im Plan festgesetzte 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.

3. 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 Untersuchungen frei zu halten . Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bröderichweg 35, 48159 Münster, schriftlich mitzuteilen.

4. Der Deutschen Telekom AG ist der Beginn von Straßenbauarbeiten jeweils 6 Monate vorher schriftlich anzukündigen, um entsprechende Vorbereitungen zu ermöglichen. Die Durchführung von Unterhaltungsarbeiten an den Fernmeldeanlagen darf nicht beeinträchtigt werden.

5. Andere als häusliche Abwässer dürfen nur mit Zustimmung der Unteren Wasserbehörde in die Kanalisation eingeleitet werden.

6. Wenn sich bei Tiefbauarbeiten etc. der Verdacht auf Kampfmittelvorkommen ergibt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Staatl. Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

7. Das Bebauungsplangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Münster/Osnabrück. Die max. Bauhöhe ist gem. § 12 Luftverkehrsgesetz auf 73,46 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.

8. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Anlagenschutzbereich (nach § 18a Luftverkehrsgesetz) der Radaranlagen des Flughafens Münster/Osnabrück. Bauwerke mit ausgedehnten metallischen Fassaden oder Stahlkonstruktionen die zur Radaranlage hin ausgerichtet sind, müssen der DFS (Deutsche Flugsicherung) zur gutachterlichen Stellungnahme über die Luftfahrtbehörde vorgelegt werden.

9. Die Trassen der im Plan festgesetzten Leitungen sollen in Anlehnung an DIN 18920 beidseitig der Trassenachse auf 2,50 m Breite von tiefwurzelden Gehölzen freigehalten werden. Die exakte Lage der Leitungen muss im Rahmen der Pflanzarbeiten bestimmt werden.

Räumliche Abgrenzung benachbarter Bebauungspläne

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Bestandsdarstellung: Hauptgebäude — Nebengebäude

Gebäude hinweislich ergänzt

VERFAHRENSVERMERKE

Es wird bescheinigt, dass die Kartengrundlage mit der Darstellung des Liegenschaftskatasters zum Stichtag vom 31.10.2012 übereinstimmt und die Festlegung der Planung geometrisch eindeutig ist.
Lengerich, d. 31.10.2012

Beckermann Öff. best. Vermessungsingenieur
Dipl.-Ing. E. Beckermann
Öffentlich best. Vermessungsingenieur
...weg 14
49525 Lengerich
Tel. 05481/6507 - Fax 05481/37081

Der Rat der Gemeinde Ladbergen hat am 21.06.2012 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Ladbergen, den 22.06.2012

Bürgermeister — Gemeinde Ladbergen Kreis Steinfurt — Schriftführer

Dieser Plan einschließlich Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB laut Bekanntmachung in der Zeit vom 09.07.2012 bis einschließlich 08.08.2012 öffentlich ausgelegen.

Ladbergen, den 09.08.2012

Bürgermeister

Dieser geänderte Bebauungsplan wurde vom Rat der Gemeinde Ladbergen am 04.10.2012 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Ladbergen, den 05.10.2012

Bürgermeister — Gemeinde Ladbergen Kreis Steinfurt — Schriftführer

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB am 08.10.2012 ist dieser Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden.

Ladbergen, den 11.10.2012

Bürgermeister

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)

GE	Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
GI	Industriegebiete (§ 9 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,8	Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
(3,0)	Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
III	Zahl der Vollgeschosse (maximal) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 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)
uz. I-VI	Betriebe der Abstandsklassen sind unzulässig (gemäß Abstandsliste 2007)

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

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

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Versorgungsfläche Elektrizität

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen unterirdisch (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Hochwasserabflusses (Gewässer/Gewässerrandstreifen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 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 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 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

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

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

Mit Geh- (G), Fahr- (F) und Leitungsrechten (L) zugunsten der Versorgungsträger (V) zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

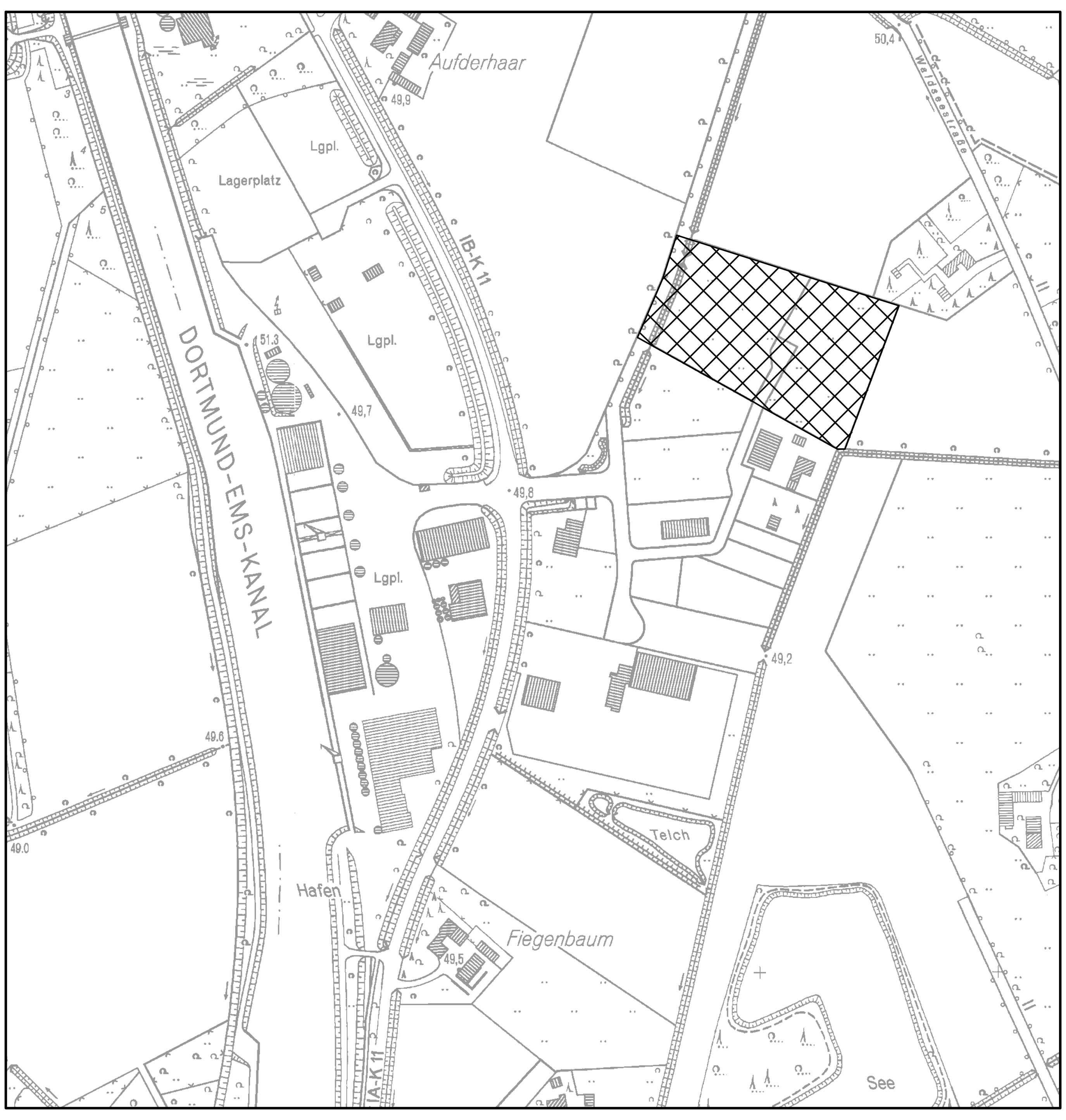
RECHTSGRUNDLAGEN

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 NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW S. 666) mit den dazu erlassenen Änderungen
- 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)
- Der Abstandserlass - Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände vom 06.06.2007 (MBl. Nr.29 vom 12.10.2007 S. 659)

Gemeinde Ladbergen

3. vereinfachte Änderung Bebauungsplan Nr. 121 "Gewerbepark Hafen"

1:1000



Beratung • Planung • Bauleitung
Mindener Straße 205
49084 Osnabrück
Telefon (0541) 1819 - 0
Telefax (0541) 1819 - 111
E-Mail: osnabrueck@pbh.org
Internet: www.pbh.org
pbh PLANUNGSBÜRO HAHM

Proj. Nr. 12 047 011
Osnabrück, 22.10.2012
Unterschrift