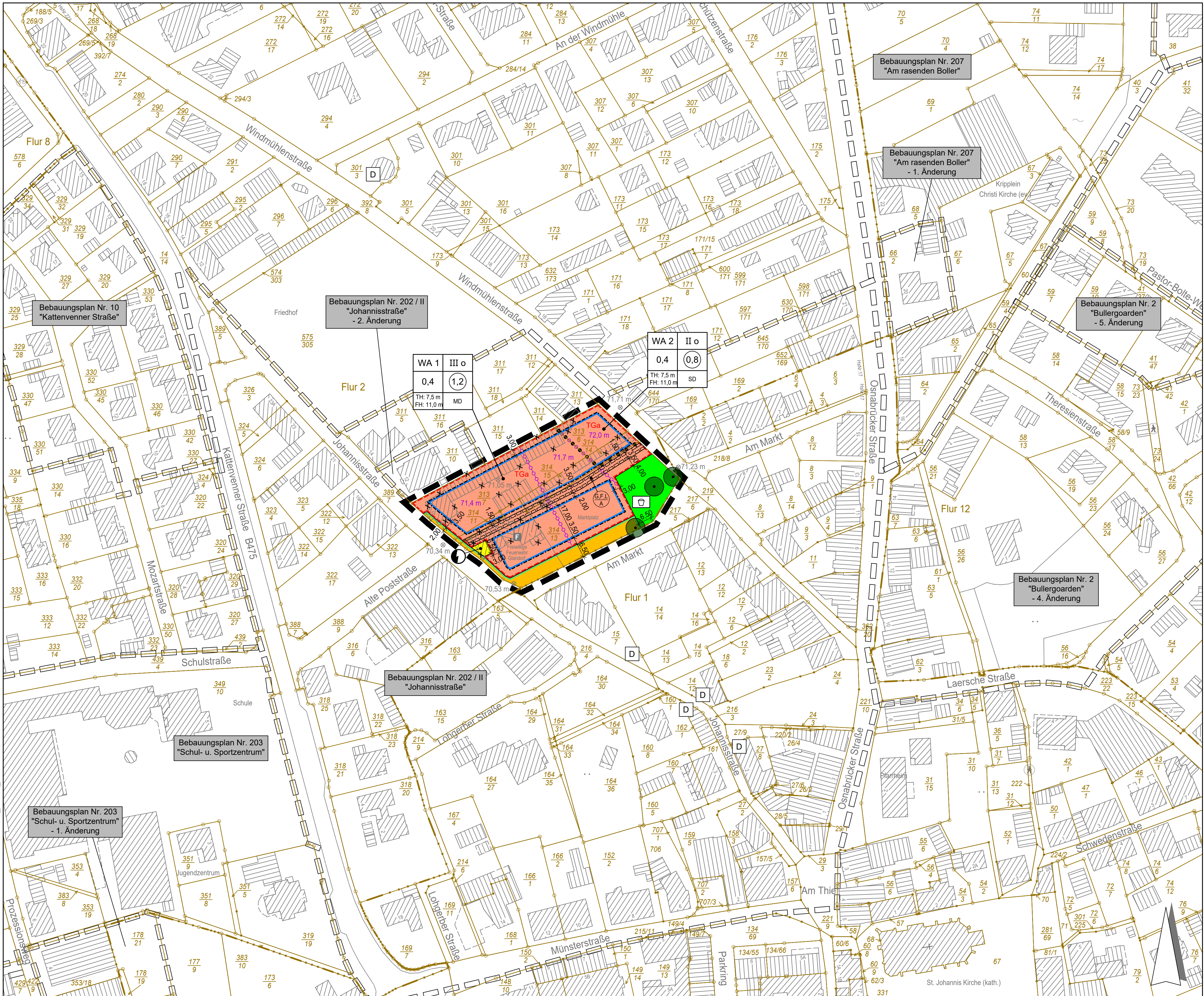


GEMEINDE GLANDORF

Bebauungsplan Nr. 202

"Johannisstraße Teil II"

- 3. Änderung



PLANZEICHENERKLÄRUNG

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)

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)

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)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung
sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

Elektrizität
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen (öffentlich)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Spielplatz
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

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)

Erhaltung Bäume
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Sonstige Planzeichen

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

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und
Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Tiefgarage
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder
Abgrenzungen des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 3 BauNVO)

Abgrenzung unterschiedlicher Höhen der Oberkante des Fertigfußbodens
Erdeschoss (OKFF) in Meter über Normalhöhennull (NN) - maximal

zulässige Dachform: Satteldach, Mansarddach

TEXTUELLE FESTSETZUNGEN (gemäß BauGB, BauNVO)

- Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des
Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil dieses
Bebauungsplanes.
- Je 3 ebenerdige Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen. Je Baum ist eine Baumscheibe von mind.
6 m² anzulegen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Die zum Erhalt festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu
ersetzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Dächer von Nebenanlagen, Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) mit einer Neigung bis
15° sind als extensives Gründach mit einem Substrataufbau von mind. 10 cm auszubilden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Tiefgaragen sind mit mindestens 50 cm Erreich abdecken und intensiv zu begrünen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gemäß NBauO)

- Flächenhafte Stein-/Kies-/Splitt- und Schottergärten und -schüttungen sind gemäß § 9 Abs. 2
NBauO unzulässig. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen müssen Grünflächen sein, soweit
sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.
- Tiefgarageein- und -ausfahrten sind im Rampenbereich einzuhausen.
(§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
- Standplätze für Mülltonnen und Müllbehälter sind entweder baulich in die Gebäude oder Garagen
zu integrieren oder im Sichtbereich von Erschließungsstraßen durch Einhausung und / oder
Umpflanzungen der Sicht zu entziehen.
(§ 84 Abs. 3 Nr. 5 NBauO)
- Mindestens 50 % der Fassadenfläche sind mit unglasiertem Verblendmauerwerk zu verblenden.
(§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

HINWEISE , KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Der Planung zugrunde liegende rechtliche Regelungen und Richtlinien können bei der
Stadtverwaltung eingesehen werden.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde
(das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasammungen, Schlacken sowie auffällige
Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder
Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren - z.B. Versteinerungen
die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen
Erdenperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß
§ 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der
Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land,
Lotter Straße 2, 49087 Osnabrück, Tel.: 0541/323-2277 oder -4433) unverzüglich gemeldet
werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.
Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier
Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen,
wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Um eine Verletzung oder Tötung von Individuen auszuschließen, ist die Baufeld Einrichtung nur
außerhalb der Fortpflanzungs- und Brutzeit (d.h. in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar)
durchzuführen.

Geltungsbereich benachbarter Bebauungspläne

Flurstücksgrenze (vermark / unvermark)

Flurgrenze

abzubrechende bzw. bereits abgebrochene Gebäude

Gebäude Katasterbestand

Höhe Schachtdeckel in Meter ü. NN (Normalhöhennull)
- die exakte Höhe ist in der Örtlichkeit zu prüfen

Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale),
die dem Denkmalschutz unterliegen

VERFAHRENSVERMERKE im Verfahren nach § 13a BauGB

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 15.10.2024 die Aufstellung dieses
Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am
06.12.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Glandorf, den

gez. Dimek
Bürgermeister

VERÖFFENTLICHUNG (1) gem. § 3 Abs. 2 BauGB / BEHÖRDENBETEILIGUNG gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 15.10.2024 dem Entwurf dieses
Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2
BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am 06.12.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde einschließlich der Begründung im Internet veröffentlicht
und hat gemäß dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.12.2024 bis einschließlich
21.01.2025 zur Öffentlichkeitsbeteiligung ausgelegen.

Den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom
16.12.2024 bis einschließlich 21.01.2025 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme
gegeben.

Glandorf, den

gez. Dimek
Bürgermeister

ERNEUTE VERÖFFENTLICHUNG (2) gem. § 3 Abs. 2 BauGB / BEHÖRDENBETEILIGUNG gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem Entwurf dieses
Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine erneute Veröffentlichung gemäß § 3
Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der erneuten Veröffentlichung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes und der Begründung wurden im Internet veröffentlicht und
haben vom bis einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich
ausgelegt.

Gleichzeitig sind die Stellungnahmen der betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher
Belange erneut eingeholt worden.

Glandorf, den

gez. Dimek
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS gem. § 10 BauGB

Der Rat der Stadt hat diesen Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß
§ 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 18.02.2025 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung
beschlossen.

Glandorf, den

gez. Dimek
Bürgermeister

RECHTSVERBINDLICHKEIT DURCH ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHTUNG gem. § 10 BauGB

Der Satzungsbeschluss über diesen Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am
im Amtsblatt bekannt gemacht worden.
Dieser Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Glandorf, den

Bürgermeister

GELTENDMACHTUNG DER VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN gem. § 215 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes sind die Verletzungen von
Verfahrens- und Formschriften gemäß § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter
Berücksichtigung des § 214 Abs. 1 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes
und des Flächennutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gemäß
§ 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel
werden damit unbeachtlich.

Glandorf, den

Bürgermeister

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 i. V. m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung
der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes
vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist i. V. m. §§ 10 und 58 des
Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010 S.
576), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.06.2023 (Nds. GVBl. S. 111) geändert worden
ist, hat der Rat der Gemeinde Glandorf diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und
den nachstehenden / nebenstehenden / obenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung
beschlossen.

Es gelten die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom
21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I
Nr. 176) geändert worden ist sowie die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds.
GVBl. S. 46), die zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 578) geändert
worden ist.

Glandorf, den

Bürgermeister

Siegel

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Glandorf, Flur 2

Maßstab: 1:1.000
"Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs-
und Katasterverwaltung" © Juni 2023

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Osnabrück - Meppen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich
bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom
29.06.2023).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Geschäftsnachweis: L4-0299/2023

Osnabrück,



Gemeinde Glandorf Bebauungsplan Nr. 202 "Johannisstraße Teil II" - 3. Änderung

Abschrift

M. 1:1.000

