

PRÄAMBEL

Auf Grundlage des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.10.2023 (Nds. GVBl. S. 250), des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) m.W.v. 30.04.2022, und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.06.2023 (Nds. GVBl. S. 107), ist/wurde der Beschluss dieses Bebauungsplanes beabsichtigt/gefasst.

Glandorf, den ..11.04.25..... L.S. gez.: Dimek
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss:
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Glandorf hat in seiner Sitzung am 22.06.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 231 "Heidestraße", 2. Änderung beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 08.01.2024 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Glandorf, den ..11.04.25..... L.S. gez.: Dimek
Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligung:
Die frühzeitige Beteiligung wurde vom Verwaltungsausschuss der Gemeinde Glandorf in seiner Sitzung am 14.12.2023 nach vorheriger Beratung im Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschlossen. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung hat gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 15.01.2024 bis 16.02.2024 stattgefunden. Ort und Dauer der frühzeitigen Offenlage wurden am 08.01.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 12.01.2024.
Innen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 16.02.2024 gegeben.

Glandorf, den ..11.04.25..... L.S. gez.: Dimek
Bürgermeister

Offenlage:
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Glandorf hat in seiner Sitzung am 13.03.2024 nach vorheriger Beratung im Bau-, Planungs- und Umweltausschuss die Offenlage des Bebauungsplans Nr. 231 "Heidestraße", 2. Änderung mit der Entwurfsbegründung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.
Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 231 "Heidestraße", 2. Änderung hat mit der Entwurfsbegründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.10.2024 bis 05.11.2024 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 26.09.2024 ortsüblich bekanntgemacht.
Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 27.09.2024. Innen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 05.11.2024 gegeben.

Glandorf, den ..11.04.25..... L.S. gez.: Dimek
Bürgermeister

Satzungsbeschluss:
Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Gemeinde Glandorf in seiner Sitzung am 10.12.2024 diesen Bebauungsplan Nr. 231 "Heidestraße", 2. Änderung sowie die Begründung beschlossen.

Glandorf, den ..11.04.25..... L.S. gez.: Dimek
Bürgermeister

Ausfertigung:
Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des jeweils zuständigen gemeindlichen Gremiums übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Glandorf, den ..11.04.25..... L.S. gez.: Dimek
Bürgermeister

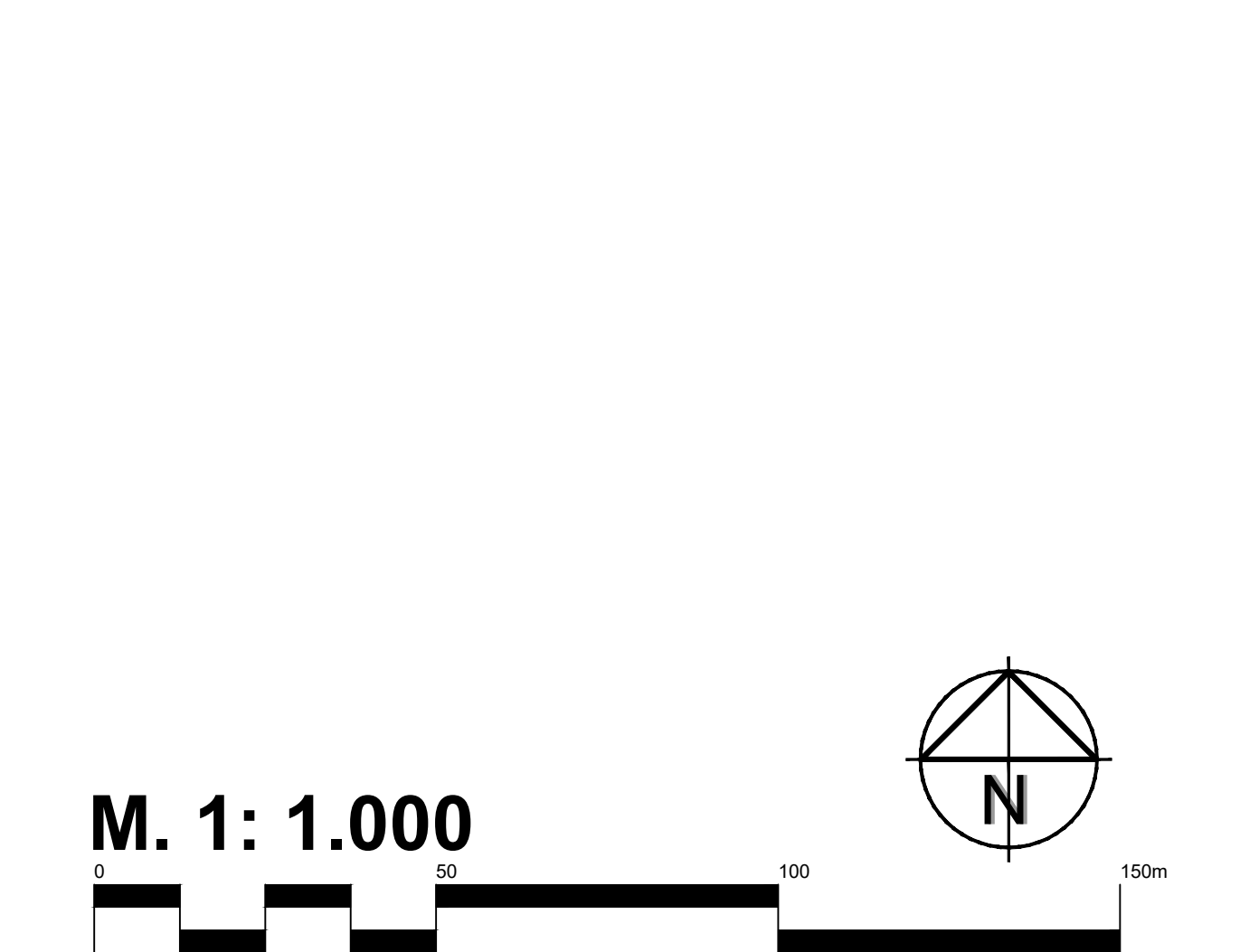
Bekanntmachung:
Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Glandorf, den ..11.04.25..... L.S. gez.: Dimek
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften (§ 215 BauGB):
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind
- eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans,
- eine Verletzung von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
- beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges

nicht geltend gemacht worden.

Glandorf, den ..11.04.25..... L.S. gez.: Dimek
Bürgermeister



PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanZ V 1990

- Art der baulichen Nutzung
GE Gewerbegebiete
- Maß der baulichen Nutzung
[6.0] Baumassenzahl
0,8 Grundflächenzahl
GH 14 m Gesamthöhe als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
a abweichende Bauweise
Baugrenze
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
Umgrenzung von Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Zulässige Emissionskontingente in dB(A)
TF 03 Nummer der Teilfläche der Emissionskontingente
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Mit Inkrafttreten dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 231 "Heidestraße" treten die diesem Plan entgegenstehenden Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 231 "Heidestraße" und dessen 1. Änderung für den Bereich der überlagerten Flächen außer Kraft.

TEIL A: Planungsrechtliche Festsetzungen:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Es wird ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

a) Nutzungsregelungen zum Einzelhandel (gem. § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)
Innerhalb des Gewerbegebietes sind Einzelhandelsbetriebe mit dem Verkauf zentrenrelevanter Sortimente sowie sogenannte Nahversorgungsbetriebe (Lebensmitteleinzelhandel, Lebensmitteldiscount) nicht zugelassen.
Zu den zentrenrelevanten Sortimenten (Food- und Non-Food) zählen folgende Warengruppen (gem. Definition nahversorgungsrelevante Sortimente siehe: Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück 2004, Teilfortschreibung Einzelhandel 2010, S. 103):

- Bücher, Zeitungen, Zeitschriften
- Schreibwaren, Papier, Bastelbedarf, Büroartikel (ohne Büromöbel)
- Kunst, Antiquitäten
- Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel
- Baby-, Kinderartikel
- Bekleidung, Pelze, Lederwaren, Schuhe
- Unterhaltungselektronik, Bild- und Tonträger, Computer, Elektrowaren
- Fotoartikel, Optik
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Teppiche
- Musikinstrumente, Musikalien
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Spielwaren, Sportartikel, Sportgeräte (ausgenommen Großgeräte)
- Lebensmittel, Getränke
- Apotheken-, Drogerie-, Kosmetikwaren
- Blumen
- Zooartikel, Tiere, Tiernahrung

b) Nutzungsregelungen - Ausschuss von Ausnahmen (gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO)
Innerhalb des Gewerbegebietes sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Vergnügungstaten gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 3 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch

- die Grundflächenzahl (GRZ)
- die Baumassenzahl (BMZ)
- die Höhe der baulichen Anlagen (Gesamthöhe)

festgesetzt. Das Maß ergibt sich aus der Nutzungsschablone.

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 BauNVO)
Die Höhenfestsetzungen ergeben sich aus der Nutzungsschablone. Die max. zulässige Gesamthöhe (GH) wird relativ zur natürlichen Geländeoberfläche festgesetzt. Die Höhe ist als Maximalhöhe festgesetzt.

Die Gesamthöhe (GH) ermittelt sich aus dem Abstand zwischen dem oberen Gebäudeabschluss (bei Flachdächern: Attika des obersten Geschosses, bei Pult-, Sattel- und sonstigen Dächern: First / oberer Dachabschluss) und der Höhe der natürlichen Geländeoberfläche.

Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gesamthöhe durch Dachaufbauten für Maschinen-/Technikräume, Lüftungsanlagen, Fahrstühle sowie durch bauliche Anlagen für Gewerbe-/Industrienutzungen mit betriebsbedingt notwendigen besonderen Höhenanforderungen (z. B. Schornsteine, Kranbahnen o.ä.) um bis zu 8 m zugelassen werden.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO)
Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude dürfen eine Seitenlänge von 50,0 m überschreiten, die Grenzabstände richten sich nach den Vorschriften der NBauO.

4. Vorkreuren zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. §1 Abs. 4 BauNVO)
Es sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente L_{EX} nach DIN 45691 weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten:

Fläche TF 03: L_{EX} = 58,0 dB(A) / 43,0 dB(A) pro qm tags/nachts
Fläche TF 04: L_{EX} = 58,0 dB(A) / 43,0 dB(A) pro qm tags/nachts

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k das Emissionskontingent L_{EX,k} der einzelnen Teilflächen durch L_{EX,k}+L_{EX,kus} zu ersetzen ist.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel L_{EX} den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgröße).

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Die Fläche L 1 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Glandorf und des an der Leitung angeschlossenen Betriebes sowie des für Abwasserleitungen zuständigen Unternehmensträgers zu belasten. Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Gemeinde und des zuständigen Unternehmensträgers, die Fläche zu betreten/zu befahren, Leitungen zu unterhalten sowie unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten.

Die Fläche L 2 ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Glandorf zu belasten. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Gemeinde, die Fläche zu betreten/zu befahren, Unterhaltungsarbeiten an dem Gewässer Rasender Boller durchzuführen und Leitungen zu unterhalten sowie unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Die Fläche L 2 ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers zu belasten. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht umfasst die Befugnis des zuständigen Unternehmensträgers, die Fläche zu betreten/zu befahren, Leitungen zu unterhalten sowie unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten.

6. Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Sämtliche Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, Ausfälle sind umgehend in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu ersetzen.

a) Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
P1: Innerhalb der Pflanzfläche P1 erfolgt im Hinblick auf den Verlust eines alten Baumbestandes die Neuanlage einer Wallhecke. Zu pflanzen sind mindestens zwölf hochstämmige Eichen (*Quercus robur*) der Mindest-Pflanzqualität H 18-20 sowie drei- bis vierstielig standortheimische Laubbäume. Die Pflanzfläche enthält zudem eine Umpflanzung der Bäume aus heimischen Laubbäumen. Die Pflanzung erfolgt auf einem mindestens 0,5 m hohen und 5 m breiten Erdwall. Die Anpflanzungen dürfen durch einen maximal 8 m breiten Zu- und Abfahrtsbereich zur Straße Im Hohen Esch unterbrochen werden, um eine Erschließung von dieser Straße zu ermöglichen.

P2: Innerhalb der Pflanzfläche P2 erfolgt eine dreireihige Pflanzung aus mindestens vier verschiedenen standortheimischen Laubgehölzarten und einem Baumbaum mit mindestens 10 %.

Die Pflanzungen erfolgen mit Pflanz- und Reihenabständen zwischen 1,0 m und 1,5 m. Sämtliche Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, Ausfälle sind umgehend in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu ersetzen. Für die Pflanzenauswahl wird auf die Vorschlagsliste (Hinweis Nr. 15) verwiesen.

b) Stellplatzbegrünung
PKW-Stellplatzanlagen mit mehr als 5 Stellplätzen sind mit mindestens einem geeigneten mittel- bis großkronigen Laubbaum je 5 Stellplätze gleichmäßig zu bepflanzen (Größe der Baumscheibe mind. 4 qm) Durch geeignete Maßnahmen (z.B. Freihalten der Baumscheibe, Schutzgitter etc.) sind die Bäume vor Beeinträchtigungen zu schützen.

c) Dachbegrünung
Es sind die undurchsichtigen Dachflächen von Hauptanlagen/Carports und Garagen sowie Nebenanlagen mit einer Neigung < 15° mindestens extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für (Teil-) Flächen, die zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (PV-Anlagen und Anlagen der Solarthermie) genutzt werden sowie technische Einrichtungen und Belichtungsfächen.

Die Dachbegrünung ist mit einem Aufbau von mindestens 10 cm durchwurzelbarer Substratstärke und unter vorwiegender Verwendung geeigneter heimischer Wildkräuter (Flächenanteil mindestens 80 %) anzulegen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn aus betriebsbedingter Notwendigkeit eine Dachbegrünung zu einem technisch oder wirtschaftlich unangemessenem Aufwand führt (z. B. bei stützlosen, weitspannenden Hallen in leichter Bauweise).

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Beleuchtung
Zum Schutz von Insekten und Fledermäusen sind bei der Außenbeleuchtung nur Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm und mit Farbtemperaturen unter 3.000 Kelvin (z.B. Natriumdampflampen, LED-Leuchten mit Farbton im insektenfreundlichen Spektralbereich) sowie geschlossene Lampenkörper mit Abblendungen nach oben und zur Seite zu verwenden. Die Lampen sind bedarfsgerecht und möglichst niedrig aufzustellen, die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.

HINWEISE/EMPFEHLUNGEN

1. Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176) geändert worden ist.

2. Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und VDI-Richtlinien) können während der Dienststunden bei der Gemeinde Glandorf, Fachdienst Bauen und Umwelt, Münsterstraße 11, 49219 Glandorf eingesehen werden.

3. Bodenfunde
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren - z. B. Versteinerungen -, die Aufschluss über die Entwicklung tierische oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Landkreis Osnabrück als Untere Denkmalbehörde und der Stadt- und Kreisarchologie (Lutherstraße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541-523-2277 oder -4433) unverzüglich angezeigt 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.

4. Altablagierungen
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagierungen gefunden werden, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde (Landkreis Osnabrück) zu benachrichtigen.

5. Kampfmittel
Eine Luftbildauswertung und Kampfmitteluntersuchung hat nicht stattgefunden. Es wird empfohlen, im Rahmen der nachgelagerten Planung eine Luftbildauswertung und ggf. Kampfmitteluntersuchung durchzuführen.

6. Ver- und Entsorgungsleitungen
Die im Plangebiet sowie dessen Umgebung vorhandenen Leitungen und Anlagen sind in ihrem Bestand grds. zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überplant und anderweitig gefährdet werden. Sollten die Notwendigkeit bestehen, wie z.B. Änderung, Beseitigung Neuherstellung, sind die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik zu beachten. Hinsichtlich der weiteren Planung und Ausführung ist eine frühzeitige Beteiligung und Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern erforderlich. Darüber hinaus ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Baubeginn der Arbeiten über die Lage der Bestandsleitungen bei den Versorgungsträgern informieren.

7. Artenschutzrechtliche Belange
Die 2. Bebauungsplanänderung wurde einer artenschutzrechtlichen Prüfung unterzogen. Eine Umsetzbarkeit aus Sicht des Artenschutzes besteht unter Beachtung der gültigsten bestimmten Maßgaben: Anwendung einer Bauzeitenregelung, ökologische Baubegleitung, CEF-Maßnahmen (siehe Dokumentation der artenschutzrechtlichen Prüfung, als Anlage Bestandteil der Begründung).

8. Gestaltung von Freiflächen, Zu- und Abfahrten sowie Stellplätzen
Gem. § 9 Abs. 2 Niedersächsische Bauordnung sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen als Grünflächen anzulegen. Es wird empfohlen, die Freiflächen in möglichst naturnaher Weise und unter Verwendung heimischer Blütenpflanzen, Stauden und Gehölze anzulegen. Auf die großflächige Verwendung von Kies, Kieseln, Schotter, Steinen etc. und Folienabdeckung sollte verzichtet werden.

9. Solarenergie / Dachbegrünung
Im Hinblick auf eine klimafreundliche Energiegewinnung wird die Installation und Nutzung von Solaranlagen empfohlen. Im Falle der verpflichtend zu begrünenden Flachdächer ist eine Kombination der Dachbegrünung mit der Installation von Solaranlagen möglich. Eine Kombination von Solaranlagen und Dachbegrünung empfiehlt sich aufgrund von gegebenen Synergieeffekten, denn durch eine geringere Erhitzung der Module/Kollektoren aufgrund der Verdunstungskälte eines begrünten Daches kann eine Leistungssteigerung der Solaranlage erzielt werden.

10. Fassadenbegrünung
Um neue Lebensräume zu schaffen und den durch die Maßnahme ausgelasteten Lebensraumverlust zu verringern sowie klimatische Verschattungseffekte zu nutzen, wird empfohlen, großflächig geschlossene Fassadenflächen ohne Öffnungen durch Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

11. Regenwasserspeicherung
Es wird empfohlen, dass auf den Dachflächen anfallende Regenwasser in Zisternen zu sammeln und zur Bewässerung der Vegetationsflächen und/oder als Brauchwasser zu nutzen.

12. Bodenschutz
Zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen des örtlich anstehenden Bodens im Zuge der Bauarbeiten ist auf einen sachgerechten Umgang mit dem Boden nach den anerkannten Regeln der Technik zu achten.

13. Landwirtschaftliche Geräusch-, Staub- und Geruchsimmissionen
Im Rahmen der Bewirtschaftung der an den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen können insbesondere zu Vegetationsbeginn und zum Zeitpunkt der Ernte zwangsuläufig Geräusch-, Staub- und Geruchsimmissionen auftreten. Dieses ist unvermeidbar und als ortsüblich hinzunehmen.

14. Erschließung
Bei Vorhaben auf Baugrundstücken, die nicht direkt an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, sind zur Gewährleistung einer gesicherten Erschließung gemäß § 30 Abs. 1 BauGB öffentlich-rechtliche Baulasten für Zu- und Durchgänge bzw. Zu- und Durchfahrten gemäß Landesbauordnung erforderlich. Erforderliche Anschlüsse an die Trinkwasserversorgung, Entwässerung sowie an die Strom-, Gas- oder Fernwärmeversorgung sind privat-rechtlich mittels Dienstbarkeiten zu sichern.

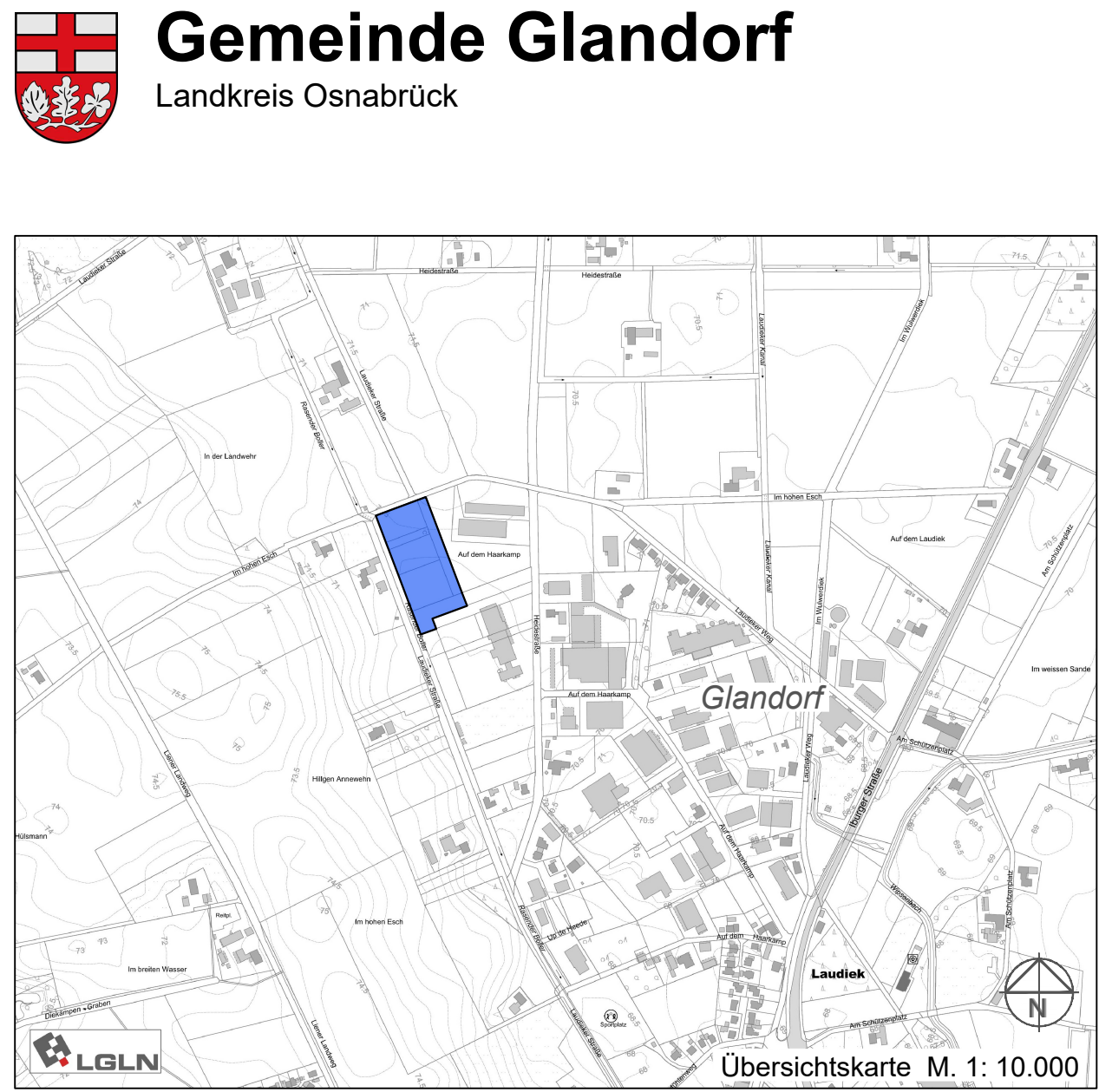
15. Pflanzentliste heimische Laubgehölze
Für Pflanzgebote mit einer verpflichtenden Verwendung heimischer Gehölze kann folgende Auswahlempfehlung herangezogen werden:

Name dt.	Name bot.
Baumarten 1. Ordnung	
Sleische	<i>Quercus robur</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Baumarten 2. Ordnung	
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Schwarzleiche	<i>Alnus glutinosa</i>
Sandbirke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Strauchgehölze	
Roter Hartnagel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hassel	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pflaumenhölchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Rote Hainkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Gemeine Hundrose	<i>Rosa canina</i>
Ohr-Weide	<i>Salix aurita</i>
Korb-Weide	<i>Salix cinerea</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

16. Externe Kompensation
Durch Umsetzung der Planung werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, die mit einem Biotopverlust einhergehen. Dies wird durch die folgenden externen Ausgleichsmaßnahmen kompensiert:

Wallheckenersatz
Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 231 wird mit einer bislang zum Erhalt vorgesehenen Wallhecke ein geschützter Landschaftsbestandteil überplant. Der Verlust der überplanten Wallhecke ist durch eine Neuanlage zu kompensieren. Neben einer plangebietsternen Wallheckenpflanzung erfolgt eine weitere Neuanlage auf einer gemeindeeigenen Fläche etwa 3 km westlich der Eingriffsfläche. In der Gemarkung Awerfahden, Flur 2 erfolgt auf dem Flurstück 389 entlang der Straße Früchtenweg nahe der Hausnummern 4 und 5 die Pflanzung einer insgesamt 105 m langen Ersatzwallhecke. Die Pflanzung erfolgt auf einem mindestens 0,5 m hohen und 5 m breiten Wall und unter Verwendung heimischer Laubgehölzarten (davon mindestens 20 hochstämmige Stiel-Eichen).

Poolmaßnahme Bever
Die restlichen ausgleichenden Werteinheiten werden durch das Projekt „Naturnahe Umgestaltung der Bever“ aus einem Flächenpool im Gemeindegebiet generiert. Es handelt sich um eine nach dem Osnabrücker Modell (2016) bewertete Renaturierungsmaßnahme der Bever zwischen der Beverstraße und dem Hof Horstmann.



Bebauungsplan Nr. 231

"Heidestraße"
2. Änderung

- Satzung -

Planverfasser:

Ingenieure + Planer
Infrastruktur und Stadtentwicklung
GmbH & Co. KG
Telefon 0541 94003-0
www.ibw-b.de

Maßstab: 1:1.000
Projekt-Nr.: 213.202
bearb.: MKH geprüft: ...
Osnabrück, den 11.11.2024
gez.: Haertel

P:\213 Glandorf\2023 BP231 Heidestr-AusSP11_Grafik\03 Landrats008-BP231-PLAN-c.dwg