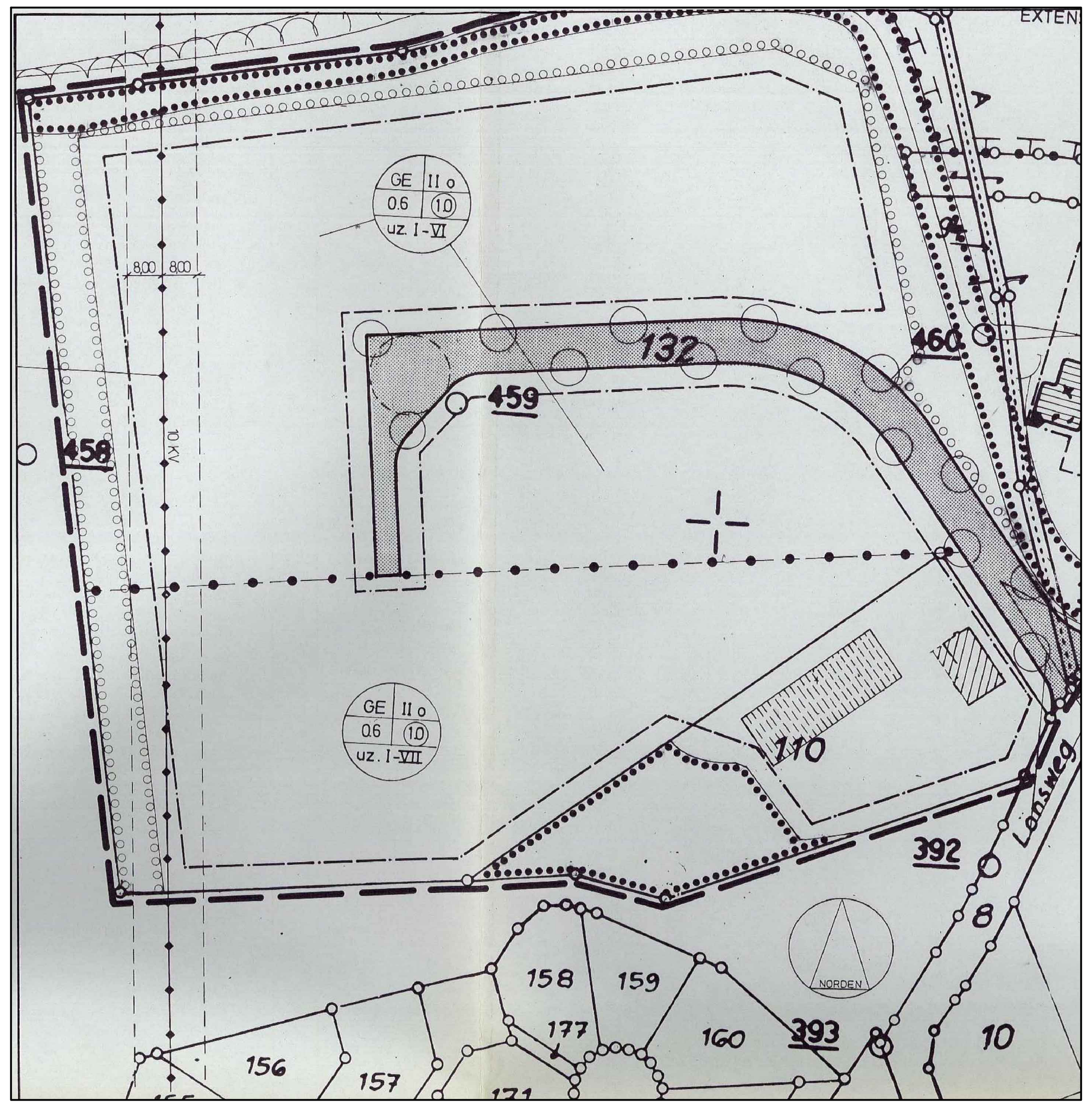
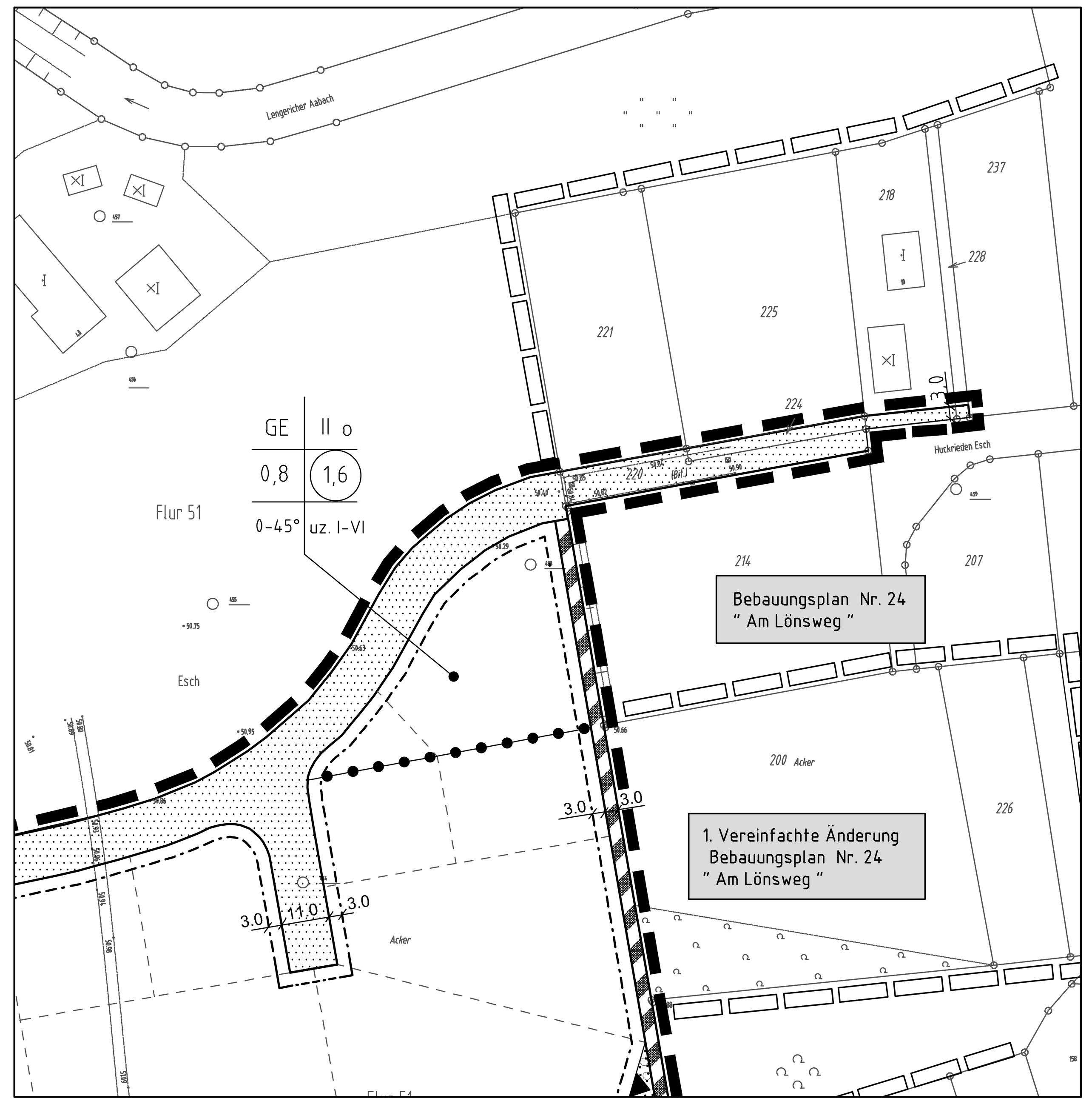
GEMEINDE LADBERGEN

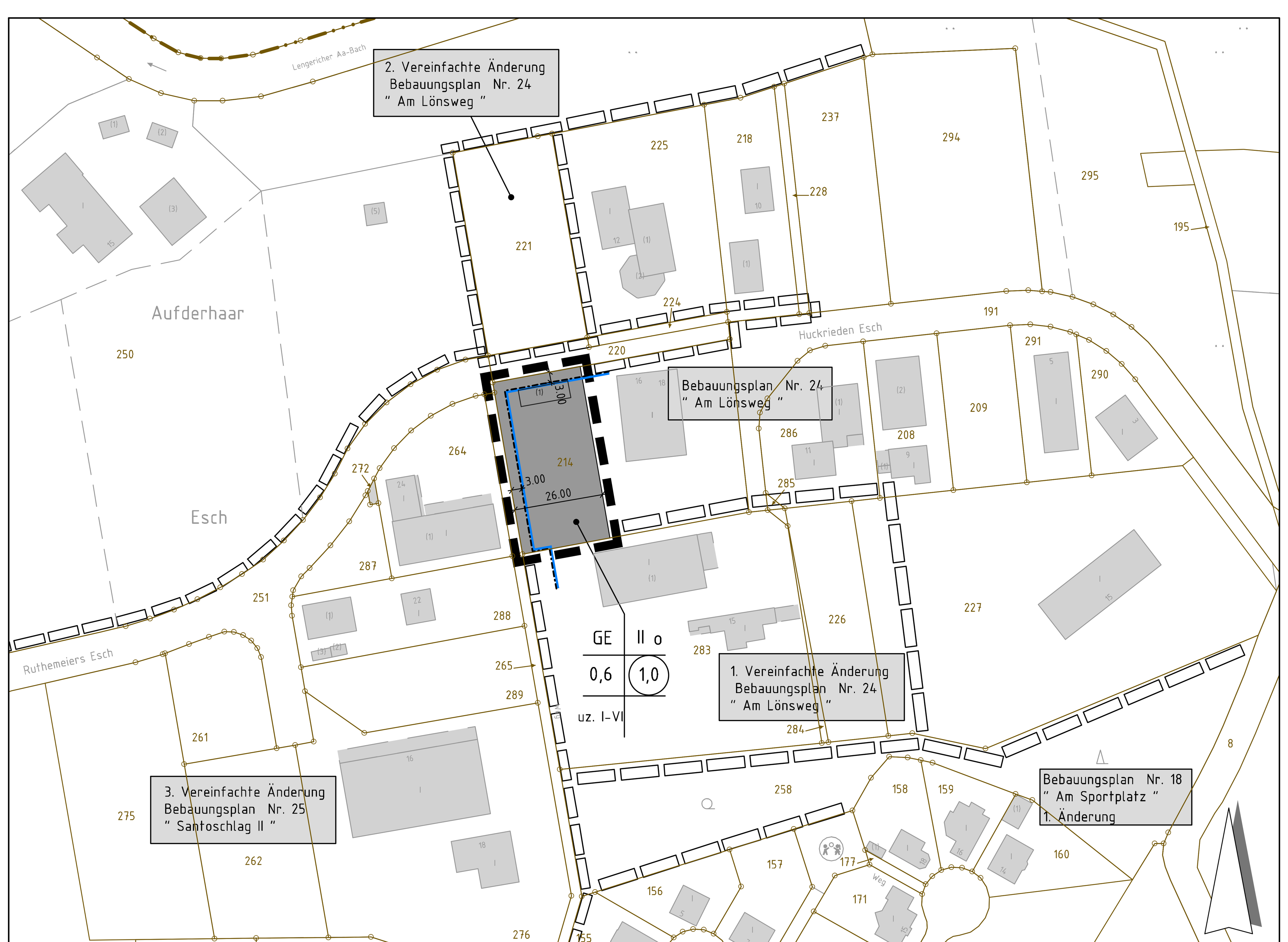
1. Änderung Bebauungsplan Nr. 24
"Am Lönsweg"



Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 24 (Ursprungsbebauungsplan)



Ausschnitt 3. vereinfachte Änderung Bebauungsplan Nr. 25 "Santoschlag II"



1. Änderung Bebauungsplan Nr. 24

FESTSETZUNGEN gemäß Planzeichenverordnung

(gemäß § 9 (1)-(7) BauGB und BauNVO in Verbindung mit § 9 a BauGB)

Art der baulichen Nutzung
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§1 bis 11 BauNVO)

GE	Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

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

0,6	Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
(1,0)	Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse (maximal) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
0 - 45°	Dachneigung

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)
uz. I-VI	Betriebe der Abstandsklasse I-VI sind unzulässig

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)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Radweg) (§9 Abs. 1 Nr. 11 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 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)

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 Baugebietes (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

FESTSETZUNGEN

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

1. Die in der Liste der Betriebsarten unter den im Plan festgesetzten Ziffern (z. B. unzulässig: I - VI) aufgeführten Betriebsarten und solche mit ähnlichem Emissionsgrad sind in den entsprechenden Baugebieten (Gewerbe) unzulässig.
2. Abweichend von Ziff. 1 sind in den entsprechenden Baugebieten die in der Liste der Betriebsarten mit (*) gekennzeichneten Betriebsarten der jeweils nächstniedrigeren Abstandsklasse allgemein zulässig.
3. Ausnahmen von Ziff. 1 und 2 sind nach § 31 Abs. 1 BauGB für Betriebsarten der jeweils nächstniedrigeren Abstandsklasse zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass der Immissionsschutz sichergestellt ist.
4. Innerhalb des Gewerbegebietes sind Vergnügungsstätten i. S. des § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO unzulässig.
5. Innerhalb des Gewerbegebietes sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentren-relevanten Warensortimenten gemäß des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Ladbergen (siehe auch Anhang der Planbegründung) unzulässig.
   Dies gilt nicht für Verkaufsstellen mit weniger als 30 m² Verkaufsfläche.
6. Im Gewerbegebiet sind die Gebäude in offener Bauweise zu errichten. Abweichend hiervon ist jedoch eine Überschreitung der in § 22 Abs. 2 BauNVO genannten Länge von 50,00 m allgemein zulässig.
7. Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
8. Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Wohnungen innerhalb des Plangebietes sind die für den dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räume mit Fenstern der Schallschutzklasse 2 gem. VDI-Richtlinie 2719 (Schallschutzmaß mind. 35 dB) zu versehen.
9. Pkw-Stellplatzanlagen gem. § 51 BauO NRW mit mehr als 3 Stellplätzen sind mit mind. 1 großkronigen Laubbaum je 4 Stellplätze gleichmäßig zu bepflanzen (Größe der Baumscheibe: mind. 4 m²). Durch geeignete Maßnahmen (z. B. Freihalten der Baumscheibe, Schutzgitter etc.) sind diese Bäume vor Beeinträchtigungen zu schützen. Diese Stellplätze sollen so gestaltet werden, dass das anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken versickern kann (z. B. wasserdurchlässige Beläge).
10. Grundstückseinfriedungen innerhalb des Gewerbegebietes sind durch Laubgehölze oder mit Rankpflanzen zu begrünen.
11. Bei Inanspruchnahme der Grundstücke für die im Bebauungsplan festgesetzte Nutzung sind insgesamt mind. 10 % der Grundstücksfläche mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Hierbei ist je 150 m² versiegelter Fläche mind. 1 großkroniger Laubbaum anzupflanzen und zu erhalten.
12. Unbelastetes Regenwasser (z. B. von Dachflächen) ist als Brauchwasser zu verwenden oder auf den Grundstücken zu versickern. Ausnahmsweise kann dies für mehrere Grundstücke gemeinsam erfolgen, wenn die Realisierung dauerhaft gesichert ist. Ein Notüberlauf in die öffentliche Niederschlagsentwässerung ist zulässig.

HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Mit Erteilung der Baugenehmigung ist durch entsprechende Auflagen sicherzustellen, dass die im Plan festgesetzten Pflanzgebote innerhalb eines Jahres nach Inanspruchnahme der Grundstücke für die im Bebauungsplan festgesetzte Nutzung verwirklicht werden. Die Standorte für die Neupflanzungen sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.
2. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Ihre Entdeckung ist der Gemeinde Ladbergen und dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege Münster, unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).
3. Andere als häusliche Abwässer dürfen nur mit Zustimmung der Unteren Wasserbehörde in die Kanalisation eingeleitet werden.
4. Wenn sich bei Tiefbauarbeiten etc. der Verdacht auf Kampfmittelvorkommen ergibt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Staatl. Kampfmittelräumdienst zu verständigen.
5. Das Bebauungsplangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Münster/Osnabrück. Die max. Bauhöhe ist gem. § 12 Luftverkehrsgesetz auf 76,25 - 81,50 m über NN begrenzt.
   Bei Überschreitung dieser Bauhöhen ist die Zustimmung der Luftfahrtbehörde erforderlich.
   Dies gilt auch für den Aufbau und die Benutzung von Baugeräten während der Bauzeit. Bei einer Geländehöhe von ca. 50,00 m ü. NN ergibt sich eine maximale Bauhöhe von ca. 26,00 m - 31,00 m, sodass sich keine Einschränkungen für die Bebauung des Gebietes ergeben.

benachbarte Bebauungspläne

RECHTSGRUNDLAGEN

Grundlagen des Bebauungsplanes sind:
- Die §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414) in der zuletzt geänderten Fassung
- In Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NW S. 666) mit den dazu erlassenen Änderungen
- 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 vom 18.12.1990 (BGBl.I. 1991, S. 58) in der zuletzt geänderten Fassung
- Der Landesbauordnung (BauO NRW) vom 01.03.2000 GV NRW S. 256 in der zuletzt geänderten Fassung

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 .... gem. § 2 (1) BauGB die Änderung 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 geänderte 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 geänderte Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden.

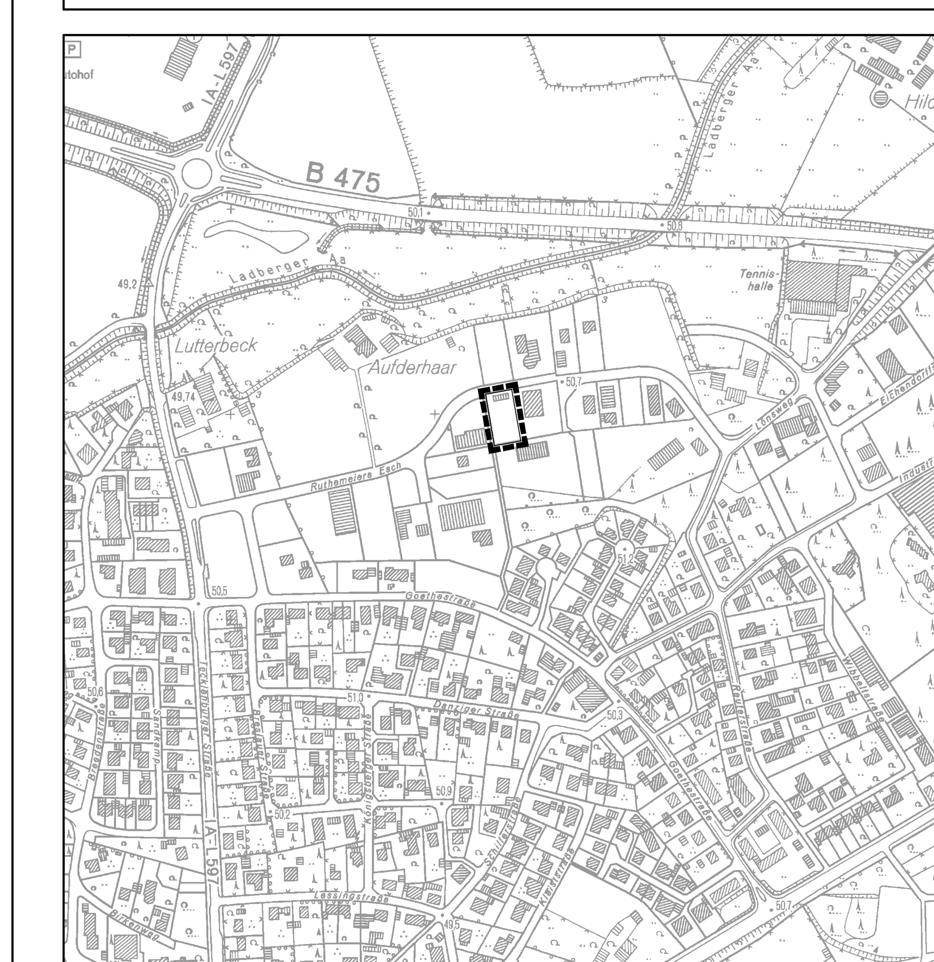
Ladbergen, den

Bürgermeister

Gemeinde Ladbergen

1. Änderung
Bebauungsplan Nr. 24
"Am Lönsweg"

Entwurf **1:1000**



Beratung • Planung • Bauleitung

Mindener Straße 205
49084 Osnabrück
E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Telefon (0541) 1819 - 0
Telefax (0541) 1819 - 111
Internet: www.pbh.org

pbh PLANUNGSBÜRO HAHM

Proj. Nr. 13038011
Osnabrück, 18.03.2013

Unterschrift