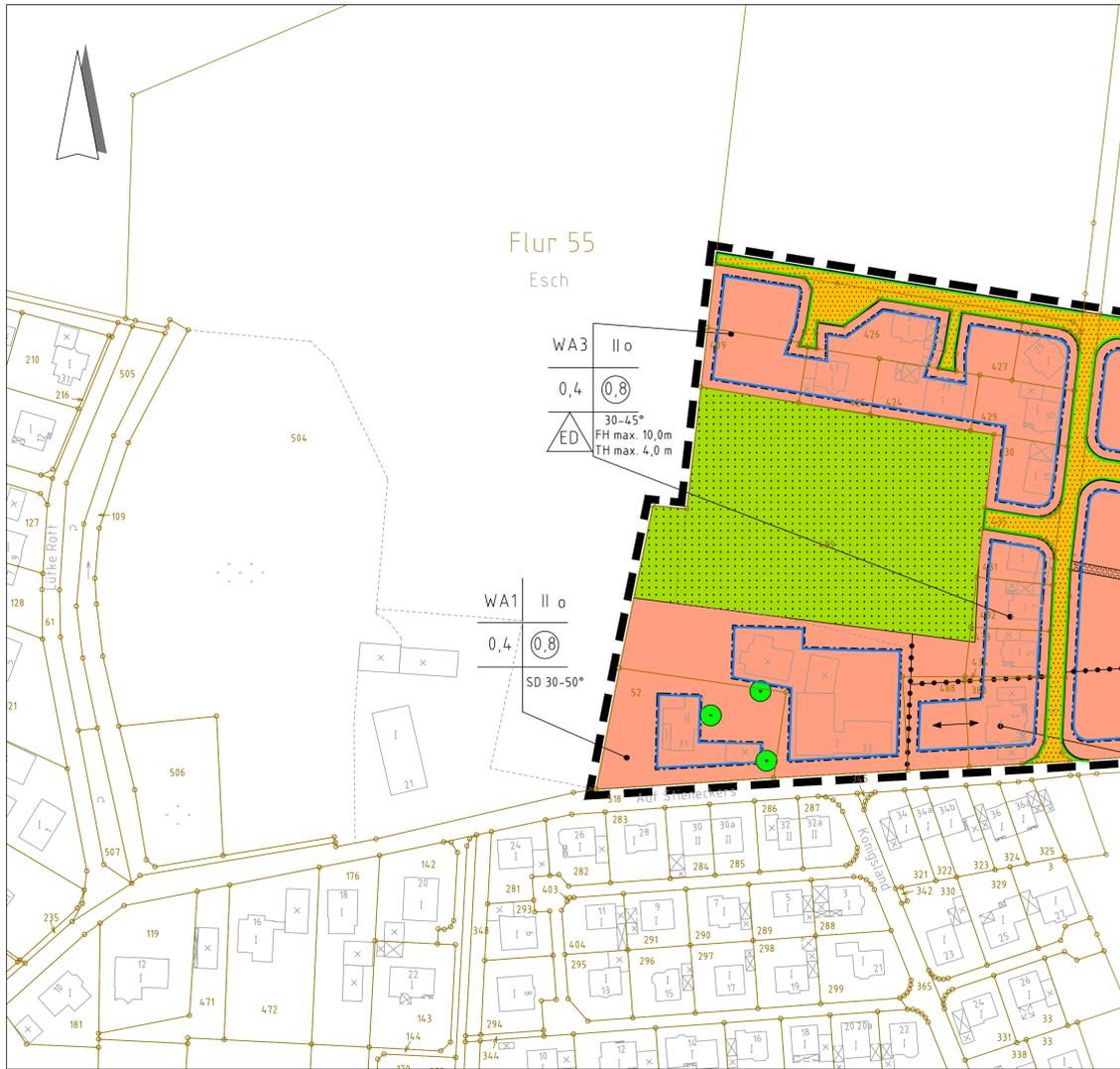


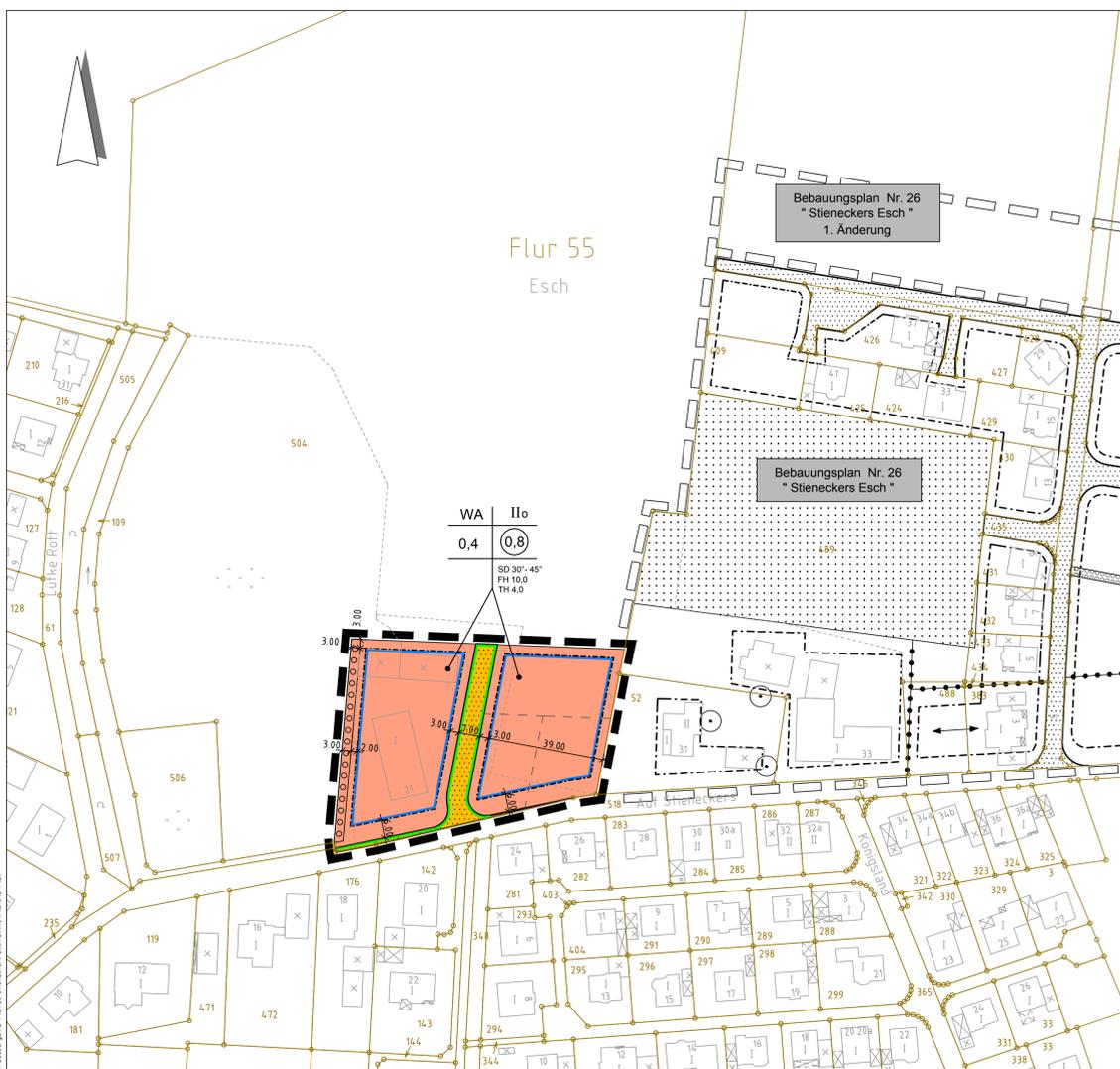


GEMEINDE LADBERGEN

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 26 "Stieneckers Esch"



Ursprungsbebauungsplan



2. Änderung Bebauungsplan Nr. 26 "Stieneckers Esch"

ZEICHENERKLÄRUNG 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)

- 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)

- 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 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)

- 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)
 - Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) 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)
 - SD 30 - 45° Satteldach mit zulässiger Neigung
 - FH 10,0 Firsthöhe in m über Straßenoberkante
 - TH 4,0 Traufhöhe in m über Straßenoberkante

FESTSETZUNGEN

Textliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB, BauNVO)

- Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen im Sinne der §§ 12 und 14 der BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksteilen zulässig. (§ 23 (5) BauNVO)
- Das auf den privaten Grundstücksflächen auftreffende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken selbst zu versickern. Ein Überlauf der Versickerungsanlagen in das öffentliche Regenwässerungssystem ist zulässig. (§ 9 (1) Nr. 14 und 20 BauGB i. V. mit § 51 a LWG)
- Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu versehen. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- 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)
- Einstellplätze für Kraftfahrzeuge und Abfall-/Wertstoffbehälter sind mit Pflanzen bzw. Kletterpflanzen allseitig mit Ausnahme des Zugangsbereiches einzugrünen. (§ 9 (1) Nr. 20 und 25a BauGB)
- Die zeichnerisch ausgewiesenen Pflanzgebotflächen sind mit vor bezeichneten Gehölzen und einer Pflanzdichte von min. 1 Pflanze pro m² zu versehen. (§ 9 (1) Nr. 20 und 25a BauGB)

FESTSETZUNGEN

Textliche Festsetzungen (gemäß BauO NRW)

- Die Oberkante Erdgeschossfertigfußboden darf max. 0,5 m über der Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Die festgesetzten First- und Traufhöhen bemessen sich vom gleichen Bezugspunkt. (§ 86 (1) Nr. 1 BauO NRW)
- 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 NRW)
- Die Farbe der Dacheindeckungen ist bei Hauptgebäuden auf die Farbtöne rot bis braun sowie schwarz, beschränkt. Hochglänzende Dacheindeckungen sind nicht zulässig. Abweichend davon können Dachbegrünungen vorgenommen werden. (§ 86 (1) Nr. 1 BauO NRW)

HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Vorgeschlagene Flurstücksgrenze
- 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.
 - Wenn sich bei Tiefbauarbeiten etc. der Verdacht auf Kampfmittelvorkommen ergibt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.
 - Zum Schutz von Vögeln ist eine Beseitigung von Bäumen innerhalb der Brutzeit (vom 01.03. - 31.07.) nicht zulässig.

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 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 Wohnbau land 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)

VERFAHRENSVERMERKE

Es wird bescheinigt, dass die Kartengrundlage mit der Darstellung des Liegenschaftskatasters zum Stichtag vom 10.03.2011 übereinstimmt und die Feststellung der Planung geometrisch eindeutig ist.

Der Rat der Gemeinde Ladbergen hat am 19.05.2011 gem. § 13a (3) i.V.m. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Ladbergen, den 18.07.2011

Bürgermeister Schriftführer

Dieser Plan einschließlich Begründung hat gemäß § 13 (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB laut Bekanntmachung in der Zeit vom 30.05.2011 bis einschließlich 29.06.2011 öffentlich ausgelegen.

Ladbergen, den 18.07.2011

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde vom Rat der Gemeinde Ladbergen am 14.07.2011 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

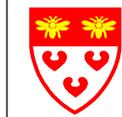
Ladbergen, den 18.07.2011

Bürgermeister Schriftführer

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB am 18.07.2011 ist dieser Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden.

Ladbergen, den 18.07.2011

Bürgermeister



Gemeinde Ladbergen 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 26 "Stieneckers Esch"

1:1000

