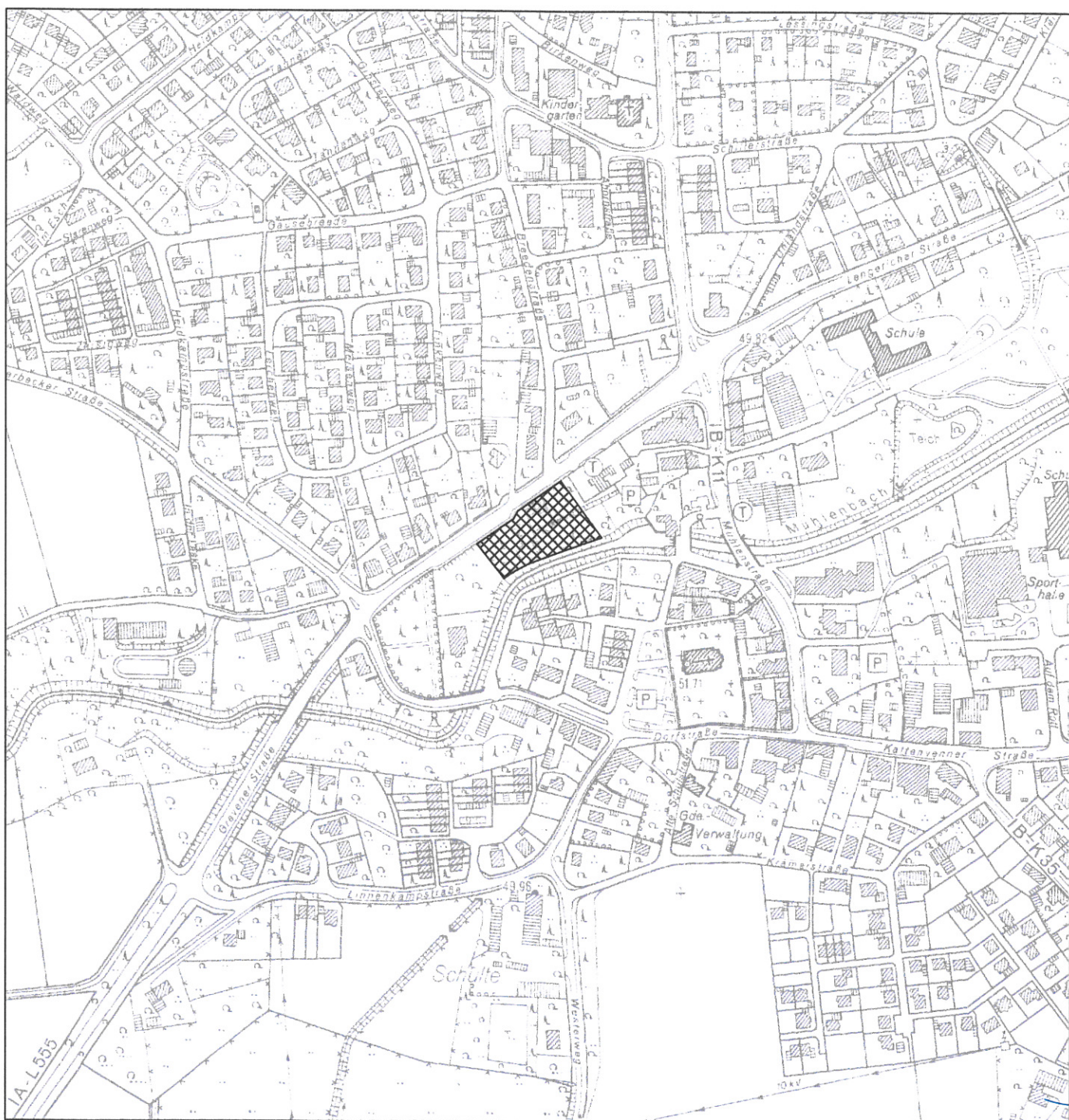


Gemeinde Ladbergen

18. Änderung Bebauungsplan Nr. 4 "Ortslage"

1:1000



pbbh
PLANUNGSBÜRO
HAHM GMBH • VBI

Ingenieure und Architekten
Beratung • Planung • Bauleitung

Mindener Straße 205
49084 Osnabrück

Tel. (0541) 1819 - 0
Fax. (0541) 1819 - 111

E-Mail: osnabrueck@pbbh.org

Internet: www.pbbh.org

Proj. Nr. 07 138 011
Osnabrück, 16.09.2008

Unterschrift

FESTSETZUNGEN

Textliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB, BauNVO und NBauO)

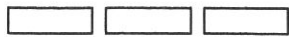
1. Innerhalb des "Sonstigen Sondergebietes - Einzelhandel" sind nur Einzelhandelseinrichtungen der Lebensmittelnahversorgung mit einer Verkaufsfläche von max. 1100 m² zulässig.
Folgende zentrumstypische und innenstadtbildende Sortimente sind nicht zulässig:

- Oberbekleidung, Wäsche und sonstige Textilien
- Schuhe, Lederwaren
- Spielwaren, Sportartikel
- Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren
- Uhren, Schmuck, Optik, Fotoartikel
- Musikalien, Schallplatten, CDs, Geschenkartikel usw.
- Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Büroorganisation
- Baby-, Kinderartikel
- Kunst, Antiquitäten, Kunstgewerbe
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel
- Haushaltswaren

Ausnahmsweise dürfen auf einer untergeordneten Fläche innerhalb der 1100 m² Verkaufsfläche (auf max. 75 m²) ergänzende Warensortimente auf Aktionsflächen als Spotsortiment für einen eng begrenzten Zeitraum angeboten werden.
(§ 11 (3) Satz 2 BauGB)

2. Innerhalb des "Sonstigen Sondergebietes - Einzelhandel" sind oberhalb des 1. Vollgeschosses Wohnnutzungen zulässig.
3. Eine Öffnung des Umfassungsbauwerkes bei Räumen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen und direkt zur Landesstraße L 555 orientiert sind, ist nicht zulässig.
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
4. Im Bereich der Stellplatzanlage ist pro angefangener 4 Stellplätze ein standortgerechter großkroniger Einzelbaum zu pflanzen.
(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
5. Abweichend von der offenen Bauweise sind Baukörper mit max. 70,0 m Länge allgemein zulässig.
(§ 22 (4) BauNVO)

HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



benachbarte Bebauungspläne



hochbauliche Anlagen
(nicht Bestandteil des Katasterplanes)

1. 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.
 2. Wenn sich bei Tiefbauarbeiten etc. der Verdacht auf Kampfmittelvorkommen ergibt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.
-
1. 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.
 2. 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.
 3. Wenn sich bei Tiefbauarbeiten etc. der Verdacht auf Kampfmittelvorkommen ergibt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.
 4. Es wird empfohlen, unbelastetes Regenwasser (z. B. von Dachflächen) als Brauchwasser zu verwenden oder auf den Grundstücken zu versickern.

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 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)

FESTSETZUNGEN

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)



Mischgebiete
(§ 6 BauNVO)



Sonstiges Sondergebiet (Einzelhandel, max. 1100 m² Verkaufsfläche)
(§ 11 BauNVO)

0,5

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



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

VK

Verkehrsfläche (max. in m²)

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)

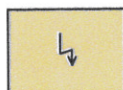


Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

0

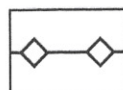
Offene Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

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



Versorgungsfläche Elektrizität (Transformator)

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



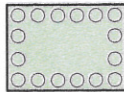
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen unterirdisch
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

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

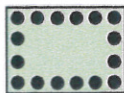


Überschwemmungsgebiet
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

**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 zum Anpflanzen von Bäumen,
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) 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)



Anpflanzung von Bäumen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)



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

Sonstige Planzeichen



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

SD 35-45°

Satteldach mit zulässiger Neigung

TH 6,0

maximale Traufhöhe in m

FH 11,0

maximale Firsthöhe in m



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen
und Gemeinschaftsanlagen (Stellplatzanlage)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Ga

Garagen



Stützmauer

VERFAHRENSVERMERKE

Es wird bescheinigt, dass die Kartengrundlage mit der Darstellung des Liegenschaftskatasters zum Stichtag vom 23.9.2008 übereinstimmt und die Feststellung der Planung geometrisch eindeutig ist.

Beckermann
Öff. best.
Vermessungsingenieur



Dipl.-Ing. E. Beckermann

Öffentlich best. Vermessungsingenieur
Blumenweg 14

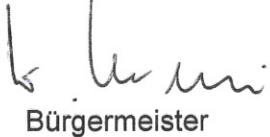
49525 Lengerich

Tel. 05481/6507 - Fax 05481/37081

Lengerich, d. 23.9.2008

Der Rat der Gemeinde Ladbergen hat am 20.09.07 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Ladbergen den, 21.09.2007


Bürgermeister




Schriftführer

Dieser Plan einschließlich Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB laut Bekanntmachung in der Zeit vom 02.07 bis einschließlich 06.08.08 öffentlich ausgelegen.

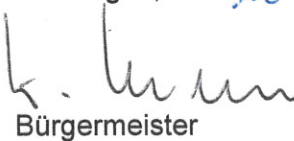
Ladbergen den, 02.08.2008




Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde vom Rat der Gemeinde Ladbergen am 11.09.2008 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Ladbergen, den 12.09.2008


Bürgermeister

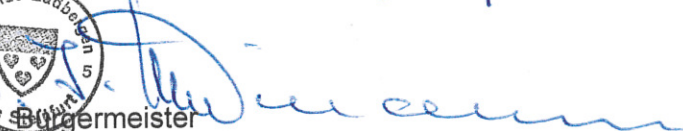



Schriftführer

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB am 06.01.2009 ist dieser Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden.

Ladbergen, 06.01.2009




Bürgermeister

18. Änderung des Bebauungsplanes

