



GEMEINDE LADBERGEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 114a " ERHOLUNGSGEBIET WALDSEE "

1. vereinfachte Änderung



FESTSETZUNGEN

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

- In dem Sondergebiet „Zentrale Freizeiteinrichtungen“ (SO 1) sind folgende Nutzungen mit den durch die Nutzung verursachten Nebenanlagen zulässig:
 - Rezeption und Verwaltung für den Campingplatz
 - Verkaufseinrichtung für Souvenirs, Geschenkartikel, Schreibwaren, Artikel des täglichen Bedarfs (Lebensmittel, Presseartikel etc.) und Campingbedarf mit max. 150 m² Verkaufsfläche
 - Kommunikationseinrichtungen (z. B. Telefonzellen)
 - Betriebsleibwohnung
 - Hotel mit Schrankräumen, Gemeinschaftsräumen, Küchenbetrieb sowie Fremdenbeherbergung (max. 40 Betten)
 - Veranstaltungssaal für 140 Personen
 - Sanitäranlagen mit Sauna und Solarium
 - Wohnungen für Bereitschafts-, Pflege-, Küchenpersonal (max. 2)
 - (§ 10 (1), (2), (5) u. § 11 (1), (2) BauNVO)
- In dem Sondergebiet „Campingplatzgebiet“ (SO 2) sind folgende Nutzungen mit den durch die Nutzung verursachten Nebenanlagen zulässig:
 - Plätze, die (ständig oder wiederkehrend während bestimmter Zeiten des Jahres) zum vorübergehenden Aufstellen und Bewohnen von Wohnwagen, Wohnmobilen und Zelten dienen und eine Standplatzgröße von jeweils mind. 70 m² aufweisen
 - Sanitäranlagen
 - Anlagen für sportliche Zwecke
 - Anlagen zur Sammlung von Abfällen (aus dem Betrieb, der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässigen Nutzungen)
 - Ver- und Entsorgungsstation für Wohnmobile
 - Waschplatz für Wohnmobile, Wohnungen und Personenzwage (der Nutzer, der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässigen Nutzung)
 - (§ 10 (1), (2), (5) BauNVO)
- In dem Sondergebiet „Campingplatzgebiet“ (SO 3) sind folgende Nutzungen mit den durch die Nutzung verursachten Nebenanlagen zulässig:
 - Plätze, die (ständig oder wiederkehrend während bestimmter Zeiten des Jahres) zum vorübergehenden Aufstellen und Bewohnen von Wohnwagen, Wohnmobilen und Zelten dienen und eine Standplatzgröße von jeweils mind. 70 m² aufweisen
 - Sanitäranlagen
 - Anlagen für sportliche Zwecke
 - Gardie- und Maschinenhalle
 - ein Wohngebäude für den Platzwart/Betriebsleiter
 - (§ 10 (1), (2), (5) BauNVO)
- In dem Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“ (SO 4) sind folgende Nutzungen mit den durch die Nutzung verursachten Nebenanlagen zulässig:
 - Plätze, die (ständig oder wiederkehrend während bestimmter Zeiten des Jahres) zum Aufstellen oder Errichten von Wochenendhäusern (auch nicht jederzeit ortsfest aufgestellte Wohnwagen und Mobilheime) mit einer Grundfläche von max. 40 m² und einer Gesamthöhe von max. 3,5 m dienen und eine Aufstellplatzgröße von mind. 100 m² aufweisen
 - zu den Wochenendhäusern zugeordnete überdachte Freisitze (oder Vorzelte) mit zusätzlich max. 10 m² Grundfläche
 - Sanitäranlagen
 - Anlagen für sportliche Zwecke
 - ein Wohngebäude für den Platzwart/Betriebsleiter
 - (§ 10 (1), (2), (3) BauNVO)
- In dem Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“ (SO 5) sind folgende Nutzungen mit den durch die Nutzung verursachten Nebenanlagen zulässig:
 - Plätze, die (ständig oder wiederkehrend während bestimmter Zeiten des Jahres) zum Aufstellen oder Errichten von Wochenendhäusern (auch nicht jederzeit ortsfest aufgestellte Wohnwagen und Mobilheime) mit einer Grundfläche von max. 50 m² und einer Gesamthöhe von max. 3,5 m dienen und eine Aufstellplatzgröße von mind. 100 m² aufweisen
 - zu den Wochenendhäusern zugeordnete überdachte Freisitze (oder Vorzelte) mit zusätzlich max. 10 m² Grundfläche
 - Sanitäranlagen
 - Anlagen für sportliche Zwecke
 - ein Wohngebäude für den Platzwart/Betriebsleiter
 - (§ 10 (1), (2), (3) BauNVO)
- In dem Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“ (SO 6) sind folgende Nutzungen mit den durch die Nutzung verursachten Nebenanlagen zulässig:
 - Plätze, die (ständig oder wiederkehrend während bestimmter Zeiten des Jahres) zum Aufstellen oder Errichten von Wochenendhäusern (auch nicht jederzeit ortsfest aufgestellte Wohnwagen und Mobilheime) mit einer Grundfläche von max. 50 m² und einer Gesamthöhe von max. 3,5 m dienen und eine Aufstellplatzgröße von mind. 100 m² aufweisen
 - zu den Wochenendhäusern zugeordnete überdachte Freisitze (oder Vorzelte) mit zusätzlich max. 15 m² Grundfläche
 - Sanitäranlagen
 - Anlagen für sportliche Zwecke
 - ein Wohngebäude für den Platzwart/Betriebsleiter
 - (§ 10 (1), (2), (3) BauNVO)
- Kfz-Stellplatzanlagen sind mit je einem großkronigen, heimischen Laubbäum pro angefangener 4 Stellplätze zu begrünen. (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
- Die mit Pflanzgeboten versehenen Flächen sind mit heimischen und standortgerechten Gehölzen mit mindestens einer Pflanze pro 1,5 m² zu versehen und dauerhaft zu pflegen.
- Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz zu Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist von Gehölzaufwuchs freizuhalten und 3-4 mal jährlich zu mähen sowie von einer intensiven Nutzung (insbesondere Camping, Kfz abstellen) freizuhalten. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- Die als Flächen für die Wasserwirtschaft festgesetzten Uferstreifen sind von baulichen Anlagen und Zelten, Wohnwagen, Wohnmobile sowie Geländeaufbauten freizuhalten. (§ 9 (1) Nr. 10, Nr. 16 BauGB)
- Die im Bereich baulicher Anlagen auftretenden Niederschlagswasser sind in vollem Umfang zurückzuführen und zu versickern. (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB i. V. m. § 51a LWG)
- Abweichend zur offenen Bauweise sind in dem SO 1-Gebiet Baukörper bis zu 70 m Gesamtlänge zulässig. (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 22 u. 23 BauNVO)
- Die den Wochenendplatz (SO 4) nach Süden begrenzte Einfriedung ist mit Rankgewächsen flächendeckend und dauerhaft einzurünnen. (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
- In den mit S2/S3 gekennzeichneten Bereichen sind die Außenbauteile von Räumen ortsfester baulicher Anlagen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen und nach Süden bzw. Osten orientiert sind mit Baustoffen der Schallschutzklasse 2 bzw. 3 gemäß VDI-Richtlinie auszuführen. Handelt es sich dabei um Schlaf- oder Kinderzimmer sind zusätzlich mechanische oder elektrische Lüftungseinrichtungen erforderlich. (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

FESTSETZUNGEN

- Die Oberkante Erdgeschossfertigboden darf max. 0,5 m über der natürlichen Geländeoberkante liegen. Die festgesetzten Firsthöhen bemessen sich ebenfalls nach der natürlichen Geländeoberkante. (§ 86 (1) Nr. 1 BauO NW)
- In den max. eingeschossig bebaubaren SO 5- und SO 6-Bereichen sind als Außenwandmaterialien nur Holzbaustoffe in ihrer natürlichen Farbgebung oder in braunen Farben zulässig. Die Dachneigung hat mit Pfannen in roter Farbe und unter Ausschluss hochglänzender Materialien zu erfolgen. (§ 86 (1) Nr. 1 BauO NW)

FH Firsthöhe in Meter über GOK

FESTSETZUNGEN

gemäß Planungsverordnung (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)
- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO)
- GR 1000m²
GF 3500m²
- 0,4
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO)
- Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
- Grünflächen** (§ 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)
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für den Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- Sonstige Planzeichen**

- Baugrenze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO)
- Offene Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO)
- Abweichende Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO)
- Nur Einzelhäuser zulässig** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO)
- Straßenverkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (private Hauptzufahrt/ Hauptzufahrtsweg)** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Fläche für Ver- und Entsorgung**
- Pumpwerk**
- Abfallsammelplatz**
- Private Grünfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Sportplatz (Tennisanlage)**
- Spielplatz**
- Wasserflächen**
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Walhecke)** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 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)
- Bäume erhalten** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (St. Stellplatzanlage)** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belastende Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Schallschutzklasse für die Außenbauteile ortsfester baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans** (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Ergänzung des katasterlichen Gebäudebestandes**
- Geltungsbereich des Ursprungsplans**

HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Mit Erteilung der Baugenehmigung ist durch entsprechende Auflagen sicherzustellen, dass im Plan festgesetzte Pflanzgebot innerhalb eines Jahres nach Inanspruchnahme der Grundstücke für die im Bebauungsplan festgesetzte Nutzung verwirklicht werden. Die Standorte für die Neupflanzungen sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.
- 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 Verfallungen in der natürlichen Bodenschicht) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DMSchG). Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Bestehen 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 Erdbehebungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege, Brüderichweg 35, 48159 Münster, schriftlich mitzuteilen.
- 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.
- Wenn sich bei Tiefbauarbeiten etc. der Verdacht auf Kampfmittelvorkommen ergibt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

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 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. NRW. S. 666/SGV. NRW. 2023)
 - Die Bauabstandsverordnung (BauABVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132) sowie Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Beseitigung von Wohnbauten vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466)
 - Die Planzeichenverordnung in der Neufassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991. S. 58)
 - Die Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 296 / SGV. NRW. S. 232)

VERFAHRENSVERMERKE

Es wird bescheinigt, dass die Kartierung 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 Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Ladbergen den,
Bürgermeister Schriftführer

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

Ladbergen den,
Bürgermeister Schriftführer

Dieser 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 Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden.

Ladbergen den,
Bürgermeister

Gemeinde Ladbergen
Bebauungsplan Nr. 114a
"Erholungsgebiet Waldsee"
1. vereinfachte Änderung

1:1000



Ingenieure und Architekten
Beratung · Planung · Bauleitung

obh
PLANUNGSBÜRO
LADBERGEN

Münster Straße 205
49164 Otterlo
E-Mail: orobru@obh.de

Tel. (0541) 8191-0
Fax (0541) 8191-111
Internet: www.obh.de

Proj. Nr. 3 101 02
Dated: 19.03.2009