

## FESTSETZUNGEN

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

1. Innerhalb des Mischgebietes sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungstätten - auch ausnahmsweise - nicht zulässig. (§ 1 (5) und (6) i. V. m. § 6 (2) und (3) BauNVO)
2. Grundstückszufahrten, Stellplätze, Wege etc. sind so zu gestalten, dass das anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken versickern kann (z. B. wasserdurchlässige Beläge/Versickerungsmulden). (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
3. Pkw-Stellplatzanlagen gem. § 47 BauO NW mit mehr als drei Stellplätzen sind mit mind. einem großkronigen heimischen Laubbaum je vier Stellplätze zu bepflanzen und mit Gehölzen randlich einzugrünen. (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
4. Behälter für die Lagerung und Sammlung von Abfällen sind allseitig mit mindestens 1,5 m hohen Gehölzen oder aber mit Rankpflanzen vollflächig einzugrünen. (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
5. Der Pflanzgebotstreifen ist mit heimischen, standortgerechten Gehölzen (mind. 1 Pflanze pro m<sup>2</sup>) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
6. Im MI - Gebiet sind maximal zwei Vollgeschosse unter Berücksichtigung der Traufhöhe (0,7 bzw. 0,4m) gemäß "Örtlicher Bauvorschrift" zulässig. Zur Betonung städtebaulicher Ecksituationen (bis max. 100m Entfernung vom Schnittpunkt zweier Verkehrsflächenränder) ist ausnahmsweise ein weiteres Vollgeschoss zulässig, wenn sich oberhalb dieses Geschosses keine Traufe im Sinne der "Örtlichen Bauvorschrift" ergibt und die Traufe des ausnahmsweise zulässigen Vollgeschosses max. 0,7m beträgt. Die Firsthöhe wird auf max. 14 m über dem höchsten Punkt der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche begrenzt. (§ 16 (2) und (6) BauNVO)

## 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)



Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)



Mischgebiete (§ 6 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)

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 (§ 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)

Sonstige Planzeichen



Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Schallschutzeinrichtungen der Schallschutzklasse 3 für zu Verkehrsflächen orientierte Gebäudeöffnungen von Aufenthaltsräumen)



Grenze des Geltungsbereiches der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 4

30 - 45°

Dachneigung

## 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. 866/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. 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 09.01.2002 übereinstimmt und die Feststellung der Planung geometrisch eindeutig ist.

Bestimmungen d. 09.01.2002  
Vermessungsingenieur

Der Rat der Gemeinde Ladbergen hat am 31.05.2001 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Ladbergen den, 02.06.2001



S. Scherand  
Schriftführer

Dieser Plan einschließlich Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB laut Bekanntmachung in der Zeit vom 09.10.01 bis einschließlich 07.11.01 öffentlich ausgelegen.

Ladbergen den, 08.11.2001

Bürgermeister

C.V. ...

Dieser geänderte Bebauungsplan wurde vom Rat der Gemeinde Ladbergen am 20.12.2001 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Ladbergen den, 21.12.2001



S. Scherand  
Schriftführer

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB am 09.01.02 ist dieser Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden.

Ladbergen, 10.01.2002

C.V. ...  
Bürgermeister

## 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 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 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.
5. Es wird empfohlen, unbelastetes Regenwasser (z. B. von Dachflächen) als Brauchwasser zu verwenden oder auf den Grundstücken zu versickern.
6. Die Dachneigung wird für das Mischgebiet innerhalb des Planbereiches auf 30 - 45° festgesetzt. § 5 Buchstabe a der "Örtlichen Bauvorschrift" wird parallel entsprechend geändert.
7. Das Plangebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereiches des Flughafens Münster-Osnabrück. Die maximale Höhe von Objekten innerhalb des Planungsbereiches beträgt 73,46 m über NN. Sollen Bauwerke errichtet werden, die diese Höhe überschreiten, ist eine luftrechtliche Zustimmung erforderlich. Dies gilt auch für temporäre Hindernisse wie Baukräne.