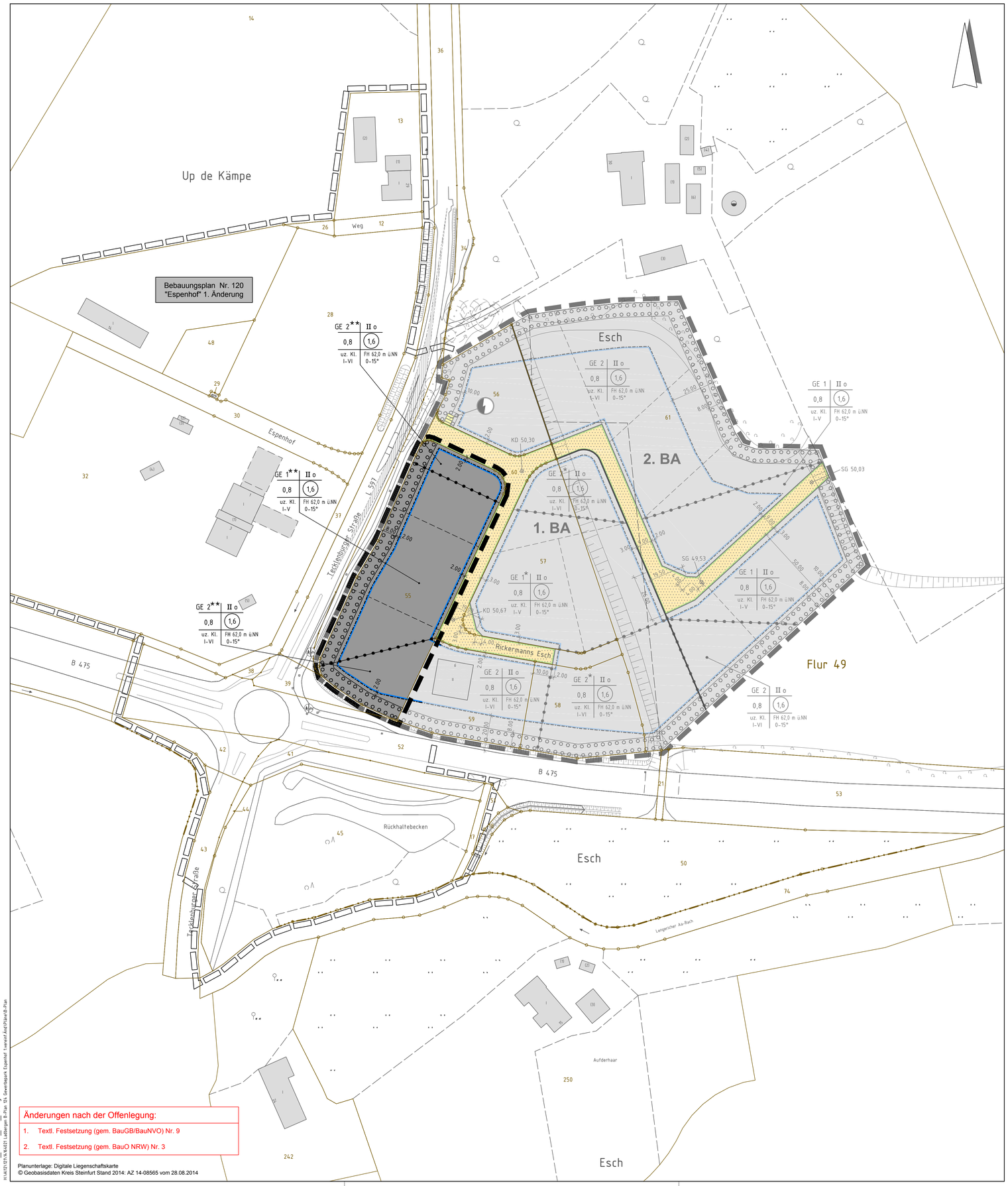
GEMEINDE LADBERGEN

Bebauungsplan Nr. 124
"Gewerbepark am Espenhof"
- 1. vereinfachte Änderung



Änderungen nach der Offenlegung:

1. Textl. Festsetzung (gem. BauGB/BauNVO) Nr. 9
2. Textl. Festsetzung (gem. BauO NRW) Nr. 3

Planunterlage: Digitale Liegenschaftskarte
© Geobasisdaten Kreis Steinfurt Stand 2014: AZ 14-08565 vom 28.08.2014

14.164.021_B-Plan_EW2_02.dwg
H:\AUTO\2014\164021 Ladbergen B-Plan 124 Gewerbepark Espenhof 1 vereinf Änd\Plan\B-Plan

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)

GE — 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)

o — 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)

0,8 — Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

1,6 — Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

II — 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 Baubebietes (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

0-15° — Dachneigung in Grad

FH 62,0 m ü.NN — 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 GE1 und GE2 sind Einzelhandelseinrichtungen unzulässig. Ausnahmsweise ist der Verkauf von Waren, inklusive zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente (gemäß Ladberger Liste des Einzelhandelskonzeptes 2010) in den GE1 und GE2-Gebieten zulässig, sofern er in unmittelbarem Zusammenhang mit sonstigen im Plangebiet ansässigen, produzierenden Betrieben oder Handwerksbetrieben steht und der Geschoss-flächenanteil dieses Einzelhandels sich deutlich der Geschossfläche des Betriebes unterordnet. Diese Verkaufsflächen dürfen maximal 60 m² betragen.

4. Innerhalb der Gewerbegebiete GE1** und GE2** sind nur Einzelhandelseinrichtungen mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten (gemäß Ladberger Liste des Einzelhandelskonzeptes 2010) unzulässig.
   Ausnahmsweise sind derartige zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente in den GE1** und GE2**-Gebieten zulässig, sofern es sich um Randsortimente untergeordneten Umfanges und mit direktem Bezug zu den Hauptsortimenten handelt. Die Verkaufsflächen dieser Randsortimente dürfen maximal 40 m² 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. Ausnahmsweise sind 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 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.

9. Die Pflanzgebotsflächen sind vollflächig ~~mit heimischen, standortgerechten Gehölzen mindestens fünf unterschiedlicherer Arten mit jeweils mindestens 10% Anteil gruppenweise (mind. 1 Pflanze pro 1,5 m²)~~ zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Im Abstand von 10m sind hochstämmige, heimische Bäume zu pflanzen. (§ 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 Traufilinie 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 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 Pflanzgebotsflächen sind Einfriedungen ~~nur auf der Innenseite der Bepflanzung zulässig~~ mit wenigstens 3,00m Abstand von der Außenkante anzulegen.

4. Bei Bauwerken mit geschlossenen Wänden über 10 m Gesamtlänge sind vertikale Gliederungs-elemente 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. Ausnahmsweise sind Überschreitungen dieser Höhe für, den Gebäuden flächenmäßig untergeordnete, Anlagen (z.B. Antennen, Aufzugsmaschinenräume, Schornsteine) möglich.

HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Geltungsbereich benachbarte Bebauungspläne

Geltungsbereich der 1. Änderung des Ursprungsplans

vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Sichtdreiecke gemäß RAS - K1

※ KD/SG — Höhe Kanaldeckel/Straßengradiente in Meter ü. NN

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. 466)
- Die Planzeichenverordnung 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 mit der Darstellung des Liegenschaftskatasters zum Stichtag vom ..... übereinstimmt und die Feststellung der Planung geometrisch eindeutig ist.

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

Ladbergen, den .....

Bürgermeister — Schriftführer

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 .....

Bürgermeister — Schriftführer

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

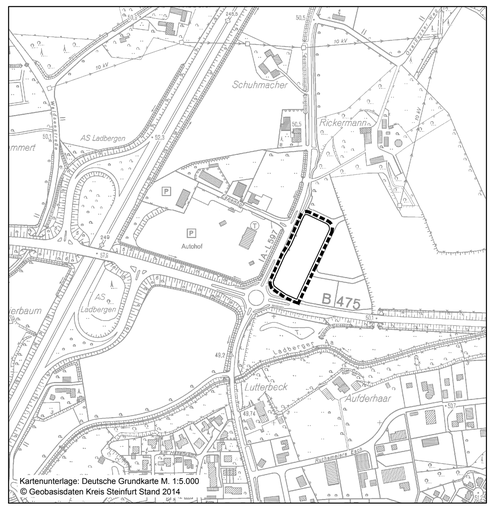
Ladbergen, den .....

Bürgermeister

Gemeinde Ladbergen

Bebauungsplan Nr. 124
"Gewerbepark am Espenhof"
- 1. vereinfachte Änderung

Entwurf (erneute Beteiligung) — **1:1000**



Kartenunterlage: Deutsche Grundkarte M. 1:5.000
© Geobasisdaten Kreis Steinfurt Stand 2014

Beratung • Planung • Bauleitung

Mindener Straße 205
49084 Osnabrück

Telefon (0541) 1819 - 0
Telefax (0541) 1819 - 111

E-Mail: osnabrueck@pbh.org
Internet: www.pbh.org

PLANUNGSBÜRO HAHM

Proj. Nr. 14 164 021
Osnabrück, 28.01.2016

Unterschrift