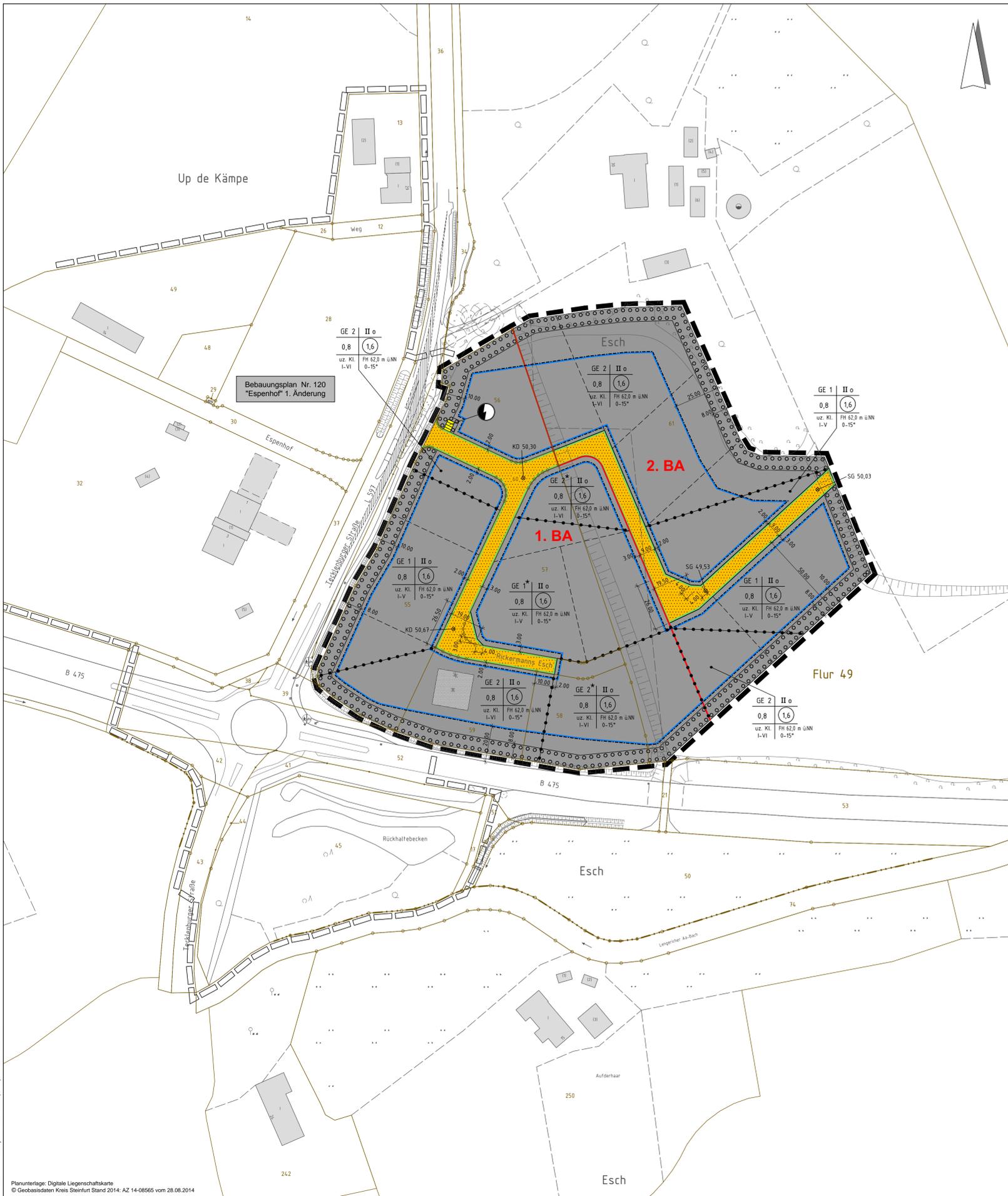




GEMEINDE LADBERGEN

Bebauungsplan Nr. 124

" Gewerbepark am Espenhof " - 1. Änderung



FESTSETZUNGEN gemäß Planzeicherverordnung

(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)

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

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

uz.AK. I-VI Betriebe der Abstandsklasse I-VI sind unzulässig

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

Grundflächenzahl (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)

Straßenverkehrsflächen (§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)

Fläche für Versorgungsanlagen

Versorgungsfläche Elektrizität

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 Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

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

Dachneigung in Grad

Firsthöhe in Meter über Normalnull (maximal)

FESTSETZUNGEN

Textliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB und BauNVO)

1. 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 zulässig. (§1 (9) i.V.m. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO)

3. Innerhalb der Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 sind Einzelhandelseinrichtungen unzulässig. Ausnahme ist der Verkauf von Waren, inklusive zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente (gemäß Ladberger Liste des Einzelhandelskonzeptes 2010) in den GE 1 und GE 2-Gebieten zulässig, sofern er in unmittelbarem Zusammenhang mit sonstigen im Plangebiet ansässigen, produzierenden Betrieben oder Handwerksbetrieben steht und der Geschossflächenanteil dieses Einzelhandels sich deutlich der Geschossfläche des Betriebes unterordnet. Diese Verkaufsflächen dürfen maximal 60 m² betragen.

4. Innerhalb der Gewerbegebiete GE 1* und GE 2* sind nur Einzelhandelseinrichtungen mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten (gemäß Ladberger Liste des Einzelhandelskonzeptes 2010) unzulässig. Ausnahme ist der Verkauf von Waren, inklusive zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente in den GE 1* und GE 2*-Gebieten zulässig, sofern es sich um Randsortimente untergeordneter Umfanges und mit direktem Bezug zu den Hauptsortimenten handelt. Die Verkaufsflächen dieser Randsortimente dürfen maximal 5% der realisierten Verkaufsflächen der Hauptsortimente betragen.

5. 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. Ausnahme ist nach § 31 (1) BauGB Betriebsarten der jeweils nächstniedrigeren Abstandsklasse zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass der Immissionsschutz sichergestellt ist.

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

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

8. Pkw-Stellplatzanlagen gem. § 51 BauO NRW mit mehr als 3 Stellplätzen sind mit mind. 1 großkronigen Laubbäumchen 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.

9. Die Pflanzgebietsflächen sind vollflächig mit heimischen, standortgerechten Gehölzen mindestens fünf unterschiedlicher Arten mit jeweils mindestens 10% Anteil gruppenweise (mind. 1 Pflanze pro 1,5 m²) zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

FESTSETZUNGEN

Textliche Festsetzungen (gemäß BauO NRW)

1. Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Auf dem Grundstück sind sie nur innerhalb der überbaubaren Bereiche und unterhalb der Traufhöhe der Gebäude bis zu einer Höhe von max. 0,80 m bei Schriftzügen gestattet; Firmenelemente sind bis zu 1,20 m Höhe und Breite zulässig. Wechselschichten 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.

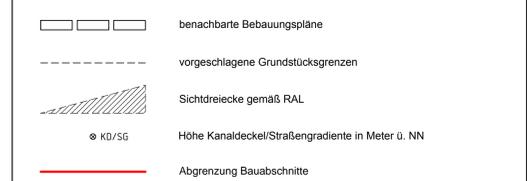
3. Grundstückseinfriedungen sind an öffentlichen Verkehrsflächen bis zu 3,00 m Abstand vom Rand der Verkehrsfläche nur in einer Höhe von max. 1,80 m und in transparenter Form zulässig. Heckenartige Einfriedungen sind bis zu 3,00 m Abstand in einer Höhe von max. 1,20 m Höhe zulässig. Innerhalb der randlichen Pflanzgebietsflächen sind Einfriedungen nur auf der Innenseite der Bepflanzung zulässig.

4. 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.

5. Die Oberkante Erdgeschossfertigfußboden darf gem. § 86 (1) Nr. 1 BauO NRW bei maximal 51,0 m über Normalnull liegen.

6. Die Höhe baulicher Anlagen darf max. 62,0 m über Normalnull betragen. Ausnahme ist Überschreitungen dieser Höhe für, den Gebäuden flächenmäßig untergeordnete, Anlagen (z.B. Antennen, Aufzugsmaschinenräume, Schornsteine) möglich.

HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



- 1. Dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege (Tel.: 0251/591-8801) 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, An den Speichern 7, 48157 Münster, schriftlich mitzuteilen.
- 2. Wenn sich bei Tiefbauarbeiten etc. der Verdacht auf Kampfmittelvorkommen ergibt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.
- 3. Der Planung zugrunde liegende rechtliche Regelwerke (z. B. DIN-Normen, VDI-Richtlinien) können im Zusammenhang mit der Einsichtnahme in die Verfahrensunterlagen bei der Verwaltung eingesehen werden.

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.NW S. 666/SGV.NW 2023)
 - Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl.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. 468)
 - Die Planzeicherverordnung in der Neufassung vom 18.12.1990 (BGBl.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 und die Darstellung des Liegenschaftskatasters zum Stichtag vom übereinstimmt und die Feststellung der Planung geometrisch eindeutig ist.

Der Rat der Gemeinde Ladbergen hat am 25.09.2014 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Ladbergen, den 26.09.2014

Bürgermeister Schriftführer

Dieser Plan einschließlich Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB laut Bekanntmachung in der Zeit vom 05.01.2015 bis einschließlich 04.02.2015 öffentlich ausgelegen.

Ladbergen, den 05.02.2015

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde vom Rat der Gemeinde Ladbergen am 19.03.2015 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Ladbergen, den 20.03.2015

Bürgermeister Schriftführer

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"
- 1. Änderung
1:1000

