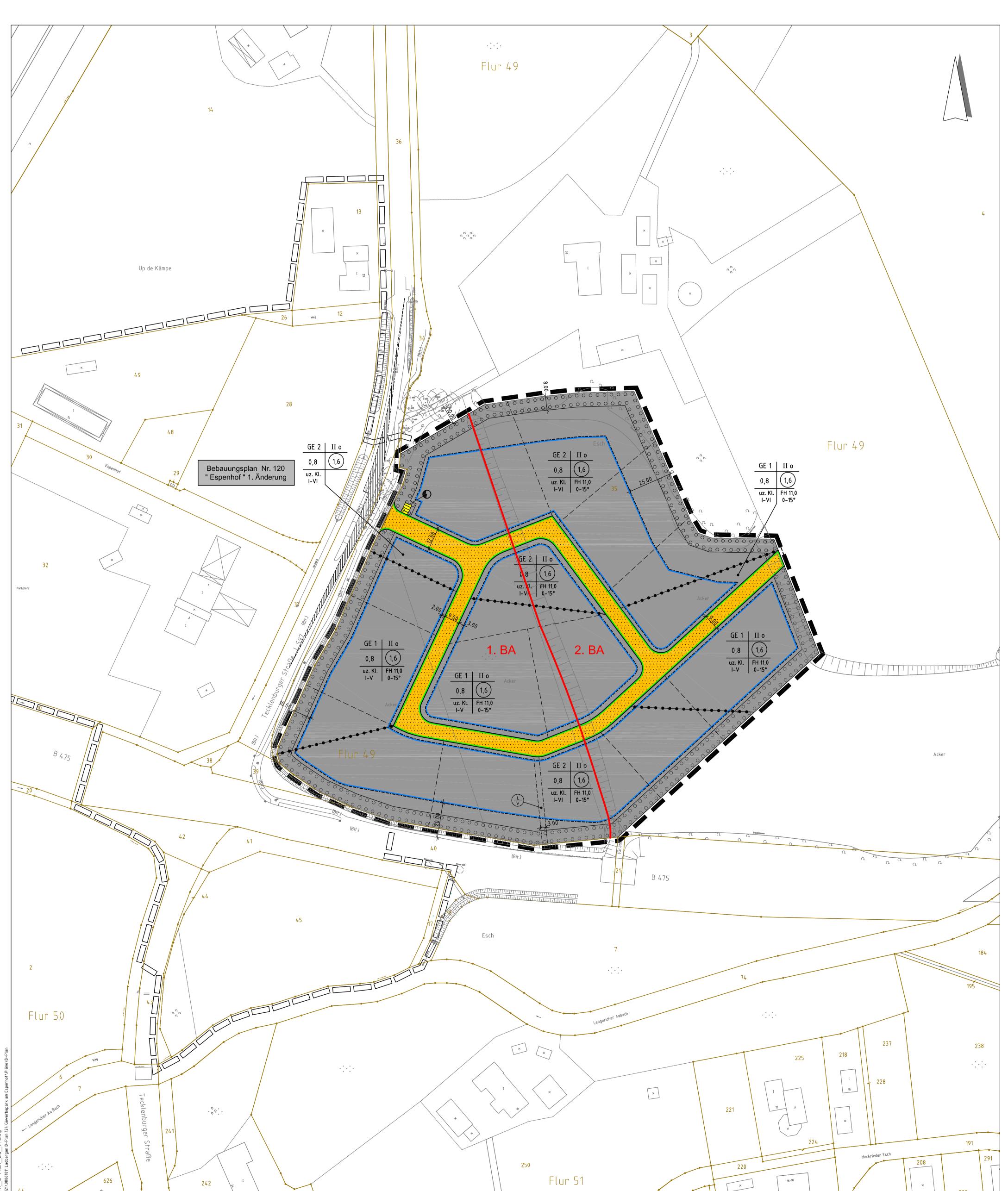


GEMEINDE LADBERGEN

Bebauungsplan Nr. 124 " Gewerbepark am Espenhof "



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)

Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO) Betriebe der Abstandsklasse I-VI sind unzulässig

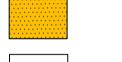
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB,§ 16 BauNVO)

(GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse (maximal) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



(§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

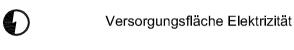
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

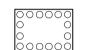
Straßenverkehrsflächen



Fläche für Versorgungsanlagen

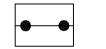


Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baubebietes (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

0-15°

Dachneigung in Grad

Mit Leitungsrechten (L) zugunsten der Versorgungsträger (V) zu belastende Flächen

Firsthöhe in m über Erdgeschossfertigfußboden (maximal)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

FESTSETZUNGEN

Textliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB und BauNVO)

. Vergnügungsstätten sind unzulässig. § 1 (9) i.V.m. § 8 (3) Nr. 3 BauNVO

2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind nicht (§1 (9) i.V.m. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO)

3. Innerhalb der Gewerbegebiete sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Zulässig ist der Verkauf von Waren, die im Zusammenhang zu sonstigen im Plangebiet ansässigen, produzierenden Betrieben, Handwerksbetrieben oder Dienstleistungsbetrieben stehen und der Geschossflächenanteil dieses Einzelhandels sich deutlich der Geschossfläche des Betriebes unterordnet. Die Verkaufsfläche bei diesen Ausnahmen darf maximal 60 m² betragen.

4. Die in der Liste der Betriebsarten unter den im Plan festgesetzten Ziffern (z.B. unzulässig: AK I - VI) aufgeführten Betriebsarten und solche mit ähnlichem Emissionsgrad sind in den Baugebieten unzulässig. Abweichend davon sind in den Gewerbegebieten, die in der Liste der Betriebsarten mit (*) gekennzeichneten Betriebsarten der jeweils nächstniedrigeren Abstandsklasse allgemein zulässig. Ausnahmsweise sind nach § 31 (1) BauGB Betriebsarten der jeweils nächstniedrigeren Abstandsklasse zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass der Immissionsschutz sichergestellt ist.

5. Garagen und Nebenanlagen, soweit es sich um Gebäude handelt, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (§ 12 (6) und § 14 (1) BauNVO)

6. Bei der Errichtung von Aufenthaltsräumen sind die Innengeräuschpegel gem. VDI-Richtlinie 2719 (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Pkw-Stellplatzanlagen gem. § 51 BauO NW mit mehr als 3 Stellplätzen sind mit mind. 1 großkronigen Laubbaum je angefangener 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.

8. Die Pflanzgebotsflächen sind vollflächig mit heimischen, standortgerechten Gehölzen (mind. 1 Pflanze pro 1,5 m²) zu bepflanzen. (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

FESTSETZUNGEN

Textliche Festsetzungen (gemäß BauO NW)

- Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Auf dem Grundstück sind sie nur innerhalb der überbaubaren Bereiche und unterhalb der Trauflinie der Gebäude bis zu einer Höhe von max. 0,80 m bei Schriftzügen gestattet; Firmenembleme sind bis zu 1,20 m Höhe und Breite zulässig. Wechsellichtanlagen sowie bewegliche Anlagen sind unzulässig.
- 2. Werbeanlagen an baulichen Anlagen, die keine Gebäude sind (z.B. Schornsteine, Dachaufbauten, Pylone) sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie eine Größe von 2,50 m² nicht überschreiten.
- 3. Grundstückseinfriedungen sind an öffentlichen Verkehrsflächen und innerhalb der Pflanzgebotsflächen bis zu 3,00 m Abstand vom Rand der Verkehrsfläche bzw. vom äußeren Plangebietsrand nur in einer Höhe von max. 1,80 m und in transparenter Form zulässig. Der Abstand fester Einfriedungen von den bezeichneten Rändern hat min. 1,50 m zu betragen. Heckenartige Einfriedungen sind beginnend ab den bezeichneten Rändern und bis zu 3,00 m Abstand in einer Höhe von max. 1,20 m Höhe zulässig.
- . Bei Bauwerken mit geschlossenen Wänden über 10 m Gesamtlänge sind vertikale Gliederungselemente im Abstand von max. 8 m Entfernung bei Büro- und Verwaltungsgebäuden sowie max. 12 m bei Handels- und sonstigen gewerblichen Einrichtungen vorzusehen.
- . Die Oberkante Erdgeschossfertigfußboden darf gem. § 86 (1) Nr. 1 BauO NW max. 0,5 m über der Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche des Geltungsbereiches liegen.
- 6. Die Höhe baulicher Anlagen darf max. 11,00 m über Oberkante Erdgeschossfertigfußboden betragen. Ausnahmsweise sind Überschreitungen dieser Höhe für, den Gebäuden flächenmäßig untergeordnete, Anlagen (z.B. Antennen, Aufzugsmaschinenräume, Schornsteine) möglich.

HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

benachbarte Bebauungspläne

vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Sichtdreiecke gemäß RAS - K1

1. 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 Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG). Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten 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 Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bröderichweg 35, 48159 Münster, schriftlich

2. 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
- 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/SGV.NW 2023) Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBI.I.S. 132)
- sowie Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466)
- Die Planzeichenverordnung in der Neufassung vom 18.12.1990 (BGBI.I.1991, S.58) Die Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256 / SGV. NRW. S. 232)

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 .. dieses Bebauungsplanes beschlossen.

. gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung

Ladbergen, den

Schriftführer Bürgermeister

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

Ladbergen, den

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde vom Rat der Gemeinde Ladbergen am gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

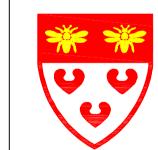
Ladbergen, den

Schriftführer Bürgermeister

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB am ist dieser Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden.

Ladbergen, den

Bürgermeister



Gemeinde Ladbergen Bebauungsplan Nr. 124 " Gewerbepark am Espenhof "

