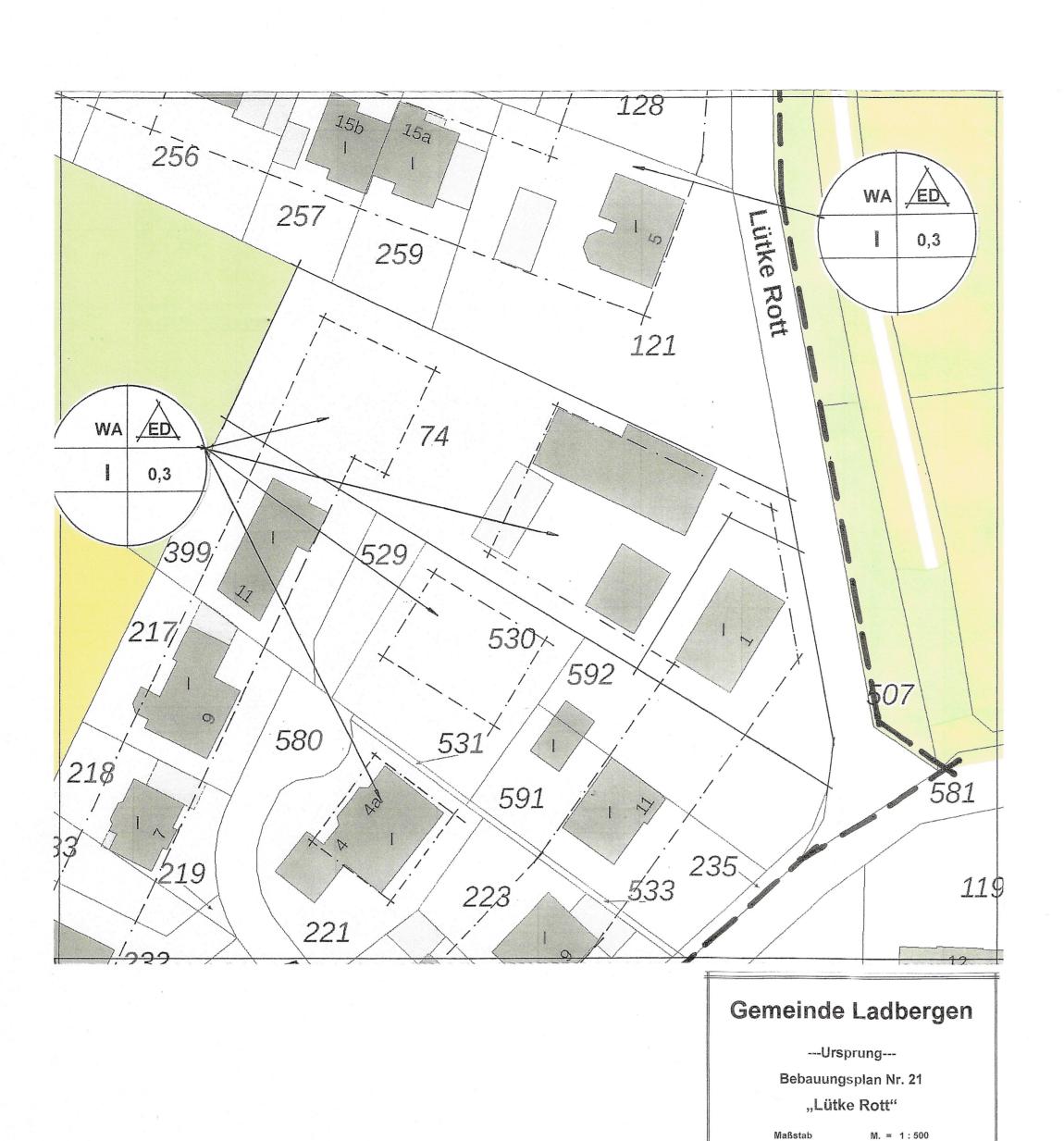
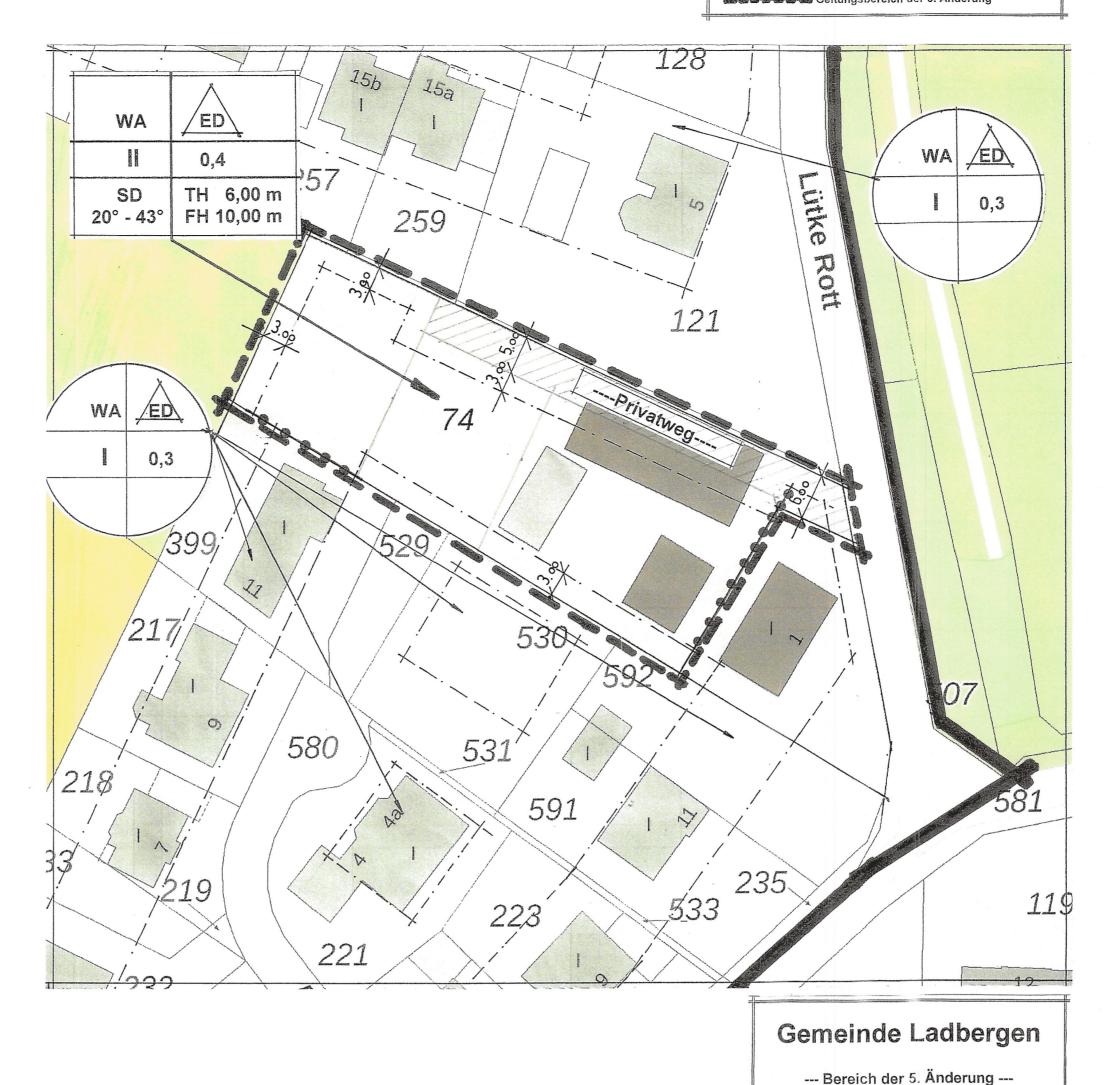
Geltungsbereich des bestehenden B-PLan Geltungsbereich der 5. Änderung





#### Verfahrensvermerke:

Der Rat der Gemeinde Ladbergen hat am **16.12.2021** gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

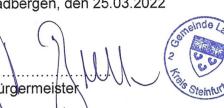
Ladbergen, den 17.12.2021



Dieser Plan einschließlich Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB laut Bekanntmachung in der Zeit vom 03.01.2022 bis einschließlich 04.02.2022 öffentlich ausgelegen.

Ladbergen, den 07.02.2022

Dieser Bebauungsplan wurde vom Rat der Gemeinde Ladbergen am 24.03.2022 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.



A. Maarun

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

## Planzeichenerläuterung:

#### Art der baulichen Nutzung

**Allgemeines Wohngebiet** 

#### Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse

Grundflächenzahl

#### Bauweise, Baugrenzen



Nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig

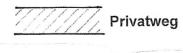
----- Baugrenze

Dachneigung TH 6,00m Traufhöhe

Satteldach

FH 10,00m Firsthöhe

### Verkehrsflächen



#### Sonstiges

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

#### Textliche Festsetzungen:

#### 1. Allgemeines Wohngebiet

Die im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO sind unzulässig.

#### 2. Carports und Garagen

Carports und Garagen können auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche und im seitlichen Grenzabstand und zwar nur bis maximal 2,00 m zur erschließungsseitigen Grundstücksgrenze errichtet

#### 3. Einfriedungen u. Begrünungen

Gem. § 8 BauO NRW sind die nicht überbauten Grundstücksflächen zu begrünen oder zu bepflanzen. Schotter- oder Steingartenflächen sind bei der Ermittlung des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ) zu berücksichtigen. Grundstücksgrenzen zu benachbarten Grundstücken sind mit standortgerechten Laubhölzern einzugrünen.

#### 4. Soziale Wohnraumbindung

Bei Schaffung von mindestens 10 Wohneinheiten sind 25 % der Wohneinheiten für den geförderten Wohnungsbau zu berücksichtigen.

## 5. Beseitigung Niederschlagswasser

Die auf den privaten Grundstücksflächen auftreffenden Niederschläge sind durch Versickerungsanlagen auf dem jeweiligen Grundstück dem Grundwasser zuzuführen. Ein Notüberlauf in die öffentliche Niederschlagsentwässerung ist zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr.14 BauGB i. V. m. § 44 LWG)

#### Gestalterische Festsetzungen:

#### 1. Fassade

Die Außenwandflächen der Hautgebäude sind als Sicht- bzw. Verblendmauerwerk - unglasiert - auszuführen. Bei Doppelhäusern ist je Baukörper dasselbe Material zu verwenden. Für Teilflächen (max. 20% Wandflächenanteil) dürfen andere Materialien verwendet werden.

#### 2. Trauf- u. Firsthöhen

Die maximale Traufhöhe (Schnittpunkt Fassade - Oberkante Dachhaut) des Hauptdaches der Wohngebäude wird mit 6,00 m in Bezug zur OKFF Erdgeschoss festgelegt. Die Maximale Firsthöhe wird auf 10,00 m in Bezug zur OKFF Erdgeschoss festgelegt. Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der Wohngebäude darf im Eingangsbereich maximal 0,50 m über der Höhe des Erschließungsweges, gemessen in der Mitte des Weges, liegen.

#### 3. Dächer der Hautgebäude

Die Neigung der Dächer der Hautgebäude darf 20° – 43° betragen. Im gesamten Planbereich sind nur Satteldächer und Krüppelwalmdächer mit Abwalmung im Giebelbereich bis max. 1,50 m zulässig. Dachaufbauten (Dachgauben) sind erlaubt. Die Gesamtlänge der Gauben je Gebäudeseite darf maximal 2/3 der zugehörigen Trauflänge betragen. Geneigte Dächer sind mit roten bis schwarzen Dachpfannen (Dachsteine oder Dachziegel) einzudecken. Hochglänzende bzw. glasierte Eindeckungen sind nicht zulässig. Abweichend hiervon sind auch begrünte Dächer zulässig. Bei Doppelhäusern ist je Baukörper dasselbe Material zu verwenden. Für untergeordnete Bauteile sind Kupfer- und Zinkblechabdeckungen zulässig.

#### 4. Carports und Garagen

Carports und Garagen sind in Material und Farbe wie die zugehörigen Hauptgebäude zu gestalten. Diese Gebäude können abweichend von den Festsetzungen des B-Planes auch mit einem Flachdach errichtet werden.

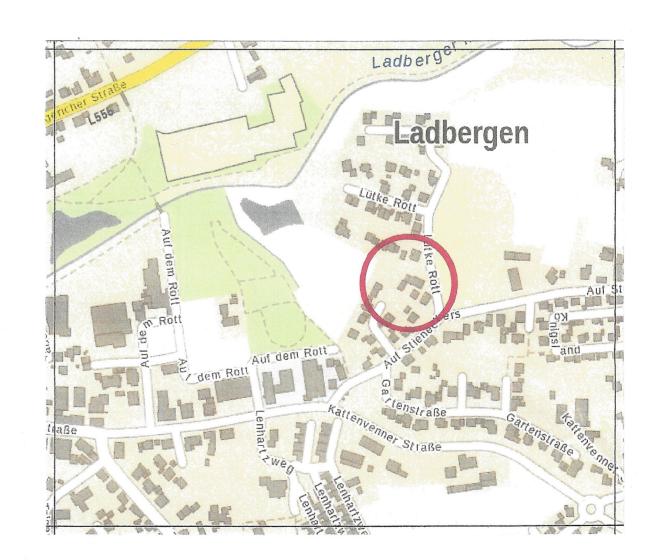
#### Hinweise:

Auf den privaten Grundstücken befinden sich Leitungen der Versorgungsträger. Die vorhandenen Leitungen der Versorgungsträger sind während der Bauarbeiten zu schützen. Planauskünfte können bei den Versorgungsträgern angefordert

Bebauungsplan Nr. 21

"Lütke Rott"

M. = 1:500



# Gemeinde Ladbergen

Bebauungsplan Nr. 21 "Lütke Rott"

--- 5. Änderung ----

Maßstab

M. = 1:500

Architekturbüro Ulrich Saatkamp Lütke Rott 15 a Tel. 05485 / 83155-0 Dat.:15.11.2021

Fax 05485 / 83155-1 info@ulrich-saakkamp.de