

**Gemeinde Ladbergen**

**Bebauungsplan Nr. 5**

**„Sandtoschlag – 1. Änderung“**

**Begründung**

**Gemeinde Ladbergen  
Planungsamt**

**Stand: März 2004**

## **Inhalt:**

1. Aufstellungsbeschluss, räumlicher Geltungsbereich
2. Planungsanlass, Planungserfordernis
3. Übergeordnete Planungen, Planungsvorgaben
4. Situation des Planbereiches
5. Planungsabsichten
6. Auswirkungen der Planung, Umweltverträglichkeit
  - 6.1 Bauordnungsrecht
  - 6.2 Natur und Landschaft
7. Verfahrensvermerke

## **1. Aufstellungsbeschluss, räumlicher Geltungsbereich**

Der Rat der Gemeinde Ladbergen hat am 04.03.2004 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Sandtoschlag“ beschlossen. Die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes und die örtliche Bauvorschrift sollen nicht geändert werden. Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Sandtoschlag“ ist eindeutig definiert. Es handelt sich um das Grundstück Gemarkung Ladbergen, Flur 50, Flurstück 129.

## **2. Planungsanlass, Planungserfordernis**

Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 ist die Absicht des Grundstückseigentümers des Grundstückes Gemarkung Ladbergen, Flur 50, Flurstück 129, das vorbezeichnete Grundstück einer weiteren Wohnbebauung zuzuführen. Das vorhandene Wohnhaus soll um eine Wohneinheit erweitert werden.

## **3. Übergeordnete Planungen, Planungsvorgaben**

Übergeordnete Planungen sind angesichts der Auswirkungen der Änderungen ohne Relevanz.

## **4. Situation des Planbereiches**

Der Bebauungsplan Nr. 5 „Sandtoschlag“ ist seit dem 16.08.1967 rechtverbindlich und wurde mehrfach im vereinfachten Verfahren geändert um diesen der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde anzupassen. Bis auf wenige Baulücken wurde der Bebauungsplan auf Grund der planungsrechtlichen Vorlagen baulich realisiert.

## **5. Planungsabsichten**

Änderungsbedarf ergibt sich aus städtebaulicher Sicht zur Zeit aus der Tatsache, dass durch die Verschiebung der Baugrenze eine Bebauung ermöglicht wird, die sich in das realisierte Baugebiet einfügt.

Aufgrund der Grundstücksgröße ist zur Realisierung des Bauvorhabens die Änderung der Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) erforderlich. Die Änderung der GRZ und der GFZ machen auch die Änderung der Festsetzung des Baugebietes erforderlich. Es soll die Festsetzung allgemeines Wohngebiet (WA) erfolgen.

Durch die Änderung wird es ermöglicht, flächensparend planungsrechtlich weiteren Wohnraum zu sichern.

## 6. Auswirkungen der Planung, Umweltverträglichkeit

### 6.1 Bauordnungsrecht

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird die Baugrenze geringfügig verschoben. Die GRZ wird auf 0,3 und die GFZ auf 0,5 festgesetzt. Die maximale Ausnutzbarkeit des Grundstücks wird dadurch erhöht.

Durch die vorgenannte Änderung der GRZ und der GFZ ist es erforderlich, das Wohngebiet ebenfalls neu festzusetzen. Es soll die Festsetzung allgemeines Wohngebiet (WA) erfolgen. Die übrigen Festsetzungen bleiben erhalten. Von einer Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke ist nicht auszugehen, da derartige Festsetzungen bereits in benachbarten Wohnquartieren getroffen wurden.

### 6.2 Natur und Landschaft

Bei der Aufstellung Änderung oder Aufhebung der Bauleitpläne sind unter anderem die Belange von Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Dies erfolgt unter anderem durch Beachtung der Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes.

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachteilig beeinträchtigen können.

Die Realisierung der Änderung des Bebauungsplanes stellt keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der Kompensationsmaßnahmen zur Folge hat.

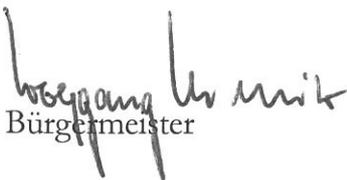
## 7. Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Ladbergen hat der Begründung des Entwurfes am 17.06.2004 zugestimmt.

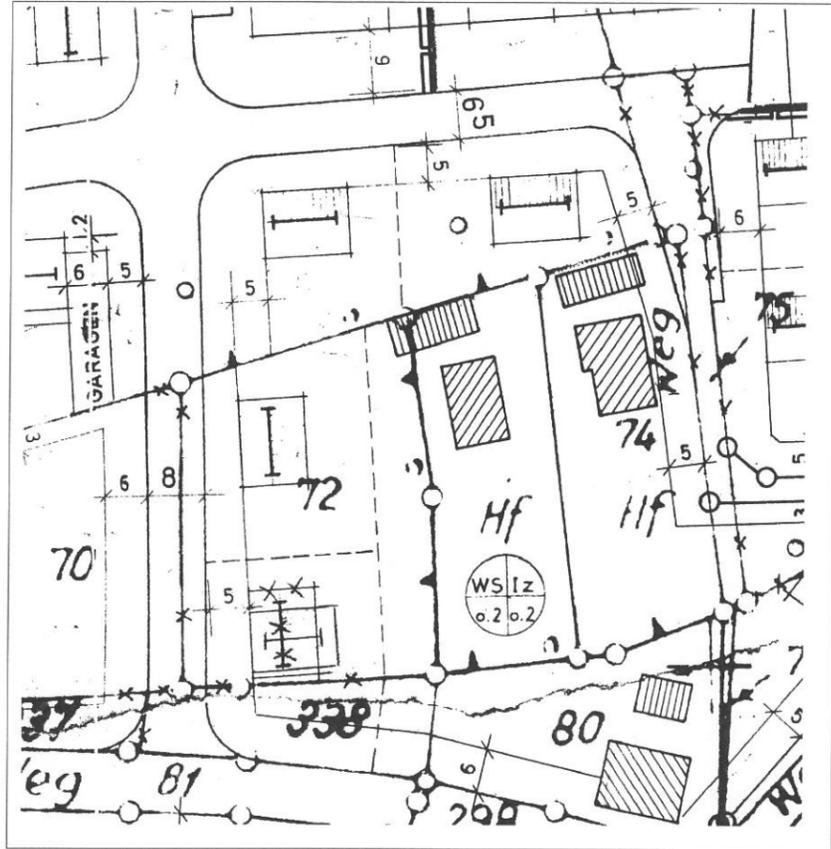
Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes in der Zeit vom 01.07.04 02.08.04 einschließlich öffentlich ausgelegt.

Sie wurde auf Grund des Ergebnisses der öffentlichen Auslegung geprüft und ergänzt vom Rat der Gemeinde Ladbergen in seiner Sitzung am 04.11.04 als Begründung der Satzung gebilligt.

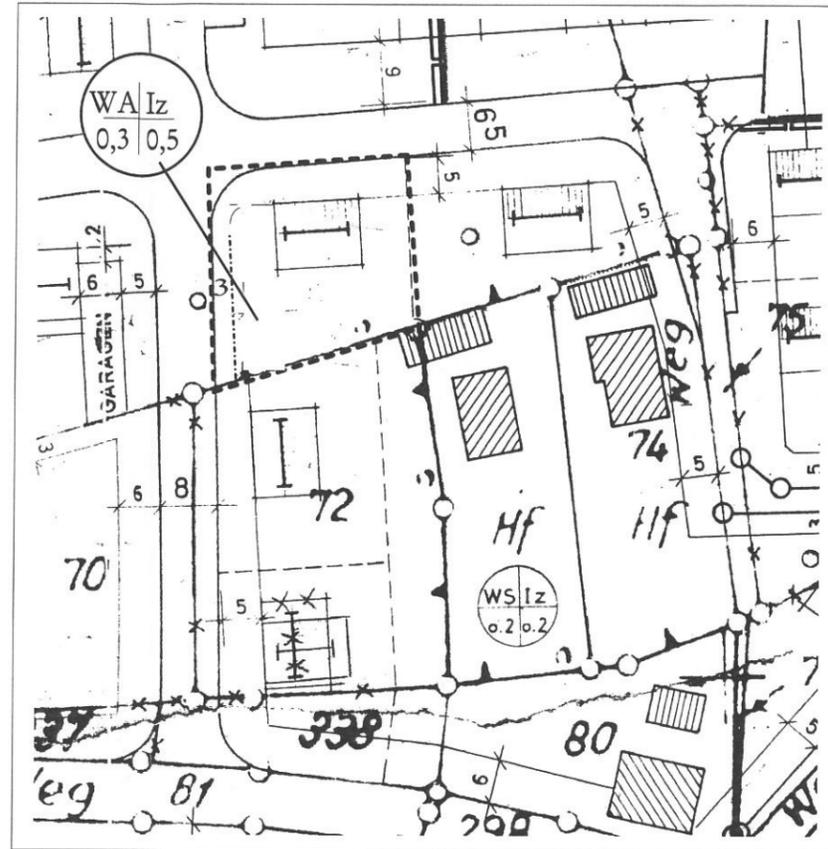
Ladbergen, 05. November 2004

  
Bürgermeister

# 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Sandtoschlag"



**Bestand**  
M. 1:1000



**Änderung**  
M. 1:1000

## Rechtsgrundlagen

Grundlagen der Satzungsänderung sind:

- Die §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (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.666) in der zur Zeit gültigen Fassung
- der Baunutzungsverordnung in der zur Zeit gültigen Fassung
- der Landesbauordnung (BauONW) vom 22.06.1995, geändert durch Gesetz vom 09.11.1999 (GV.NW S. 622).

## Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Ladbergen hat am 04.03.2004 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Sandtoschlag" beschlossen.  
Ladbergen, den 05.03.2004

  
Bürgermeister

  
Schriftführer

Diese Änderung einschließlich Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.07.2004 bis 02.08.2004 einschließlich öffentlich ausgelegen.

  
Bürgermeister

Diese Änderung wurde vom Rat der Gemeinde Ladbergen am 04.11.2004 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.  
Ladbergen, 05.11.2004

  
Bürgermeister

  
Schriftführer

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 11.11.2004 ist diese vereinfachte Bebauungsplanänderung rechtsverbindlich geworden.  
Ladbergen, 11. November 2004

  
Bürgermeister