Gemeinde Glandorf

Landkreis Osnabrück

Bebauungsplan Nr. 245 "Nördlich Feuerwehr"

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Gemeinde Glandorf diesen Bebauungsplan Nr. 245 "Nördlich Feuerwehr" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Glandorf, den 06.10.2020 gez.: Dr. M. Heuvelmann L.S.
Bürgermeisterin

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss:
Der Rat der Gemeinde Glandorf hat in seiner Sitzung am 13.03.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 245 "Nördlich Feuerwehr" beschlossen.

Glandorf, den 06.10.2020 gez.: Dr. M. Heuvelmann L.S.
Bürgermeisterin

Frühzeitige Unterrichtung:
Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 08.04.2019 bekanntgemacht und vom 18.04.2019 bis zum 13.05.2019 durchgeführt.
Die Behörden und berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.04.2019 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet. Ihnen wurde bis zum 13.05.2019 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Glandorf, den 06.10.2020 gez.: Dr. M. Heuvelmann L.S.
Bürgermeisterin

Öffentliche Auslegung:
Der Bau- und Planungsausschuss der Gemeinde Glandorf hat in seiner Sitzung am 27.05.2019 und der Verwaltungsausschuss in seiner Sitzung am 05.06.2019 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 am 24.06.2019 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 03.07.2019 bis 05.08.2019 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die Behörden und berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.06.2019 gem. § 4 Abs. 2 BauGB unterrichtet. Ihnen wurde bis zum 05.08.2019 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Glandorf, den 06.10.2020 gez.: Dr. M. Heuvelmann L.S.
Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss:
Der Rat der Gemeinde Glandorf hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 01.10.2019 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Glandorf, den 06.10.2020 gez.: Dr. M. Heuvelmann L.S.
Bürgermeisterin

Inkrafttreten:
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 245 "Nördlich Feuerwehr" wurde gem. § 10 Abs. 1 BauGB am 30.09.2020 ortsüblich gem. § 10 Abs. 3 BauGB bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist damit am 30.09.2020 rechtsverbindlich geworden.

Glandorf, den 06.10.2020 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 7

Maßstab: 1:1000
"Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung" © Februar 2019

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 vom12.02.2019).
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: L4-131/2019 Osnabrück, 20.05.2020

LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen - Katasteramt Osnabrück -

L.S.

Dienstsiegel

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

PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanzV 1990

1. Art der baulichen Nutzung

GEe — eingeschränktes Gewerbegebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

1,2 — Geschossflächenzahl, als Höchstmaß

0,8 — Grundflächenzahl

GH 10,0 m — Gebäudehöhe, als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Wirtschaftsweg und Feuerwehrzufahrt

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Grünflächen

Private Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

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

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

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

67,00m ü. NHN — Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen über Normalhöhennull (NHN)

TF 1 — Abgrenzungen unterschiedlicher Emissionskontingente

M. 1:1000

0 50 100 150m

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Planungsrechtliche Festsetzungen:

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
   Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe (§ 8 BauNVO)
   Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nur die folgenden Nutzungen allgemein zulässig:
   - Sonstige Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 Abs. 1 BauNVO (Handwerksbetriebe),
   - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

   Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nur folgende Nutzungen:
   - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

2. **Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)**
   Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Flächen
   - 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,

   ist bis zu 50 vom Hundert zulässig.

3. **Bezugspunkte/Höhe baulicher Anlagen**
   a) Bezugspunkte
   Unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der festgesetzten Gebäudehöhe sind die in der Verkehrsfläche festgesetzten Höhen über Normalhöhennull. Grundstücksbezogen sind die NHN-Höhen durch lineare Interpolation benachbarter Höhenpunkte bezogen auf die Gebäudemitte zu ermitteln.
   Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist die Firsthöhe (FH) bzw. die Gebäudehöhe (GH). Bei Gebäuden mit Flachdach gilt als oberer Bezugspunkt die Oberkante der Attika. Wird keine Attika gebaut, ist der obere Bezugspunkt die Oberkante des Flachdaches an der Schnittstelle der Außenwand mit der Dachhaut.
   b) Höhe baulicher Anlagen
   Die Gebäudehöhe (GH) wird gemessen vom unteren Bezugspunkt bis zum oberen Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen. Die Gebäudehöhe bzw. die Höhe baulicher Anlagen darf **10,0 m** nicht überschreiten.

4. **Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)**
   Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 werden im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB dahingehend geregelt, dass sie auf dem gesamten Grundstück zulässig sind.

5. **Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
   Die Grünflächen werden als blühende Saumstreifen angelegt. Zur Anlage ist standortgerechtes und gebietsheimisches Saatgut zu verwenden. Die Grünflächen werden durch einmal jährliche Mahd extensiv gepflegt und sind dauerhaft zu erhalten. Je nach Vegetationsentwicklung erfolgt bedarfsweise eine Nachsaat zum Erhalt der artenreichen Saumstreifen.

   Die private Grünfläche umfasst zusätzlich ein Erhaltungsgebot, das den Erhalt des Baumbestandes im Grenzbereich zwischen *Krankenhausstraße* und Geltungsbereich gewährleisten soll. Während des Baustellenbetriebs sind die zu erhaltenden Gehölze entsprechend DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu schützen. Der Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten, Ausfälle sind zur nächsten Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

   Dachbegrünung: Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind undurchsichtige Dachflächen mit einer Neigung < 15° flächendeckend mindestens extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Belichtungsflächen sowie Flächen, die für Photovoltaik vorgesehen sind. Die Dachbegrünung ist mit einem Aufbau von mindestens 10 cm durchwurzelbarer Substratstärke und unter vorwiegender Verwendung geeigneter heimischer Gräser und Wildkräuter (Flächenanteil mindestens 80 %) anzulegen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

   Stellplatzbegrünung: PKW-Stellplätze mit mehr als zehn Einstellplätzen sind gleichmäßig mit standortgerechten, mindestens mittelkronigen Laubbäumen zu bepflanzen. Dabei ist mindestens ein Baum pro angefangene fünf Stellplätze zu pflanzen. Zu verwenden sind Hochstämme mit einem Mindest-, Stammumfang von 18 - 20 cm. Es ist ein ausreichender Wurzelraum von mindestens 12 m³ zu gewährleisten. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten, Ausfälle sind zur nächsten Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

6. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
   Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG: Die zulässige Bauzeit für eine Baufeldräumung liegt im Zeitfenster von Oktober bis Februar. Bei abweichenden Bauterminen ist unmittelbar vor den Räumungsarbeiten durch einen Gutachter zu prüfen, ob eine Vogelbrut auf der Fläche stattfindet. Bei negativem Befund ist ein Abweichen der Bauzeitenbeschränkung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.
   Die externe Kompensation für erhebliche Eingriffe im Plangebiet erfolgt über folgende Flächenpools auf Gemeindegebiet:
   – Kompensationsmaßnahme *Dingwerth* in der Gemarkung Glandorf, Flur 7, Flurstück 98/7
   – Flächenpool *Hermann Schulze Leusing* in der Gemarkung Sudendorf, Flur 6, Flurstück 173/4 (tlw.)

7. **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG, hier Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
   Im Plangebiet sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten:

   Fläche TF 1: LEK = 65,0 dB(A) / 50,0 dB(A) pro qm tags/nachts
   Fläche TF 2: LEK = 60,0 dB(A) / 45,0 dB(A) pro qm tags/nachts
   Fläche TF 3: LEK = 68,0 dB(A) / 53,0 dB(A) pro qm tags/nachts

HINWEISE / EMPFEHLUNGEN

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, 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 tierischen 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 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.

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

3. 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.

4. 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.

5. 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.

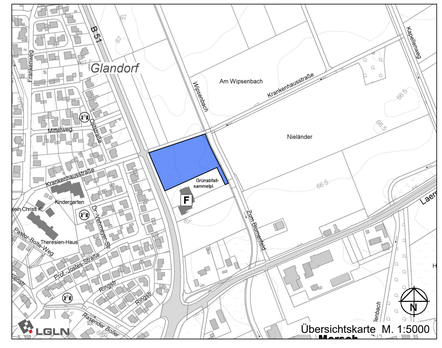
6. Im Rahmen der Bewirtschaftung der an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen können insbesondere zu Vegetationsbeginn und zum Zeitpunkt der Ernte zwangsläufig Geräusch-, Staub- und Geruchsimmissionen auftreten. Dieses ist unvermeidbar und als ortsüblich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

7. Durch baubedingte Versiegelung der Oberfläche wird die Regenerierung des Grundwasservorkommens eingeschränkt. Die Versiegelung soll daher auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Zufahrten und Stellplätze sollten weitgehend mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden oder bei flächiger Versiegelung eine Mulden- oder Mulden-Rigolenversickerung vorgesehen werden. Im Falle einer Dachbegrünung sollte die Ableitung des Dachwassers über eine Mulden- oder Mulden-Rigolenversickerung erfolgen.

8. Von der Bundesstraße 51 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden.

Gemeinde Glandorf

Landkreis Osnabrück



Bebauungsplan Nr. 245

"Nördlich Feuerwehr"

- Satzung -

Ingenieurbüro Hans Tovar & Partner
Beratende Ingenieure GbR

- Wasserwirtschaft - Infrastruktur
- Straßenbau - Verkehr
- Landschaftsplanung
- Stadtplanung
- Ingenieurvermessung
- Geoinformationssysteme

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

bearb.: Sp/KH	geprüft: Lh
Projekt-Nr.: 213.184	Osnabrück, den 30.09.2019
Maßstab: 1:1000	gez.: Tovar

N:\Projekte\213 Glandorf\184 S Nördlich Feuerwehr\11 Grafik\03 Landcad\06-BP245-01a-Satzung.dwg