

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**Baumpflanzung** § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB

Je Grundstück sind ein Solitärbaum 1.Ordnung, 2 Solitärbäume 2. Ordnung oder 2 hochstämmige Obstbäume zu pflanzen und zu erhalten. Für die Pflanzungen sind nur heimische Laubgehölze zu verwenden (nach Pflanzenliste).

Einfriedung § 9 Abs. 1 Nr. 20 iVm. Nr. 25a BauGB, § 81 BauO NW

Für die Einfriedung der Grundstücke ist nur eine geschnittene oder freiwachsende Hecke zulässig. Es sind 50 m Hecke zu pflanzen. Für die Pflanzungen sind nur heimische Laubgehölze zu verwenden (nach Pflanzliste).

Im übrigen gelten die bestehenden textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbegebiet-Ost", Stand 14.02.1992, fort.

HINWEISE**Bodendenkmäler**

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westf. Museum für Archiologie -Amt für Denkmalpflege, Außenstelle Münster (Bröderichweg 35, 48159 Münster, Tel. 0251/2105252 unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte ist mind. 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DschG NW).

Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Forschungen bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

Versickerung

Das unverschmutzte Niederschlagswasser der versiegelten Flächen ist für neu zu errichtende Gebäude, soweit es die geologischen Gegebenheiten zulassen, auf dem Grundstück selbst zu versickern oder in Form von Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist zu überprüfen. Die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes sind zu beachten (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB iVm. § 51a LWG).

Bodenaushub

Der gesamte Bodenaushub aus der Baugrube hat im Gebiet zu verbleiben und ist im Gelände einzubauen.

Lärmschutz

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Einfugschneise des Flughafens Münster/Osnabrück. Die sich daraus ergebenden Lärmauswirkungen sind nach Aussage der Bezirksregierung Münster als zuständige Luftfahrtbehörde nach den von ihr anzuwendenden Kriterien zumutbar.

Die Luftfahrtbehörde hat, soweit der Fluglärm durch zulässigen Betrieb erzeugt wird, keine rechtliche Handhabe, in irgendeiner Form gegen die Lärmauswirkungen vorzugehen.

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253), geändert durch das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch in der Fassung vom 28.04.1993 (BGBl. I. S. 622), das Investitionserleichterungsgesetz und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466) sowie das Bundeskleingartengesetz vom 08.04.1994 (BGBl. I. S. 766), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuches vom 30.06.1996 (BGBl. I. Nr. 40 S. 1189).

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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.06.1994 (GVNW S. 419), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.03.1995 (GV.NW. S. 218 - SVG.NW.232).

Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Nordrhein- Westfalen (Zeichenvorschrift NW) RdErl. des Innenministers vom 20.12.1978 ID2- 7120.

Landeswassergesetz des Landes Nordrhein- Westfalen (LWG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.1995 (GV NW S.249/250).

Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

 Flächen für Stellplätze = St bzw. Garagen = Ga

Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

 Straßenbegrenzungslinie

 Straßenverkehrsflächen

 Zu- und Ausfahrtsverbot (Lückenlose Einfriedung ohne Tür und Tor
(nach § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Versorgungsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

 Trafostation

 Brunnen

Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

 Führung oberirdischer Versorgungsanlagen
(10 kV Freileitungen mit Schutzstreifen)

 10 kV Erdkabel

Öffentliche und private Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

 Grünflächen

Flächen für zu bepflanzenden Schutzstreifen
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

 Zu bepflanzender Schutzstreifen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Flächen für Gemeinschaftsanlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB

 Flächen für Gemeinschaftsstellplätze = GSt bzw. -garagen = GGa

Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

 Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen

 Sichtdreiecke: Von Bebauung und sichtbehinderndem Bewuchs von
mehr als 0,70 m Höhe über Straßenoberkante freizuhalten

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum
Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB

 Anpflanzungen

**Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern,
soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind**
§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

 Straßenangleichungsflächen

Sonstige Planzeichen

 Vorhandene Bebauung

 Vorhandene Parzellengrenzen

 Vorschlag für neue Parzellengrenzen

 Vorschlag für aufzuhebende Parzellengrenzen

 Vorgesehenes Gebäude / nachrichtlich

ZEICHENERKLÄRUNG

Planungsrechtliche Festsetzungen
gemäß § 9 Abs. 1 bis 3 und 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
§ 9 Abs. 7 BauGB

 Grenze des Änderungsbereiches

Art und Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

 Allgemeine Wohngebiet

 Mischgebiet

 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

 Zahl der Vollgeschosse zwingend

 Grundflächenzahl (GRZ) bzw. GRZ 0,3

 Geschößflächenzahl (GFZ) bzw. GFZ 0,6

 Abgrenzung der baulichen Nutzung

Bauweise, Baulinie, Baugrenze, Stellung der baulichen Anlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

 Baugrenze

 Baulinie

 Offene Bauweise

 Geschlossene Bauweise

 Dachneigung / DN 28 - 38°

 Firstrichtung

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT vom 29.03.1988

zum Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbegebiet-Ost", Gemeinde Ladbergen

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Diese örtliche Bauvorschrift gilt für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 "Gewerbegebiet-Ost". Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem nebenstehenden Plan, der Bestandteil dieser Satzung ist und bei der Gemeinde Ladbergen eingesehen werden kann.

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

Diese örtliche Bauvorschrift gilt für alle baulichen Anlagen und Einrichtungen, an die nach der Bau O NW in der jeweils geltenden Fassung Anforderungen gestellt werden, mit Ausnahme von Solaranlagen, Wintergärten, Gewächshäusern und ähnlichen baulichen Anlagen.

§ 3 Außenwandflächen der Hauptgebäude

Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind als Sicht- bzw. Verblendmauerwerk auszuführen. Für Teilflächen (max. 20 % Wandflächenanteil) dürfen andere Materialien verwendet werden.

§ 4 Traufhöhe und Fußbodenhöhe der Hauptgebäude

a) Die Traufe (traufseitiger Schnittpunkt der Außenkante des Umfassungsmauerwerkes mit der Oberkante der Dacheindeckung) darf bei eingeschossigen Hauptgebäuden max. 0,70 m und bei mehrgeschossigen Hauptgebäuden max. 0,40 m über der Rohdecke des letzten Vollgeschosses liegen.

Untergeordnete Gebäuderücksprünge werden hierdurch nicht berührt.

b) Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens im Eingangsbereich darf max. 0,50 m über der fertigen öffentlichen Erschließungsfläche liegen.

§ 5 Dächer

a) Die Dächer der Hauptgebäude sind mit der im nebenstehenden Plan vorgeschriebenen Dachneigung auszuführen.

b) Dachausbauten (Dachgauben) sind nur bei Wohngebäuden mit einer Dachneigung von mindestens 35° zulässig.

c) Geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mehr als 20° sind mit Dachpfannen (Dachsteine oder Dachziegel) einzudecken.

§ 6 Garagen und Nebengebäude

a) In das Hauptgebäude integrierte Garagen und Nebengebäude sind wie das Hauptgebäude zu gestalten.

b) Angebaute oder freistehende Garagen sind mit einem Satteldach in der Dachneigung des Hauptgebäudes oder mit einem Flachdach auszuführen.

c) Die Außenwandflächen der Garagen und der massiven Nebengebäude sind wie die Außenwandflächen der Hauptgebäude auszuführen.

§ 7 Einfriedungen

Als Abgrenzung der Vorgärten zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind Mauern über 0,30 m sowie Zäune und lebende Hecken über 0,70 m Höhe über straßenseitigem Gelände unzulässig. Ausgenommen sind bepflanzte Sichtschutzanlagen an Freisitzen.

Abgrenzungen in Form von Nadelgehölzreihen sind nicht zulässig.

Als Vorgarten gilt der an die öffentliche Erschließungsstraße grenzende Grundstücksteil bis zu einer Tiefe von 5 m.

§ 8 Inkrafttreten

Diese örtliche Bauvorschrift tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

VERFAHRENSRECHTLICHER NACHWEIS

Es wird bescheinigt, daß die Kartengrundlage mit der Darstellung des Liegenschaftskatasters zum Stichtag vom 15.01.1997 übereinstimmt und die Feststellung der Planung geometrisch eindeutig ist.



Amt für Agrarordnung Bielefeld
August-Bebel-Straße 72-77
33602 Bielefeld
L.A.

Reg. Verm. Direktor

Der Rat der Gemeinde Ladbergen hat am 30.05.1996 gem § 2 (1) BauGB die Änderung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Ladbergen, 31.05.1996

Bürgermeister

Ratsmitglied

Schriftführer

Dieser Plan einschließlich Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB laut Bekanntmachung vom 5.10.1996 in der Zeit vom 14.10.1996 bis einschließlich 31.10.1996 öffentlich ausgelegt.

Gemeindedirektor

Dieser geänderte Bebauungsplan wurde vom Rat der Gemeinde Ladbergen am 19.12.1996 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die gekennzeichneten Änderungen sind Bestandteil dieses Planes.

Ladbergen, den 20.12.1996

Bürgermeister

Ratsmitglied

Schriftführer

Gem. § 12 BauGB sind

- die Durchführung des Anzeigeverfahrens
- der Satzungsbeschluß über diese Änderung des Bebauungsplanes (Inkraftsetzung ohne Anzeigeverfahren nach § 2 (6) BauGB- MaßnG) sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung der Bebauungsplanänderung am 23.12.96 ortsüblich amtlich bekannt gemacht worden.

Mit dieser Bekanntmachung ist diese Bebauungsplanänderung am 23.12.96 in Kraft getreten.



Gemeindedirektor

Vergrößerung von M 1:2000 auf M1:1000

Vergrößerung durch das Katasteramt Unna
(Reproabteilung) am 29.08.1996 erstellt

Waldm



Amt für Agrarordnung Bielefeld

Flurbereinigung Ladbergen

Az.: 22624

Gemeinde Ladbergen

Gemarkung Ladbergen

Flur 50 Flurstück 1155

Auszug aus dem Flurbereinigungsplan

Maßstab 1:2000

Angefertigt:

Bielefeld, den 13.08.1996

