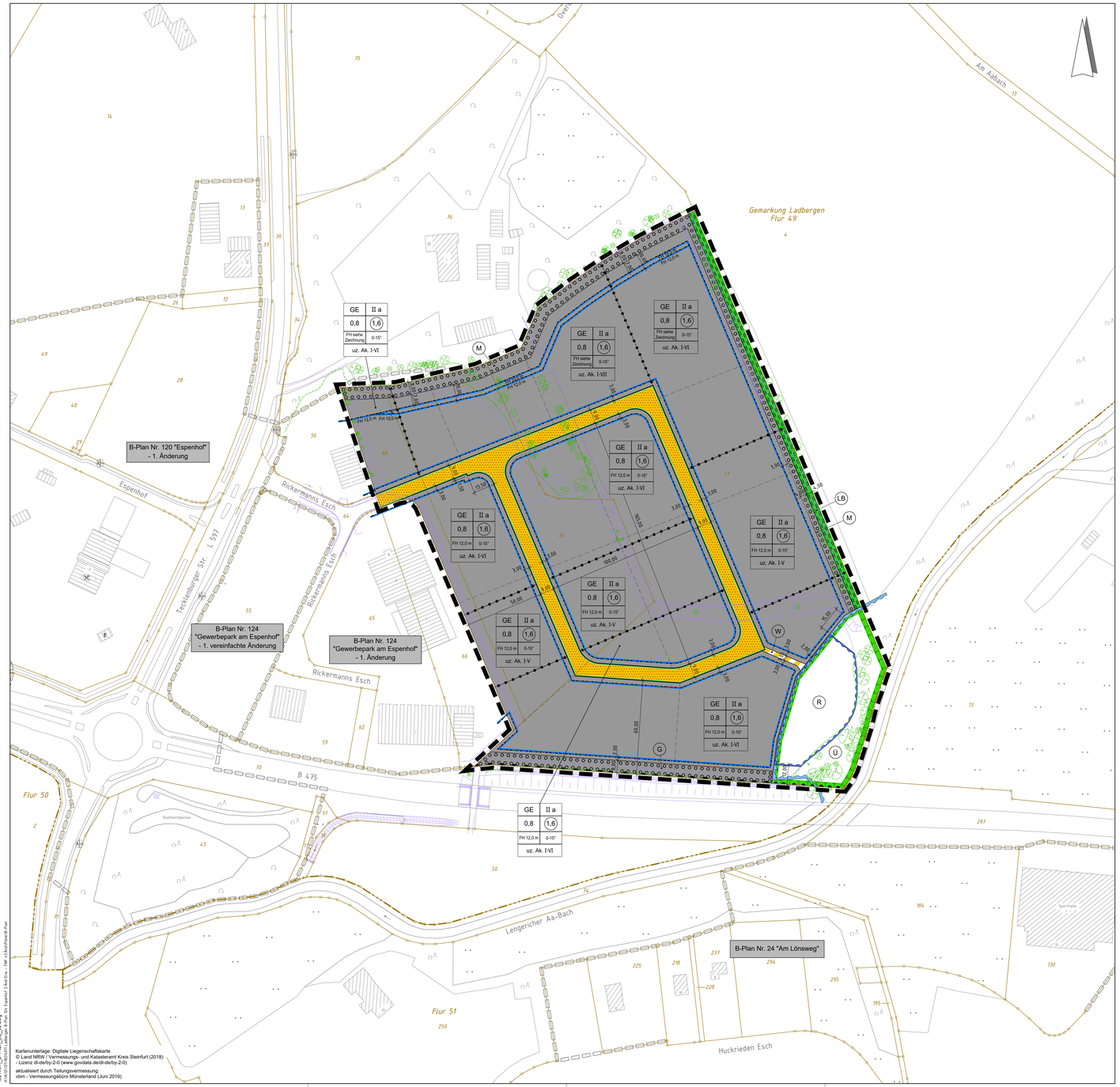
GEMEINDE LADBERGEN

Bebauungsplan Nr. 124
"Gewerbepark am Espenhof" - 2. Änderung / Erweiterung



Kartenunterlage: Digitale Liegenschaftskarte
© Land NRW / Vermessungs- und Katasteramt Kreis Steinfurt (2018)
- Lizenz dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)
aktualisiert durch Teilungsvermessung:
vbm - Vermessungsbüro Münsterland (Juni 2019)

1821/011_B-Plan_ES_02.dwg
R:\ARCHITEKTEN\011 Ladbergen B-Plan 124 Espenhof 2 Änd.dwg , HP DesignJet 1055CM PS3

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)

GE — Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

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

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

0,8 — 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)

OKFF — Oberkante Fertigfußboden (maximal - in Meter über NHN)

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

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

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

uz. Ak. I-VI — unzulässige Betriebe der Abstandsklasse I-VI (gemäß Abstandserlass NRW 2007)

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

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

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

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

(W) — Wartungsweg

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

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

(R) — Retentionsraum

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Feuchtgrünland, Aa-Entwicklung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

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

(M) — Magerrasen

(G) — Gehölzanpflanzungen

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB)

(LB) — Geschützter Landschaftsbestandteil (Wallhecke)

Sonstige Planzeichen

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

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

0-15° — Dachneigung in Grad

FESTSETZUNGEN

Textliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB und BauNVO)

1. Einzelhandelseinrichtungen sind unzulässig. Ausnahmsweise ist der Verkauf von Waren, von in diesem Gebiet ansässigen Handwerksbetrieben, produzierenden und verarbeitenden Gewerbebetrieben, an Endverbraucher zulässig, wenn eine unmittelbare räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb, die Errichtung im betrieblichen Zusammenhang (funktionale Zuordnung) und eine deutliche flächenmäßige Unterordnung zum Hauptbetrieb gegeben sind. Diese sind auch nur dann ausnahmsweise zulässig, sofern die Grenze zur Großflächigkeit im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten wird und eine flächenmäßige deutliche Unterordnung des Annex-Handels vorliegt.
Zulässig sind auch nur Verkaufsstellen, die überwiegend selbst hergestellte Waren veräußern sowie im Falle des Handwerksbetriebes solche Waren, die der Kunde des jeweiligen Handwerks als branchenübliches Zubehör betrachtet und die im Zusammenhang mit der erbrachten Dienstleistung steht. Zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche ist dabei der Handel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß differenzierter Ladberger Sortimentsliste vom August 2010 unzulässig. Eine solche Verkaufsstelle ist als Fabrik- oder Werksverkauf bzw. als Handwerksbetrieb mit Zubehörhandel zu beantragen.
(§ 1 Abs. 5 i. V. m. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

2. Die in der Liste der Betriebsarten unter den im Plan festgesetzten Ziffern (z. B. uz. 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 Abs. 1 BauGB Betriebsarten der jeweils nächstniedrigeren Abstandsklasse zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass der Immissionsschutz sichergestellt ist.
(§ 1 Abs. 5 i. V. m. § 8 Abs. 2 Nr. 1 Bau NVO)

3. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind nicht zulässig.
(§ 1 Abs. 6 i. V. m. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)

4. Vergnügungsstätten sind unzulässig.
(§ 1 Abs. 6 i. V. m. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)

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

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

7. Pkw-Stellplatzanlagen gemäß § 48 BauO NRW mit mehr als 3 Stellplätzen sind mit mindestens 1 großkronigen Laubbaum je angefangener 4 Stellplätze gleichmäßig zu bepflanzen (Größe der Baumscheibe: mindestens 4,00 m²). Durch geeignete Maßnahmen (z. B. Freihalten der Baumscheibe, Schutzgitter etc.) sind diese Bäume vor Beeinträchtigungen zu schützen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a BauGB)

8. Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sind als Feuchtgrünland im Einflussbereich des Fließgewässers zu entwickeln.
Der Retentionsraum ist als naturnah gestaltete Wasserfläche - mit Böschungen flacher 1:3 - anzulegen. Zum Gewerbegebiet erfolgt eine lineare Gehölzpflanzung.
Die Bestandsgehölze sind zu erhalten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

9. Abweichend von der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO ist die Länge der Baukörper nicht begrenzt.
(§ 22 Abs. 4 BauNVO)

10. Die Pflanzgebotsflächen mit der Kennzeichnung "G" sind vollflächig mit standortgerechten heimischen Gehölzen mindestens fünf unterschiedlicherer Arten mit jeweils mindestens 10% Anteil gruppenweise (mindestens 1 Pflanze pro 1,50 m²) zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

11. Die im Osten gelegenen "M"- und "LB"-Flächen sind in ihrer Ausprägung der nach Osten orientierten Gehölzreihe (Wallhecke) und westlich durch Rasenansaat zu erstellenden, vorgelagertem Krautsaum zu erhalten und durch regelmäßiges Stutzen ("auf den Stock setzen") sowie Mähen (ein- bis zweimal pro Jahr) zu unterhalten. Für die im Norden gelegene "M"-Fläche sind nur entsprechende Mahden durchzuführen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25b BauGB)

FESTSETZUNGEN

Textliche Festsetzungen (gemäß § 89 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 Traufinie der Gebäude bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m bei Schriftzügen gestattet; Firmenembleme sind bis zu 1,50 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 maximal 1,80 m und in transparenter Form zulässig. Heckenartige Einfriedungen sind bis zu 3,00 m Abstand in einer Höhe von maximal 1,20 m Höhe zulässig. Innerhalb der randlichen Pflanzgebotsflächen sind Einfriedungen nur auf der Innenseite der Bepflanzung zulässig.

4. Bei Bauwerken mit geschlossenen Wänden über 10,00 m Gesamtlänge sind vertikale Gliederungselemente im Abstand von maximal 8,00 m Entfernung bei Büro- und Verwaltungsgebäuden sowie maximal 12,00 m bei Handels- und sonstigen gewerblichen Einrichtungen vorzusehen.

HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Dem Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege (Tel.: 0251/591-4801) 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. Werbeanlagen sind gemäß § 9 FStrG im 20 m-Bereich zur Bundesstraße nicht zulässig, im 20 bis 40 m-Bereich bedürfen sie der Zustimmung des Straßenbaulastträgers.

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

5. 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.

6. Bei der Beleuchtung der Gewerbeflächen sind die Lichtquellen so auszurichten, dass randliche Gehölze nur in möglichst geringem Umfang erhellt werden.

7. Zum nördlichen Rand des Geltungsbereiches orientierte Bauzäune sind im Hinblick auf die Besonnung der angrenzenden Böschungsflächen lichtdurchlässig zu gestalten.

Gebäude Katasterbestand

benachbarte Bebauungspläne

vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Bestand Gehölze

Topografie

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft

(Ü) — Überschwemmungsgebiet

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.

VERFAHRENSVERMERKE

Es wird bescheinigt, dass die Kartengrundlage mit der Darstellung des Liegenschaftskatasters zum Stichtag vom 26.06.2019 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 21.03.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Ladbergen, den 08.07.2019

..... Bürgermeister

..... Schriftführer

Dieser Plan einschließlich Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB laut Bekanntmachung in der Zeit vom 19.11.2019 bis einschließlich 20.12.2019 öffentlich ausgelegen.

Ladbergen, den 02.01.2020

..... Bürgermeister

Dieser Plan einschließlich Begründung hat gemäß § 4a Abs. 3 BauGB laut Bekanntmachung 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.

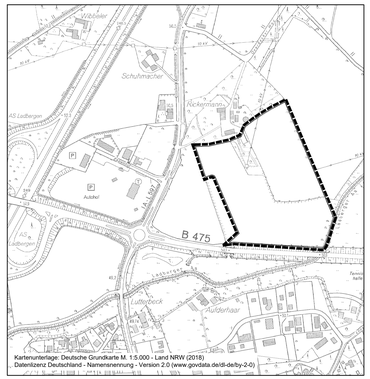
Ladbergen, den .....

..... Bürgermeister

Gemeinde Ladbergen

Bebauungsplan Nr. 124
"Gewerbepark am Espenhof"
- 2. Änderung / Erweiterung

M. 1:1000



Kartenunterlage: Deutsche Grundkarte M. 1:5.000 - Land NRW (2018)
Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

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. 18 214. 011
Osnabrück, 26.10.2020

Unterschrift