

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Gemeinde Glandorf diesen Bebauungsplan Nr. 241 "Dorenberg, Teil III" bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Glandorf, den 25.10.2018
gez.: Dr. M. Heuvelmann L.S.
Bürgermeisterin

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss:
Der Rat der Gemeinde Glandorf hat in seiner Sitzung am 02.03.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 241 "Dorenberg, Teil III" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB vom 21.12.2016 bis zum 23.01.2017 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Glandorf, den 25.10.2018
gez.: Dr. M. Heuvelmann L.S.
Bürgermeisterin

Frühzeitige Unterrichtung:
Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 21.12.2016 bis zum 23.01.2017 durchgeführt.
Die Behörden und berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.12.2016 gem. § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet. Ihnen wurde bis zum 23.01.2017 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Glandorf, den 25.10.2018
gez.: Dr. M. Heuvelmann L.S.
Bürgermeisterin

Öffentliche Auslegung:
Der Rat der Gemeinde Glandorf hat in seiner Sitzung am 31.01.2018 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden vom 19.01.2018 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 29.01.2018 bis 02.03.2018 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die Behörden und berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.01.2018 gem. § 4 Abs. 2 BauGB unterrichtet. Ihnen wurde bis zum 02.03.2018 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Glandorf, den 25.10.2018
gez.: Dr. M. Heuvelmann L.S.
Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss:
Der Rat der Gemeinde Glandorf hat den Bebauungsplan einschließlich der örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15.03.2018 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Glandorf, den 25.10.2018
gez.: Dr. M. Heuvelmann L.S.
Bürgermeisterin

Inkrafttreten:
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 241 "Dorenberg, Teil III" wurde gem. § 10 Abs. 1 BauGB am 15.09.2018 ortsüblich gem. § 10 Abs. 3 BauGB bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist damit am 15.09.2018 rechtsverbindlich geworden.

Glandorf, den 25.10.2018
gez.: Dr. M. Heuvelmann L.S.
Bürgermeisterin

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
Bürgermeisterin

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Glandorf Flur 9

Maßstab: 1:1000
"Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © Mai 2016

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Osnabrück

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 27.05.2016).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragskarte der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Geschäftsnummer: L4-0411/2016 Osnabrück, 28.08.2018.



Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück

L.S.
Übersetzung

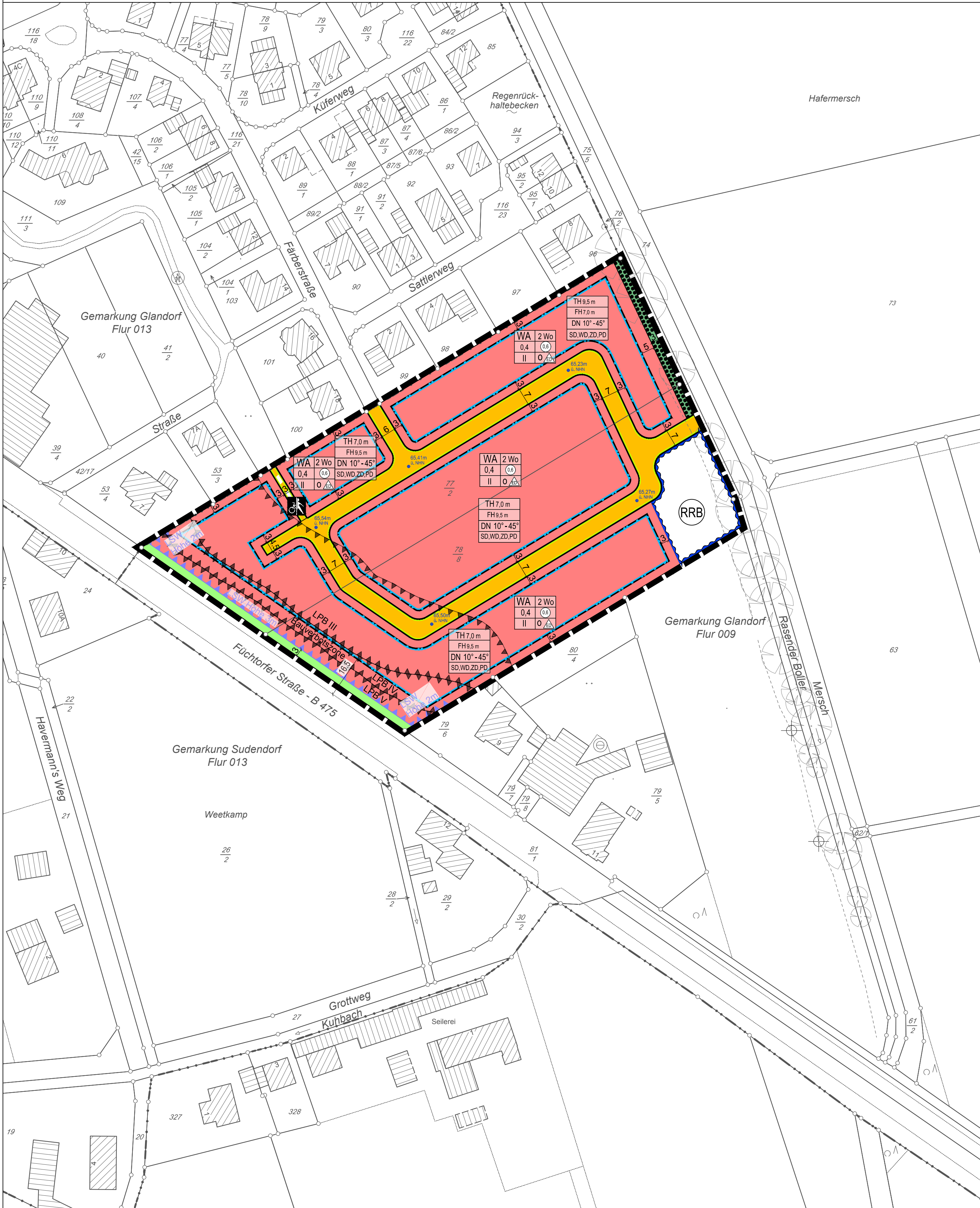
gez.: D. Eckert
(Vermessungsreferentin)
(Unterschrift)



Gemeinde Glandorf

Landkreis Osnabrück

Bebauungsplan Nr. 241 "Dorenberg, Teil III"



PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanZV 1990

1. Art der baulichen Nutzung

WA

Allgemeine Wohngebiete

2 Wo

Beschränkung der Zahl der Wohnungen

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4

Grundflächenzahl

0,6

Geschossflächenzahl

II

Zahl der Vollgeschosse

TH 7,0 m

Traufhöhe, als Höchstmaß

FH 9,5 m

Firsthöhe, als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

O

Offene Bauweise

Baugrenze

ED

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Fuß- und Radweg

Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen

Private Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

RRB

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, hier: Regenrückhaltebecken

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Planungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern

8. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen die zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Lärmschutzwand (LSW)

LPB III

Lärmpegelbereiche

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

DN 10°-45°

Dachneigung, als Mindest- und Höchstmaß

SD, WD, ZD, PD

Dachform: Satteldach, Walmdach, Zeltdach, Pultdach

65,41m ü. NNH

Bezugshöhepunkt: geplante Höhen der fertigen Straßenoberkante in Meter über Normalhöhennull

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Ergänzend zu den Festsetzungen in zeichnerischer Form sind textliche Festsetzungen vorgesehen und zwar

Planungsrechtliche Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur die folgenden Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:
 - Wohngebäude
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
Bei Wohngebäuden sind je Einzelhaus maximal 2 Wohnungen und je Doppelhaushälfte 1 Wohnung zulässig.

- Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)**
Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO
 - von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
 - von Nebenanlagen i. S. von § 14 BauNVO sowie
 - von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird, mitzurechnen und dürfen insgesamt mit den übrigen baulichen Anlagen auf dem Grundstück die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl nicht überschreiten.

- Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 3 BauNVO)**
Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nicht-Vollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind auf die max. zulässige Geschossflächenzahl anzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).

5. Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO)

- Bezugspunkt**
Als unterer Bezugspunkt wird die im Bebauungsplan festgesetzte Höhe über NHN der fertigen Straßenoberkante in dem Abschnitt, der dem jeweiligen Baugrundstück vorgelegt ist, bzw. der am nächsten an dem Baugrundstück gelegen ist, festgesetzt.
Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist die Firsthöhe (FH).
b) Firsthöhe
Die Firsthöhe (FH) der Gebäude wird in absoluter Höhe über Normalnull festgesetzt (NHN). Die Firsthöhe bzw. die Höhe baulicher Anlagen darf im **WA 75,5 m ü. NHN** nicht überschreiten. Dies entspricht im Plangebiet Firsthöhen von **9,5 m** über Geländeneau.
c) Traufhöhe
Die Traufhöhe der Gebäude wird gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zur Oberkante der Traufe (Traufpunkt). Als Traufpunkt wird der Schnittpunkt zwischen der senkrechten Außenfläche (Oberfläche der Außenwand) und der Dachhaut bezeichnet. Die Traufhöhe darf im **WA 73,0 m ü. NHN** nicht überschreiten. Dies entspricht im Plangebiet Traufhöhen von **7,0 m** über Geländeneau.

- Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)**
Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen werden im Bebauungsplan dahingehend geregelt, dass sie in den Vortartenbereichen (der Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche bis zur Baugrenze) unzulässig sind.

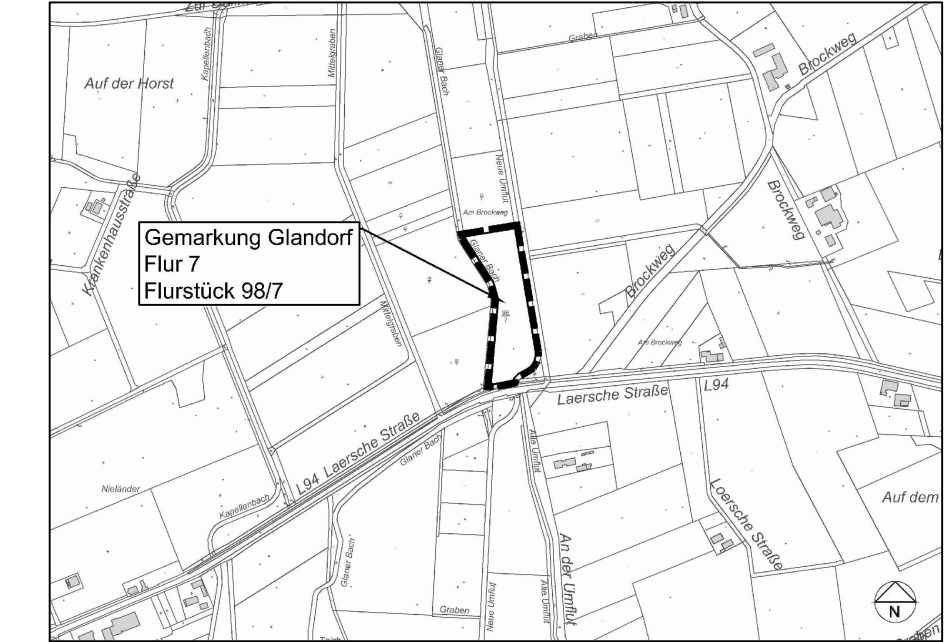
- Bodenaufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)**
In den Bereichen, in denen das Geländeneau unterhalb von 65,60 m über NHN liegt, ist bei einer erstmaligen Bebauung bzw. Neubebauung das Geländeneau gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB mindestens auf diese Höhe aufzuschütten. Ausnahmen können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

- Gehölzschutz**
8.1 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
Die in der Planzeichnung umgrenzte Fläche dient dem Schutz, dem Erhalt und der Entwicklung einer vorhandenen Heckenstruktur als Lebensraum und Landschaftselement. Die Hecke ist dauerhaft vor erheblichen Beeinträchtigungen und wesentlichen Veränderungen ihrer Gestalt zu schützen. Notwendige Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen im Sinne des § 6 der Verordnung zum Schutz von Baumreihen, Hecken und Feldgehölzen im Landkreis Osnabrück (Amtsblatt vom 28.02.1998 Nr. 4) sind zulässig. Ausfälle sind zum nächstmöglichen Zeitpunkt gleichwertig zu ersetzen.
Zu erhaltende Gehölze sind während des Baustellenbetriebs gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu schützen.
8.2 Fläche für die Wasserwirtschaft (Regenrückhaltebecken RRB)
Die vorhandene Strauch-Baumhecke ist auch im Bereich des geplanten RRB dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zum nächstmöglichen Zeitpunkt gleichwertig zu ersetzen. Zu erhaltende Gehölze sind während des Baustellenbetriebs gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu schützen.

- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, hier: Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
Entlang der Fuchtorfer Straße wird eine 3 m Lärmschutzwand festgesetzt, die im nördlichen und südlichen Bereich jeweils in unterschiedlicher Länge fortgeführt wird, um die Schutzanforderungen in Bezug auf Verkehrslärm in Allgemeinen Wohngebieten zu erfüllen.
Außerdem werden Lärmpegelbereiche II bis V auf den betroffenen überbaubaren Bereichen im Bebauungsplan festgesetzt.
 - Lärmpegelbereich **II** = maßgeblicher Außenlärm 56 - 60 dB(A), erforderliches resultierendes Schallimmaß = 30 dB(A) für Wohnungen und Büros
 - Lärmpegelbereich **III** = maßgeblicher Außenlärm 61 - 65 dB(A), erforderliches resultierendes Schallimmaß = 35 dB(A) für Wohnungen und 30 dB(A) für Büros
 - Lärmpegelbereich **IV** = maßgeblicher Außenlärm 66 - 70 dB(A), erforderliches resultierendes Schallimmaß = 40 dB(A) für Wohnungen und 35 dB(A) für Büros
 - Lärmpegelbereich **V** = maßgeblicher Außenlärm 71 - 75 dB(A), erforderliches resultierendes Schallimmaß = 45 dB(A) für Wohnungen und 40 dB(A) für BürosIn den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den lärmbelasteten Bereichen über 45 dB(A) in der Nacht sind schalldämmte Lüftungen vorzusehen.

- Besonderer Artenschutz (§ 44 BNatSchG)**
Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände haben erforderliche Schnitt-/Rodungsmaßnahmen von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeiten stattdurchzuführen. Gemäß Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag sind diese Maßnahmen möglich im Zeitraum zwischen Ende August und Ende Februar.

- Externe Kompensationsmaßnahme (§ 9 Abs. 1a BauGB)**
Die notwendige externe Kompensation erfolgt über die vom Landkreis Osnabrück anerkannte Kompensationsmaßnahme „Dingwerth“ in der Gemarkung Glandorf, Flur 7, Flurstück 98/7. Die Maßnahme umfasst die Umwandlung einer Ackerfläche in extensives Grünland mit gleichzeitiger Entwicklung eines durchgehenden Erlen-Weiden-Bachuferwaldes mit extensivem Saumstreifen am Glaner Bach und der Anlage einer Kopfreihenreihe an der Neuen Umflut.



ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

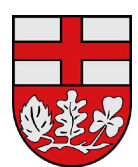
gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 NBauO

Für den Geltungsbereich gelten folgende Festsetzungen:

- Dachform/Dachneigungen**
Die Dächer sind als geneigte Dächer auszubilden. Die Dachneigung beträgt zwischen 10° und 45°. Dachaufbauten sind von dieser Regelung ausgenommen.
Die Dächer sind als Satteldach, Walmdach, Zeltdach oder Pultdach auszubilden.
Für Nebenanlagen und Garagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO sind abweichend auch Flach- bzw. flachgeneigte Dächer zulässig.
b) Dachaufbauten, -einschnitte
Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte sind bis zur Hälfte der Traufhöhe der entsprechenden Gebäudesite zulässig. Dachaufbauten müssen einen Abstand von mindestens 2,0 m vom Ortsgang bzw. Walimgrat (gemessen von der Mitte der Ansichtfläche zum Walimgrat) einhalten.
c) Außenwandgestaltung bei Doppelhäusern und Hausgruppen
Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind Material und Farbton der Außenhaut einheitlich zu wählen. Die Gestaltung ist entsprechend Satz 1 aufeinander abzustimmen.
d) Einfriedungen
Grundstückseinfriedungen sind an den straßenseitigen Grenzen bis zu einer max. Höhe von 1,20 m zulässig. Straßenseitige Hecken und sonstige Anpflanzungen sind ohne Höhenbegrenzungen zulässig.

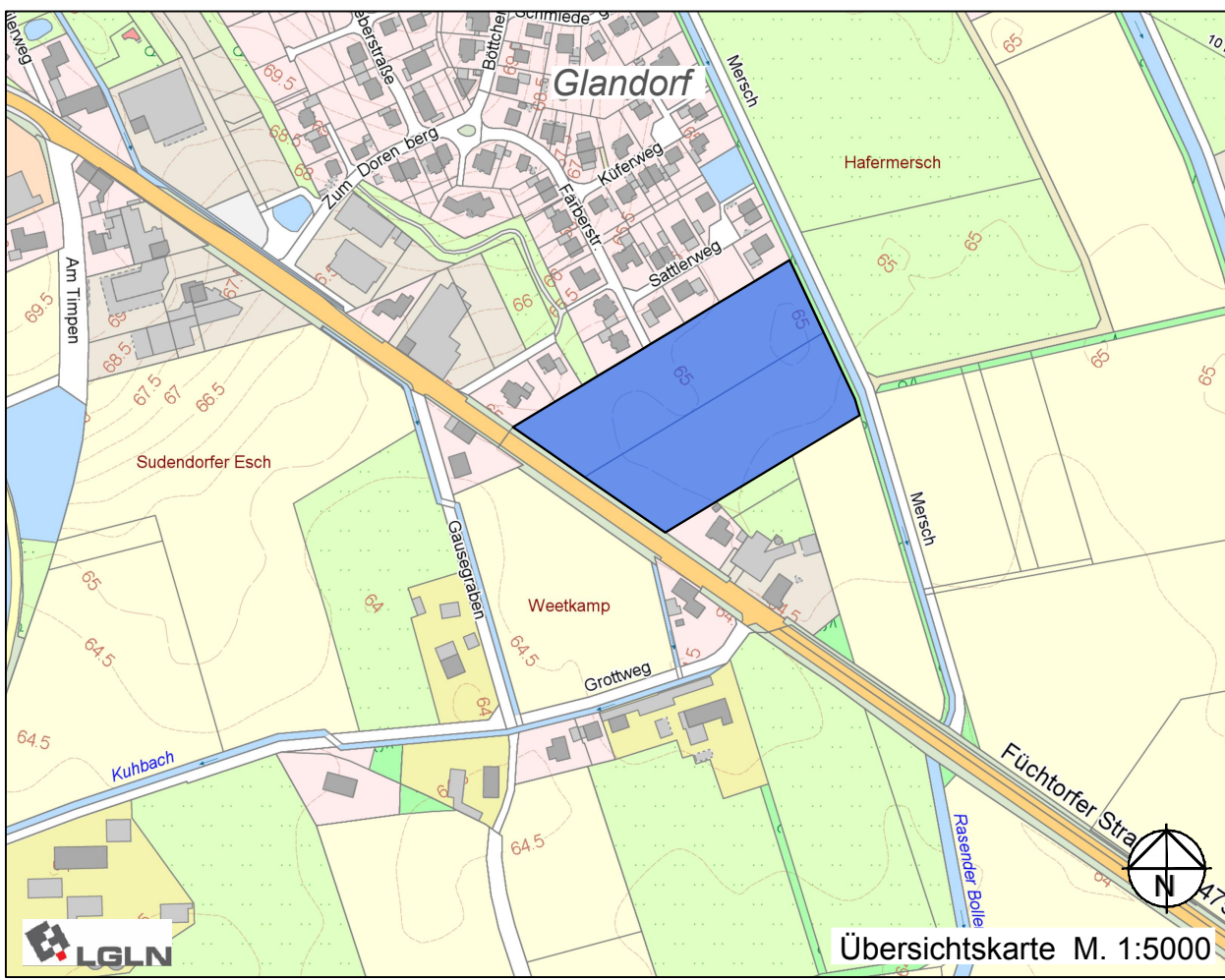
HINWEISE

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlicker sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdschichte (hier: Überreste oder Spuren - z. B. Versteinerungen -, die Aufschlüsse über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdschichten 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, 49078 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.
7.3.0 m über Geländeneau.
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagernungen gefunden werden, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde (Landkreis Osnabrück) zu benachrichtigen.
Es gilt das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2, Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist.
Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und VDI-Richtlinien) können während der Dienststunden bei der Gemeinde Glandorf, Fachdienst Planen und Umwelt, Münsterstraße 11, 49219 Glandorf eingesehen werden.
Im Rahmen der Bewirtschaftung der an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen können insbesondere zu Vegetationsbeginn und zum Zeitpunkt der Ernte zwangsläufig Geräusch-, Staub- und Geruchsmissionen auftreten. Dieses ist unvermeidbar und als ortsüblich hinzunehmen.
Durch baubedingte Versiegelung der Oberfläche wird die Regenerierung des Grundwasservorkommens eingeschränkt. Die Versiegelung ist daher auf ein Mindestmaß zu beschränken. Zufahrten und Stellplätze sollten weitgehend mit wasserundurchlässigen Materialien befestigt werden. Aufgrund der hohen Grundwasserstände sind im Zuge der Bauarbeiten die Möglichkeiten zum Einsatz versickerungsfähiger Beläge je Bauplatz vorab zu prüfen.
Von der Bundesstraße gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.
9. Deutsche Telekom Technik GmbH
Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.



Gemeinde Glandorf

Landkreis Osnabrück



Bebauungsplan Nr. 241

"Dorenberg, Teil III"

- Satzung -

Wasserwirtschaft - Infrastruktur

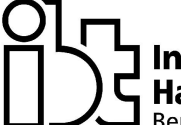
Straßenbau - Verkehr

Landchaftsplanung

Stadtplanung

Ingenieurvermessung

Geoinformationssysteme



**Ingenieurbüro
Hans Tovar & Partner**
Beratende Ingenieure GbR

Weiße Breite 3
49084 Osnabrück
Tel. 0541 94003-0
Fax 0541 94003-50
www.itbweb.de

bearb.: LHKH

geprüft: Sp

Projekt-Nr.: 213.167

Osnabrück, den 14.03.2018

Maßstab: 1:1000

N:\Projekte\213 Glandorf\07 2 Dorenberg_EB\11 Grafik\03 Layout\03b_Satzung.dwg