Gemeinde Ladbergen

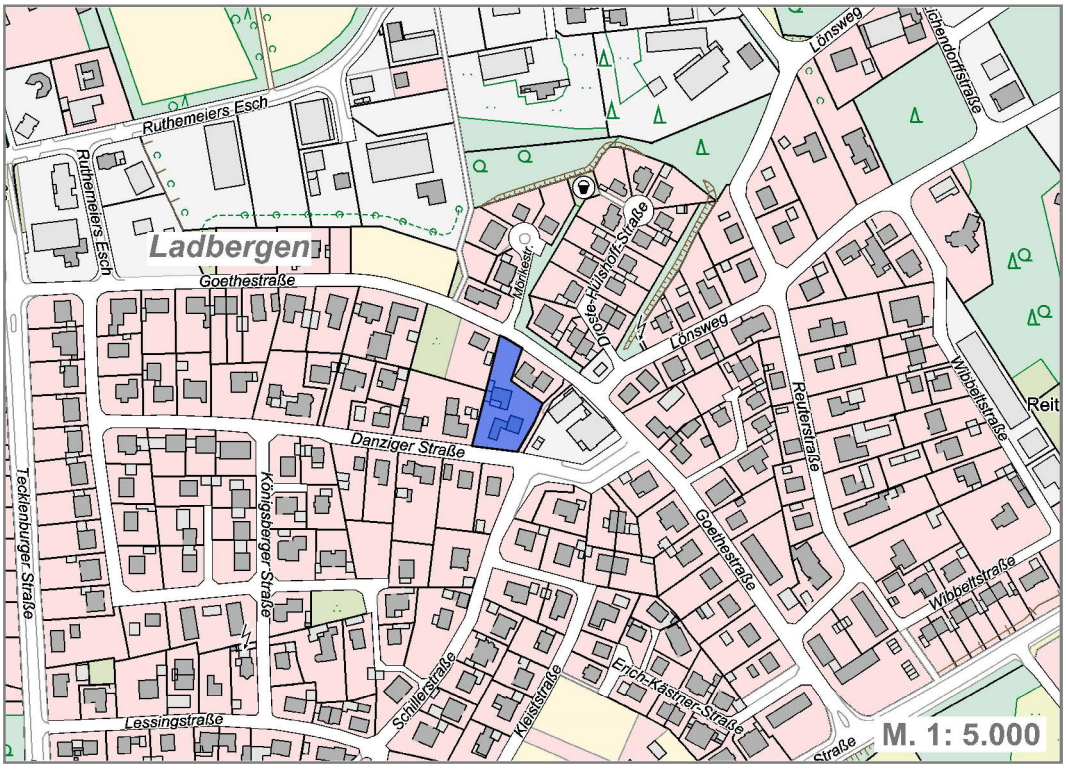
Kreis Steinfurt

Bebauungsplan Nr. 5
„Sandtoschlag“
5. Änderung

beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

- Satzung -

Textliche Festsetzungen



Ingenieurbüro
Hans Tovar & Partner
Beratende Ingenieure GbR

- Wasserwirtschaft · Infrastruktur
- Straßenbau · Verkehr
- Landschaftsplanung
- Stadtplanung
- Ingenieurvermessung
- Geoinformationssysteme

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Mit Inkrafttreten dieser 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Sandtoschlag“ tritt der ursprüngliche Bebauungsplan sowie die zeichnerischen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes und deren Änderungen für den Bereich der überlagerten Flächen außer Kraft.

Ergänzend zu den Festsetzungen in zeichnerischer Form sind textliche Festsetzungen vorgesehen und zwar

Planungsrechtliche Festsetzungen:

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

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur die folgenden Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2. Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Flächen

- von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- von Nebenanlagen i. S. von § 14 BauNVO sowie
- von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird,

ist bis zu 50 vom Hundert zulässig.

3. Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 3 BauNVO)

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nicht-Vollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind auf die max. zulässige Geschossflächenzahl anzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).

4. Bezugspunkte/Höhe baulicher Anlagen

a) Bezugspunkte

Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Sockelhöhe ist die Fahrbahnoberkante (Mittelachse) der bereits ausgebauten Erschließungsstraßen *Goethestraße* und *Danziger Straße*, gemessen in der Mitte der geplanten, straßenseitigen Fassade des Hauptgebäudes.

Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist ebenfalls die Fahrbahnoberkante (Mittelachse) der bereits ausgebauten Erschließungsstraßen *Goethestraße* und *Danziger Straße*, gemessen in der Mitte der geplanten, straßenseitigen Fassade des Hauptgebäudes.

Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist die Firsthöhe (FH).

b) Sockelhöhe

Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens wird gemessen vom *unteren Bezugspunkt für die Ermittlung der Sockelhöhe* bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite. Die Sockelhöhe darf **0,5 m** nicht überschreiten.

c) Firsthöhe

Die Firsthöhe (FH) der Gebäude wird gemessen vom unteren Bezugspunkt bis zum oberen Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen. Die Firsthöhe darf **10,0 m** nicht überschreiten.

5. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen werden im Bebauungsplan dahingehend geregelt, dass sie in den Vorgartenbereichen (der Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche bis zur Baugrenze) unzulässig sind.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

Für den Geltungsbereich der 5. Änderung gelten folgende Festsetzungen:

1. Dachneigungen/Dachform

a) Dachform
Die Dächer sind als Satteldach auszubilden.

b) Dachneigung
Die Dachneigung beträgt zwischen 38° und 48°.

c) Bedachung
Die Farbe der Dacheindeckung ist bei Hauptgebäuden auf die Farbtöne rot bis braun und schwarz beschränkt. Hochglänzende Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

d) Vor- und Rücksprünge der Traufe zur Außenwand
Die Traufe des Hauptdaches (traufseitiger Schnittpunkt der Außenkante des Umfassungsmauerwerks mit der Oberkante der Dacheindeckung) darf bei den Hauptgebäuden max. 0,5 m über der Rohdecke des Erdgeschosses liegen. Untergeordnete Rücksprünge (max. 40 Prozent der Trauflänge) werden hierdurch nicht berührt.

HINWEISE / EMPFEHLUNGEN

1. Bodenfunde
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler, (kulturgeschichtliche sowie erdgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt als Unteren Denkmalbehörde und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591-8911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

2. Altablagerungen
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde (Kreis Steinfurt) zu benachrichtigen.

3. Es gilt das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBI. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2, Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBI. I S. 2808) geändert worden ist.

4. Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl I S. 1057) geändert worden ist.

5. Die Beseitigung von Hecken, lebenden Zäunen, Gebüschen und anderen Gehölzen ist aus Gründen des allgemeinen Artenschutzes gemäß § 39 BNatSchG im Zeitraum zwischen dem 1. März und dem 30. September grundsätzlich nicht zulässig. Sollte es im Plangebiet zu einer Fällung der innerhalb der gärtnerisch genutzten Grundflächen vorhandenen Bäume kommen, wird zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verstöße empfohlen, den Fällzeitpunkt in den Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zu legen. Anderenfalls ist im Sinne des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG vor Fäll- oder Schnittmaßnahmen sicherzustellen, dass das Gehölz nicht als Brut- oder Lebensstätte für Vögel oder Fledermäuse dient.

6. Zur Förderung der Biodiversität im baulichen Innenbereich (insbesondere von Pflanzen und Insekten) und zum Erhalt und zur Weiterentwicklung dorftypischer Strukturen wird empfohlen, dass Vorgärten gärtnerisch (möglichst naturnah bzw. dorftypisch) bepflanzt und gestaltet werden sollen. Des Weiteren wird empfohlen, die Anlage von sog. Steingärten (großflächige Verwendung von Kies, Kieseln, Schotter, Steinen etc.) möglichst zu vermeiden. Eine vollständige Bodenbedeckung mit Pflanzen ist als erstrebenswert anzusehen. Das Setzen einzelner Pflanzen in ein Schotter- oder Kiesbett sollte möglichst vermieden werden.

7. SWL Verteilungsnetzgesellschaft mbH
Sollten im Bereich von Versorgungsleitungen Tiefbauarbeiten durchgeführt werden, muss vor Beginn der Arbeiten eine Einweisung durch die SWL erfolgen. Die betreffenden Leitungen sind ggf. zu sichern.

8. Deutsche Telekom Technik GmbH
Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

9. Wasserversorgungsverband Tecklenburger Land
Vor Tiefbauarbeiten im Plangebiet ist der Wasserversorgungsverband Tecklenburg zu informieren und die Lage der Leitungen abzufragen. Bei einer Überbauung des nördlichen Plangebiets ist der Wasserverband in die Planung und ggf. Ausführung von Arbeiten mit einzubeziehen. Die Versorgung des Gebäudes Goethestraße 23 ist sicherzustellen. Die entstehenden Kosten trägt der Vorhabenträger.

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 03.07.2019
Lh/Mi/Su-301.070

.....
(Der Bearbeiter)

Ingenieurbüro
Hans Tovar & Partner
Beratende Ingenieure GbR