

RECHTSGRUNDLAGEN

Grundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Die §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.07.1997 (BGBl. I. S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137) zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2001 (BGBl. I. S. 1950)
- 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) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2000 (GV.NW S. 622)
- Der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung 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 (BauONW) vom 07.03.1995 (GV NW S. 218), geändert durch Gesetz vom 09.11.1999

VERFAHRENSVERMERKE

Es wird bescheinigt, dass die Kartengrundlage mit der Darstellung des Liegenschaftskatasters zum Stichtag vom 30.11.1999 übereinstimmt und die Feststellung der Planung geometrisch eindeutig ist.

Kreis Steinfurt, Bes.w. Stelle Teßlebenberg
Cugc. Originalplan) 

Der Rat der Gemeinde Ladbergen hat am 20.09.2001 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Ladbergen den, 21.09.2001



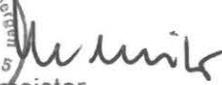
Bürgermeister 


Schriftführer

Dieser Plan einschließlich Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB laut Bekanntmachung in der Zeit vom 14.12.2001 bis einschließlich 14.01.2002 öffentlich ausgelegen.

Ladbergen den, 15.01.2002



Bürgermeister 

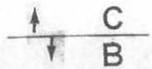
Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB am 22.02.2002 ist dieser Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden.

Ladbergen, 25.02.2002



Bürgermeister 

HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



LÄRMSCHUTZZONE (GEMÄSS LEP IV)



SICHTDREIECK

1. Mit der 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 Neupflanzungen sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.
2. Dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege (Tel. 0251/2105-252) 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 freizuhalten.
Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bröderichweg 35, 48159 Münster, schriftlich mitzuteilen.
3. Der Deutschen Telekom AG ist der Beginn der Straßenbauarbeiten jeweils 6 Monate vorher schriftlich anzukündigen, um entsprechende Vorbereitungen zu ermöglichen. Die Durchführung von Unterhaltungsarbeiten an den Fernmeldeanlagen darf nicht beeinträchtigt werden.
4. 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 44 BauO NW zu beachten.
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 71,50 – 75,0 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.

FESTSETZUNGEN

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

1. Innerhalb des „Sonstigen Sondergebietes-Motel“ sind nur bauliche Nutzungen zulässig, die überwiegend der Übernachtung von Autobahnnutzern dienen. Dazu zählen auch Aufenthalts-, Fitness-, Verpflegungs-, Konferenz- und Tagungsräume bis zu insgesamt max. 50 % der Bruttogeschossfläche.
(§ 11 (2) BauNVO)
 2. Innerhalb des „Sonstigen Sondergebietes-Autohof“ mit der Kennziffer 1 sind nur bauliche Nutzungen zulässig, die überwiegend dem Rasten von Autobahnnutzern dienen. Dazu zählen auch Einrichtungen zum Betanken, vorübergehenden Abstellen, Waschen und Reparieren von Kraftfahrzeugen sowie Einrichtungen bzw. Verkaufsstellen für Reiseproviant, Reisesouvenirs, Kfz-Zubehör.
(§ 11 (2) BauNVO)
 3. Innerhalb des „Sonstigen Sondergebietes-Autohof“ mit der Kennziffer 2 sind nur bauliche Nutzungen zulässig, die überwiegend dem Rasten von Autobahnnutzern dienen. Dazu zählen in diesen Bereich Einrichtungen zur Verpflegung (Restaurant) sowie zum vorübergehenden Abstellen von Kraftfahrzeugen.
(§ 11 (2) BauNVO)
 4. Gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO sind innerhalb der Gewerbegebiete Vergnügungsstätten gem. § 8 (3) i. V. m. § 4a (3) Nr. 2 BauNVO unzulässig.
 5. Innerhalb der Gewerbegebiete sind Einzelhandelsnutzungen mit folgenden Warensortimenten unzulässig:
 1. Oberbekleidung, Wäsche und sonstige Textilien
 2. Schuhe und Lederwaren
 3. Spielwaren und Sportartikel
 4. Uhren, Schmuck, Optik- und Fotoartikel
 5. Glaswaren und Porzellan
 6. Musikalien, Schallplatten etc.
 7. Radios, Hifi-Geräte und Fernseher
 8. Schreibwaren und Bücher
 9. Drogerieartikel und Arzneimittel
 10. Nahrungs- und Genußmittel
- Dies gilt nicht für Verkaufsstellen mit weniger 60 m² Verkaufsfläche, wenn diese in unmittelbarem Zusammenhang mit einem Produktions-, Dienstleistungsbetrieb oder Großhandel stehen.
6. Die in der Liste der Betriebsarten unter den im Plan festgesetzten Abstandsklassen (z.B. unzulässig AK I-IV) aufgeführten Betriebsarten und solche mit ähnlichem Emissionsstandard, sind in dem entsprechenden Baugebiet unzulässig. Ausnahmen sind nach § 31 (1) BauGB für Betriebsarten der nächstniedrigen Abstandsklasse zulässig, wenn der Immissionschutz sichergestellt ist.
 7. Abweichend von Ziffer 6 sind in den entsprechenden Baugebieten die mit (*) gekennzeichneten Betriebsarten der jeweils nächstniedrigeren Abstandsklasse allgemein zulässig.
 8. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Eine Überschreitung der in § 22 (2) BauNVO genannten Länge von 50 m ist bis zu max. 80 m Länge zulässig.

9. 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. In den mit A1 gekennzeichneten Bereichen ist eine gleichartige Bepflanzung mit einem Pflanzabstand von 1 m x 2 m anzulegen. Bereits vorhandener Grünbestand ist zu erhalten und zu integrieren. Wenn durch die Realisierung der räumlich fixierten Pflanzgebote 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)
10. 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. (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
11. An der Straßeneinmündung zur L 597 sind gekennzeichnete Sichtdreiecke von sichtbehindernden Nutzungen und Bepflanzungen zwischen 0,8 und 2,5 m über Oberkante Fahrbahn freizuhalten. Hochstämmige Einzelbäume sind zulässig.
(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
12. Gemäß § 1 (6) BauNVO sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht als freistehende Gebäude zulässig.
13. Grundstückseinfriedungen sind durch Laubgehölze oder mit Rankpflanzen zu begrünen. Die nur als Zäune zulässige Einfriedungen dürfen max. 1,8 m Höhe aufweisen.
(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB, § 86 (1) Nr. 5 BauONW)
14. Die auf den 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.
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB sowie § 51a LWG)
15. Im Bereich des „Sonstigen Sondergebietes-Autohof“ sind Kfz-Stellplatzanlagen nur in den gesondert festgesetzten Bereichen zulässig. Ausnahmsweise zusätzlich mögliche Stellplätze sowie sämtliche Stellplätze im übrigen Geltungsbereich des Planes sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu errichten.
(§ 9 (1) Nr. 20 sowie Nr. 4 und 22 BauGB)
16. Die Uferstreifen innerhalb der Fläche für die Wasserwirtschaft sind von baulichen Anlagen jeglicher Art sowie von Geländeaufhöhungen freizuhalten.
(§ 9 (1) Nr. 10 und 20 BauGB)
17. Bei der Errichtung von Räumen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, sind die Außenbauteile mit Materialien, die den Anforderungen der in der Planzeichnung angegebenen Schallschutzklasse gem. VDI-Richtlinie 2719 entsprechen, auszustatten.
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

FESTSETZUNGEN

(gemäß § 86 (1–5) BauO NW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB)

1. Werbeanlagen als Wechsellichtanlagen sowie bewegliche Anlagen sind unzulässig. Die Höhe von Werbeanlagen wird auf maximal 12,0 m oberhalb der Geländeoberkante beschränkt.

An der mit (W) gekennzeichneten Stelle ist abweichend davon eine mastenartige Werbeanlage (Pylon) mit einer Gesamthöhe von maximal 86,0 m oberhalb NN zulässig.

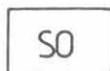
FESTSETZUNGEN

gemäß Planzeichenverordnung

(gemäß § 9 (1)–(7) BauGB und BauNVO in Verbindung mit § 2 (5) BauGB)



GEWERBEGEBIET
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)



SONSTIGES SONDERGEBIET (MOTEL/AUTOHOF)
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 11 (1) BauNVO)

uz. Kl. I–VI

BETRIEBE DER ABSTANDSKLASSE I - VI SIND UNZULÄSSIG

0,8

GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

1,6

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

II

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (HÖCHSTMASS)
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0

OFFENE BAUWEISE
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)



BAUGRENZE
(§ 9 (2) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)



STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)



STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)



**VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
(PARK- AND RIDE-PARKPLATZ)**
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)



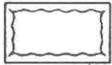
FAHRRECHT ZUGUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT
(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)



BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)



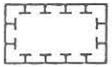
ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

V**VERKEHRSGRÜNFLÄCHE**

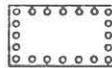
**UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT,
DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES
HOCHWASSERABFLUSSES**
(§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)



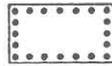
REGENRÜCKHALTEBECKEN



**UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM
SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON
BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)



**UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON
BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**
(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)



**UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR
BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON
BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
SOWIE VON GEWÄSSERN**
(§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)



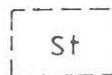
ERHALTUNGSGEBOT FÜR EINZELBÄUME
(§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)



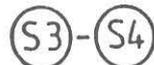
RÄUMLICHE ABGRENZUNG DES BEBAUUNGSPLANES
(§ 9 (7) BauGB)



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
(§ 1 (4), § 16 (5) BauNVO)



UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE
(§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB)



SCHALLSCHUTZKLASSE GEMÄSS VDI RICHTLINIE 2719



MASTENARTIGE WERBEANLAGE