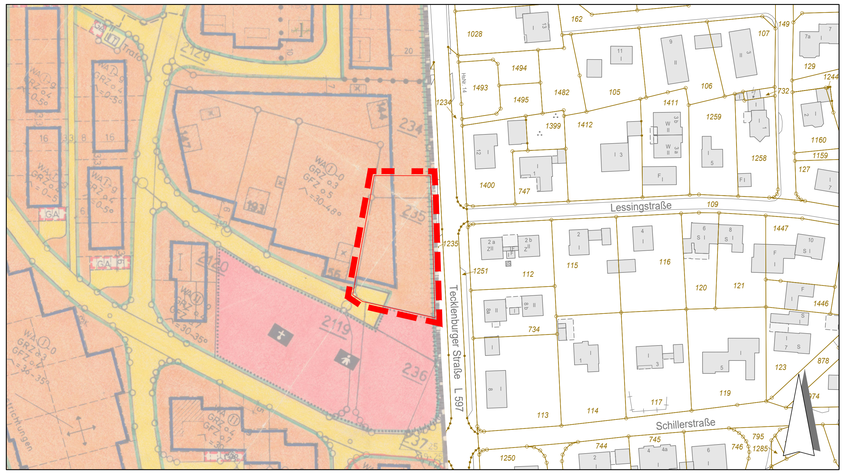
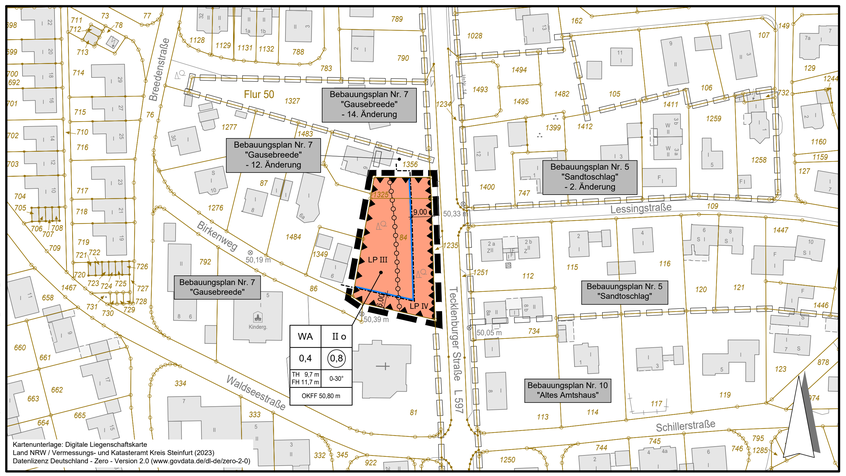
GEMEINDE LADBERGEN

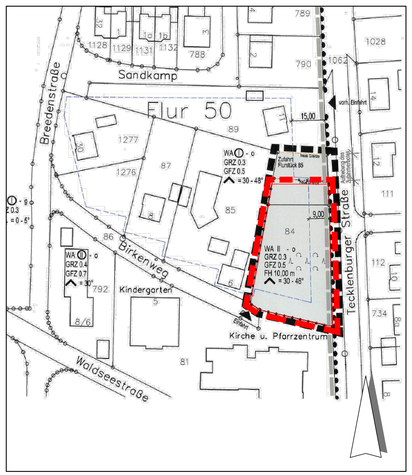
Bebauungsplan Nr. 7
"Gausebreede" - 20. Änderung



Ursprungsbebauungsplan



20. Änderung Bebauungsplan Nr. 7 "Gausebreede"



12. Änderung des Ursprungsbebauungsplanes

HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Die der Planung zugrundeliegende Vorschriften (z. B. Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und VDI-Richtlinien sowie Gutachten und Fachberichte) können während der Dienststunden bei der Gemeinde Ladbergen (Rathaus) eingesehen werden.

2. Erste Erdbewegungen sind 2 Wochen vor Beginn der LWL-Archäologie für Westfalen - Außenstelle Münster - An den Speichern 7, 48157 Münster schriftlich mitzuteilen.Der LWL-Archäologie für Westfalen - Außenstelle Münster (Tel. 0251/591-8911) oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Fossilien) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 16 und 17 DSchG NRW). Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihrenBeauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 Abs. 2 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

3. Wenn sich bei Tiefbauarbeiten etc. der Verdacht auf Kampfmittelvorkommen ergibt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

4. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ist eine Baufeldfreimachung auf die Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar zu beschränken.

Gebäude Katasterbestand

benachbarte Bebauungspläne

Flurstücksgrenze (vermarkt / unvermarkt)

Flurgrenze

50,33 m — Höhe Schachtdeckel in Meter ü. NHN (Normalhöhennull) - die exakte Höhe ist in der Örtlichkeit zu prüfen

RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB)
  in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der zuletzt geänderten Fassung;
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)
  in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 1162) geändert in der zuletzt geänderten Fassung;
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
  in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) in der zuletzt geänderten Fassung;
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
  in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert in der zuletzt geänderten Fassung;
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 BauO NRW 2018)
  in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. 2018 Nr. 19 S. 411- 458) in der zuletzt geänderten Fassung.

FESTSETZUNGEN

gemäß Planzeichenverordnung

(gemäß § 9 Abs. 1-7 BauGB und BauNVO in Verbindung mit § 9a BauGB)

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

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

0,4 — Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

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

FH — Firsthöhe in Meter über OKFF - maximal (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

TH — Traufhöhe in Meter über OKFF - maximal (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

OKFF — Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss in Meter über NHN (Normalhöhennull) - maximal (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

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

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

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

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

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

Sonstige Planzeichen

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

Kennzeichnung des Geltungsbereichs der 20. Änderung

0-30° — zulässige Dachneigungsspanne

Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (LP) gemäß DIN 4109

LP III — Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-1

FESTSETZUNGEN

Textliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB, BauNVO)

1. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.
   (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

2. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksteilen zulässig.
   (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

3. Ausnahmsweise ist ein Hervortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenzen hinaus in untergeordnetem Umfang und in einer Tiefe von maximal 1,5 m zulässig.
   (§ 23 Abs. 3 S. 2 BauNVO)

4. Die Dächer von Gebäuden sind auf mindestens 70 % ihrer Fläche mit Anlagen, die zur Erzeugung regenerativer Energien (z.B. Photovoltaik, Solarthermie) dienen, zu versehen. Ausnahmsweise kann dieser Anteil reduziert werden, wenn dies aufgrund des Platzbedarfes technischer Anlagen notwendig ist.
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

5. Zur Einhaltung normierter Schallschutzanforderungen sind folgende Maßnahmen innerhalb der Umgrenzung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG zu berücksichtigen:

5.1. In den mit Lärmpegelbereichen III und IV gekennzeichneten Flächen sind beim Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen an die Außenbauteile der schutzbedürftigen Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume erhöhte Anforderungen bezüglich des Schallschutzes zu stellen. In Abhängigkeit von den in der nachfolgenden Tabelle dargestellten Lärmpegelbereichen sollen die dort aufgeführten resultierenden Luftschalldämm-Maße für die Außenbauteile nicht unterschritten werden.

Lärmpegelbereiche (LP) für den Außenlärm mit den erforderlichen Luftschalldämm-Maßen der gesamten Außenbauteile von Aufenthalts- und Bettenräumen:

Lärmpegel-bereich	"maßgeblicher Außenlärmpegel" dB(A)	Erforderliches bewertetes resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ der Außenbauteile in dB(A)		
		Büroräume	Wohn- und Schlafräume	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
III	60 - 65	30	35	40
IV	66 - 70	35	40	45

Für gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße von $R'_{w,res} > 50$ dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die Berechnung der konkreten Dämmwerte im bauordnungsrechtlichen Verfahren erfolgt unter Berücksichtigung der Tabelle B1 der DIN 4109-1.

5.2. In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.3. Außenwohnbereiche dürfen nur im baulich von der Tecklenburger Straße abgeschirmten Bereich errichtet werden. Ausnahmsweise sind andere Errichtungsmöglichkeiten zulässig, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass durch bauliche Maßnahmen (wie Verglasung, Einmauerung) ein ausreichender Schutz gewährleistet wird.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.4. Ausnahmsweise sind reduzierte Schallschutzmaßnahmen oder gar ein kompletter Verzicht auf Schutzmaßnahmen möglich, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass diese Maßnahmen aufgrund besonderer Umstände nicht erforderlich sind.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6. Bei Bauvorhaben von mehr als 7 Wohneinheiten sind mindestens 25 % der Wohneinheiten des jeweiligen Wohngebäudes mit Mitteln des öffentlich geförderten Wohnungsbaus herzustellen. (i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

7. Die auf den Dachflächen auftreffenden Niederschläge sind durch Versickerungsanlagen auf dem jeweiligen Grundstück dem Grundwasser zuzuführen. Ausnahmsweise kann dies für mehrere Grundstücke gemeinsam oder unmittelbar an das Grundstück angrenzend erfolgen, wenn die Realisierung dauerhaft gesichert ist.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sowie § 44 LWG)

8. Für die Außenbeleuchtung sind nur Leuchtmittel mit einem maximalen UV-Licht-Anteil von 0,02 % zulässig (Hinweis: marktgängige Leuchtmittel sind zurzeit Natriumdampf-Hochdrucklampen (NAV), Natriumdampf-Niederdrucklampen (NA) oder warmweiße LED-Lampen (Farbtemperatur CCT) mit einem begrenzten, zum Boden gerichteten Lichtkegel (Lampen mit einem Spektralbereich von 570 - 630 nm).
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

9. Bei Parkplätzen mit mehr als 10 Stellplätzen ist die Pflanzung von großkronigen Bäumen (1 Baum je 5 Stellplätzen) durchzuführen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

10. Die nicht mit Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen (z.B. Zufahrten, Stellplätze, Terrassen, Wege und Müllstandplätze) überbauten Flächen eines Baugrundstückes sind zu begrünen und naturnah unter Beibehaltung oder Anlage einer wasseraufnahmefähigen obersten Bodenschicht gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Die Bepflanzung dieser Garten- und Grünflächen ist strukturreich mit überwiegend standortgerechten, einheimischen Bäumen, Sträuchern und Stauden anzulegen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

FESTSETZUNGEN

Textliche Festsetzungen (gemäß BauO NRW)

1. Die Oberkante Erdgeschossfertigfußboden darf maximal die in der Planzeichnung angegebene Höhe aufweisen.
   Die festgesetzte Firsthöhe bemisst sich ab der Oberkante Erdgeschossfertigfußboden (OKFF).
   (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)

2. Die Außenfassaden der Vollgeschosse von Wohngebäuden sind als Klinkermauerwerk auszubilden. Ausnahmsweise sind gliedernde Fassadenelemente mit bis zu 10 % der Fläche mit anderen Materialien zulässig.
   (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)

3. Grundstückseinfriedungen sind durch Laubgehölze oder mit Rankpflanzen zu begrünen. Die nur als Zäune zulässigen Einfriedungen dürfen zu öffentlichen Verkehrsflächen max. 1,2 m Höhe aufweisen.
   (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)

VERFAHRENSVERMERKE

Es wird bescheinigt, dass die Kartengrundlage mit der Darstellung des Liegenschaftskatasters zum Stichtag vom ..... übereinstimmt und die Feststellung der Planung geometrisch eindeutig ist.

Die Darstellung der Katastergrundlage kann außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes unvollständig sein.

Der Rat der Gemeinde Ladbergen hat am ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Ladbergen, den .....

..... Bürgermeister

..... Schriftführer

Dieser Bebauungsplan einschließlich Begründung ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht worden und hat in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgelegen.

Ladbergen, den .....

..... Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan einschließlich Begründung ist gemäß § 4a Abs. 3 BauGB im Internet veröffentlicht worden und hat in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... erneut öffentlich ausgelegen.

Ladbergen, den .....

..... Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde vom Rat der Gemeinde Ladbergen am ..... gemäß § 10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.

Ladbergen, den .....

..... Bürgermeister

..... Schriftführer

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

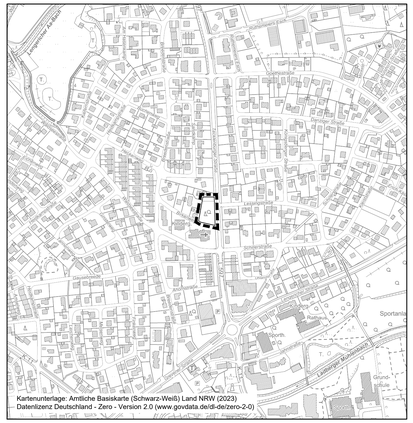
Ladbergen, den .....

..... Bürgermeister

Gemeinde Ladbergen

Bebauungsplan Nr. 7
"Gausebreede" - 20. Änderung

Entwurf — **M. 1:1.000**



Beratung • Planung • Bauleitung

Am Tie 1
49086 Osnabrück

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

E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Internet: www.pbh.org

pbh PLANUNGSBÜRO HAHM

Proj. Nr. 23 167 011
Osnabrück, 08.03.2024

Unterschrift

23167011_B-Plan_05_EV.dwg
H:\AVCProjekte\2023\23167011 Ladbergen B-Plan 7 Gausebreede - 20.Ä\ACT_Pläne\1.2_B-Plan