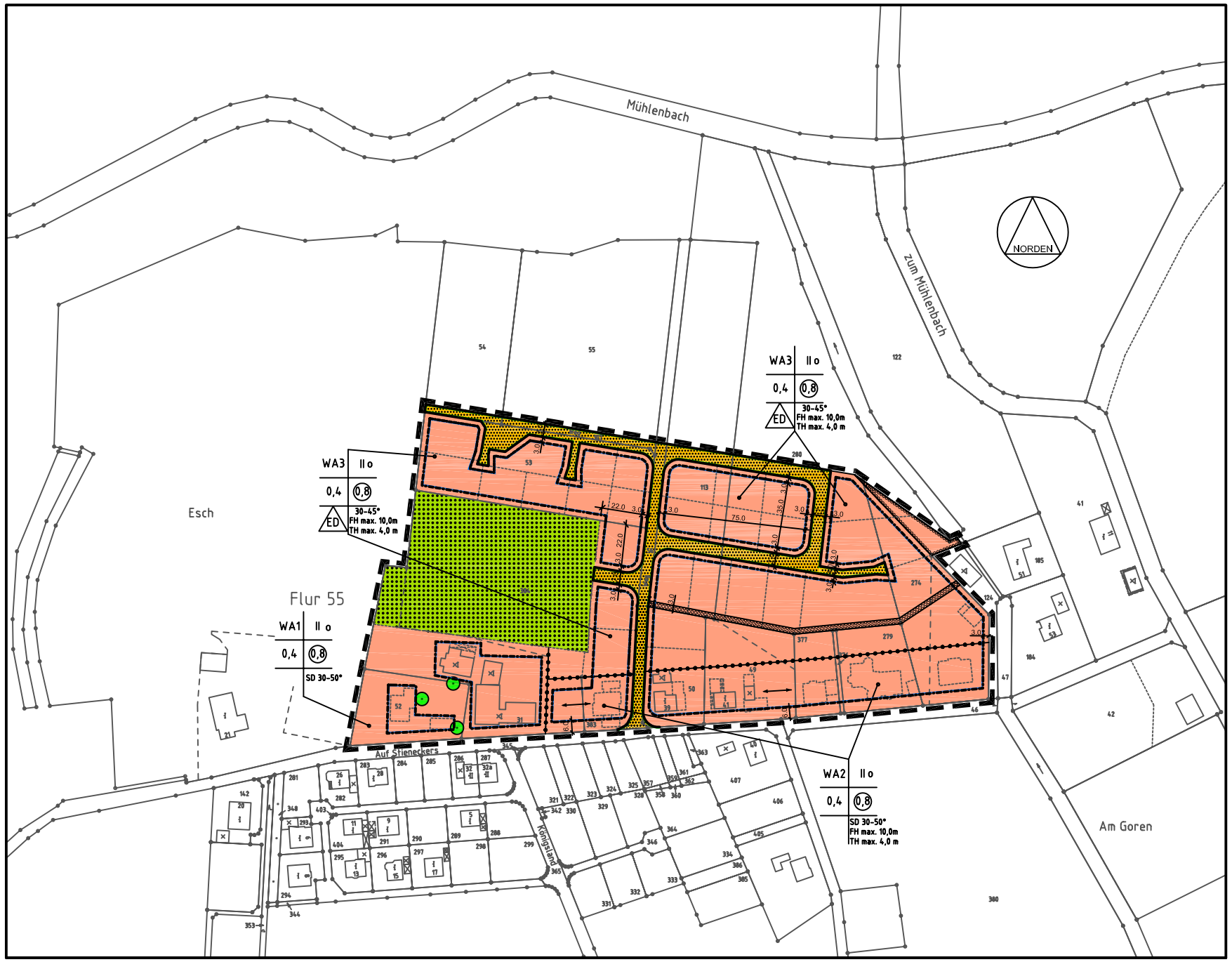
GEMEINDE LADBERGEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 26 " STIENECKERS ESCH "



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 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/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 (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 ..... übereinstimmt und die Feststellung der Planung geometrisch eindeutig ist.

Der Rat der Gemeinde Ladbergen hat am 10.02.2000 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Ladbergen den,

Bürgermeister Schriftführer

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

Ladbergen den,

Bürgermeister

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

Ladbergen den,

Bürgermeister Schriftführer

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

Ladbergen,

Bürgermeister

Stand: 22.10.2001, 14.11.2001, 23.11.2001, 30.11.2001, 10.12.2001, 11.01.2002, 14.01.2002, 29.01.2002, 16.05.2002, 21.06.2002

FESTSETZUNGEN

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

1. Im WA1-Bereich ist der vorhandene Betrieb in Verbindung mit den vorhandenen baulichen Anlagen (auf Flurstück Nr. 384) ausnahmsweise zulässig. Erweiterungen, Erneuerungen und Änderungen dieser Anlagen und Einrichtungen sind ebenfalls zulässig, wenn die Grenzwerte (Schall: 55 dB (A) tags, 40 dB(A) nachts; GIRL-Wert kleiner als 0,10) für die umliegend geplante/vorhandene Bebauung eingehalten werden.
(§ 4 i. V. m. § 1 (10) BauNVO)

2. Untergeordnete Gebäudeteile im WA1- und WA2-Bereich, die der passiven Energiegewinnung dienen (wie Wintergärten) dürfen die jeweiligen südlichen Baugrenzen um maximal 3,0 m und bis zu 2/3 der Gebäudebreite bzw. -tiefe und in der Höhe bis zur Traufe überschreiten, sofern Bestimmungen des Bauordnungsrechtes dem nicht entgegenstehen. Zur Straßenbegrenzungslinie sind jedoch mindestens 1,5 m Abstand einzuhalten. Treppenhäuser, Erker oder andere aus der Gebäudefront heraustretende Gebäudeteile dürfen die Baugrenzen überschreiten, wenn sie nicht mehr als 1,5 m hervortreten.
(§ 23 (3) BauNVO)

3. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen im Sinne der §§ 12 und 14 der BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksteilen zulässig.
(§ 23 (5) BauNVO)

4. Das auf den privaten Grundstücksflächen auftreffende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken selbst zu versickern. Ein Überlauf der Versickerungsanlagen in das öffentliche Regenentwässerungssystem ist zulässig.
(§ 9 (1) Nr. 14 und 20 BauGB i. V. mit § 51 a LWG)

5. Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu versehen.
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

6. Je angefangener 300 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer, hochstämmiger Einzelbaum zu pflanzen und zu erhalten. Ausnahmsweise kann die doppelte Anzahl heimischer Obstbäume (Halbstamm bzw. Hochstamm) gepflanzt werden.
(§ 9 (1) Nr. 20 und 25a BauGB)

7. Flachdächer und Dächer mit einer Neigung von max. 10° sowie einer Größe über 10 m² sind mit einer Dachbegrünung zu versehen.
(§ 9 (1) Nr. 20 und 25a BauGB)

8. Einstellplätze für Kraftfahrzeuge und Abfall-Wertstoffbehälter sind mit Pflanzen bzw. Kletterpflanzen allseitig mit Ausnahme des Zugangsbereiches einzugrünen.
(§ 9 (1) Nr. 20 und 25a BauGB)

9. Mindestens 20 % der Grundstücksfläche sind mit standortgerechten heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Die zeichnerisch ausgewiesenen Pflanzgebotsflächen sind mit vor bezeichneten Gehölzen und einer Pflanzdichte von min. 1 Pflanze pro m² zu versehen.
(§ 9 (1) Nr. 20 und 25a BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (gemäß BauO NW)

1. Unterschreitungen der festgesetzten Dachneigungen können 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 NW)

2. Die Oberkante Erdgeschossfertigfußboden darf max. 0,5 m über der Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Die festgesetzten First- und Traufhöhen bemessen sich in gleicher Weise.
(§ 86 (1) Nr. 1 BauO NW)

3. Die Länge von Dachaufbauten und -einschnitten darf zusammen nicht mehr als 2/3 der zugehörigen Dachflächenlänge betragen. Ihr Abstand von den Giebelseiten der Gebäude hat min. 1,25 m zu betragen.
(§ 86 (1) Nr. 1 BauO NW).

4. Die Farbe der Dacheindeckungen ist bei Hauptgebäuden auf die Farbtöne rot bis braun sowie schwarz, in ungласierter Form, beschränkt. Abweichend davon können Dachbegrünungen vorgenommen werden.
(§ 86 (1) Nr. 1 BauO NW)

HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. 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.

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 frei zu halten . 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 von Straßenbauarbeiten jeweils 6 Monate vorher schriftlich anzukündigen, um entsprechende Vorbereitungen zu ermöglichen. Die Durchführung von Unterhaltungsarbeiten an den Fernmeldeanlagen darf nicht beeinträchtigt werden.

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

- Vorhandene Wohngebäude/Nebenanlagen
- Vorhandene Gebäude (Ergänzung des Katasterbestandes, März 2000)
- Vorhandene Nutzungsabgrenzung
- Vorgeschlagene Flurstücksgrenzen

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)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 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)

o — Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

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

ED — 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)

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

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, 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)

Bäume erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

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

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

Hauptfirstrichtung

FH 10,0 m — Höhenlage Dachfirst über Straßenkrone nächstgelegener öffentlicher Verkehrsfläche

TH 4,0 m — Höhenlage Traufe (Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk mit Dachaußenhaut) über Straßenkrone nächstgelegener öffentlicher Verkehrsfläche

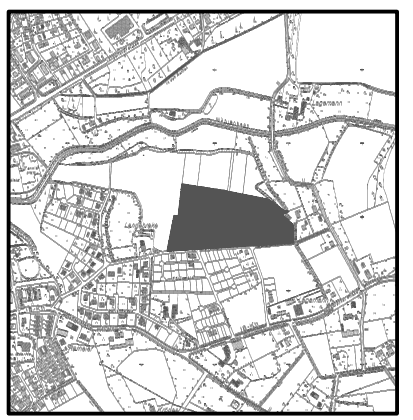
SD — Dachform: Satteldach

GEMEINDE LADBERGEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 26
" STIENECKERS ESCH "

M. 1:1000

ENTWURF



PROJ. NR. 9 219 122 Osnabrück, den 21.06.2002

pbh Planungsgruppe Nord GmbH
INGENIEURE UND ARCHITEKTEN
BERATUNG · PLANUNG · BAULEITUNG
OSNABRÜCK · MÜNCHEN STR.205
TELEFON 0541/77020 FAX 0541/770250