GEMEINDE LADBERGEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 122 " MIÄLKWELLE "

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)

SO — Sondergebiet Landhotel
(§ 10 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)

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

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

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

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

GR — Grundfläche in m² (maximal)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GF — Geschossfläche in m² (maximal)
(GFZ) (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

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

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

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

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Private Grünfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 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)

Gewässerrandstreifen

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

Flächen für Wald
(§ 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)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und b) und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

Bäume erhalten

Sonstige Planzeichen

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

FESTSETZUNGEN

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

1. In dem "Sondergebiet Landhotel (Fremdenbeherbergung,Gastronomie, Wellnessbereich)" sind folgende Nutzungen mit den durch die Nutzung verursachten Nebenanlagen zulässig:

   -Landhotel mit Schankräumen, Gesellschafts- und Konferenzräumen, Küchenbetrieb sowie Fremdenbeherbergung (max. 104 Betten) und häusliche Einrichtungen zur körperlichen Pflege und sportlichen Ertüchtigung (wie Massage, Sauna, Friseur) sowie ärztliche und physiotherapeutische Betreuung.

   -Verkauf von Reisebedarfs- und Geschenkartikeln, Boutiquewaren, Floristikartikeln sowie Dienstleistungseinrichtungen für Reise- sowie Miet-Kfz. Vermittlung auf insgesamt je max. 50 m² Verkaufsfläche.

   -Betriebsleiterwohnung in die sonstigen baulichen Anlagen integriert

   -Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen (max. 10)
   (§ 11 (1), (2) BauNVO)

2. Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Bereiche zulässig. Ausnahmsweise können der Ver- und Entsorgung dienende Nebenanlagen an anderer Stelle (jedoch außerhalb der Pflanzgebote) zugelassen werden.
   (§ 9 (1) Nr. 9 BauGB, § 14 BauNVO)

3. Kfz-Stellplätze sind nur innerhalb der entsprechend umgrenzten Flächen sowie der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze außerhalb der Sondergebietsfläche sind nur als Behelfsstellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen zulässig.
   (§ 9 (1) Nr. 4, 22 BauGB)

4. Kfz-Stellplatzanlagen sind mit je einem großkronigen, heimischen Laubbaum pro angefangener 4 Stellplätze zu bepflanzen.
   (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

5. In den mit A und B gekennzeichneten Bereichen sind standortgerechte, heimische Gehölze (1 Pflanze/m²) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. In dem mit D gekennzeichneten Bereich sind großkronige, heimische Laubbäume parallel der Verkehrsfläche im Abstand von 10 m zueinander zu pflanzen und dauerhaft zu sichern. Im Bereich A ist eine Aufwallung mit Oberboden in 0,6 - 0,8 m Höhe vorzunehmen.
   (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

   In dem mit C gekennzeichneten Bereich ist die vorhandene Bepflanzung mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu einer Pflanzdichte von 1 Pflanze/m² zu ergänzen.
   (§ 9 (1) Nr. 25a, b BauGB)

   In dem mit E gekennzeichneten Bereich der privaten Grünfläche ist der vorhandene hochstämmige, großkronige Laubholzbestand dauerhaft zu erhalten.
   (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

6. Die als Flächen für die Wasserwirtschaft festgesetzten Uferrandstreifen sind von baulichen Anlagen sowie Geländeauffüllungen freizuhalten.
   (§ 9 (1) Nr. 10, 16 BauGB)

7. Zusätzliche Ein- und Ausfahrten zur Landesstraße L 555 sind nicht zulässig.
   (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

8. Die im Bereich baulicher Anlagen auftreffenden Niederschlagswässer sind in vollem Umfang zurückzuhalten und innerhalb des Geltungsbereiches zu versickern.
   (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB i.V.m. § 51a LWG)

9. Die Traufe des Hauptdaches (traufseitiger Schnittpunkt der Außenkante des Umfassungsmauerwerkes mit der Oberkante der Dacheindeckung) darf bei Hauptgebäuden max. 0,50m über der Rohdecke des dritten Vollgeschosses liegen. Untergeordnete Gebäudeücksprünge (max. 40 % der Traufläge) werden hierdurch nicht berührt.
   (§ 86 (1) 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). 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. 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.

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 Planungsgebiet liegt im festgesetzten Bauschutzbereich des Flughafens Münster/Osnabrück. Zulässige Bauhöhe gemäß § 12 Abs. 3 Nr. 1a Luftverkehrsgesetz beträgt 63,0 Meter über NN. Bei Überschreitung der o. g. Bauhöhe ist die Zustimmung der Luftfahrtbehörde erforderlich. Dies gilt auch für den Aufbau und die Benutzung von Baugeräten während der Bauzeit.

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. 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 28.09.2000 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Ladbergen,

Bürgermeister — Schriftführer

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

Ladbergen,

Bürgermeister

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

Ladbergen,

Bürgermeister — Schriftführer

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

Ladbergen,

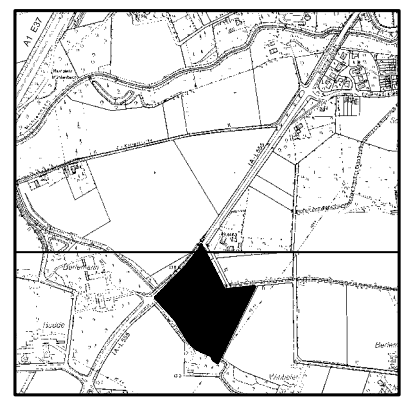
Bürgermeister

GEMEINDE LADBERGEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 122

" MIÄLKWELLE "

M. 1:500



PROJ. NR. 9 218 122 Osnabrück den 21.11.2001

pbh INGENIEURE UND ARCHITEKTEN BERATUNG · PLANUNG · BAULEITUNG OSNABRÜCK · MINDENER STR. 200

Stand: 13.11.2000, 28.11.2000, 07.12.2000, 19.12.2000, 07.03.2001, 31.08.2001, 18.09.2001