

**PRÄAMBEL**

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) §§ 56,97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Gemeinde Glandorf diesen Bebauungsplan Nr. 238 "Am Wipsenbach" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Glandorf, den ..... (Bürgermeister)

**VERFAHRENSVERMERKE**

**Aufstellungsbeschluss:**  
Der Rat der Gemeinde Glandorf hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 238 "Am Wipsenbach" beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB vom ..... bis ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Glandorf, den ..... (Bürgermeister)

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

Glandorf, den ..... (Bürgermeister)

**Öffentliche Auslegung (2. Beteiligungsstufe):**  
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Glandorf hat in seiner Sitzung am ..... 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 ..... ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom ..... bis ..... gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.  
Die Behörden und berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... gemäß § 4 Abs. 2 BauGB unterrichtet. Ihnen wurde bis zum ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Glandorf, den ..... (Bürgermeister)

**1. erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung:**  
Der Rat der Gemeinde Glandorf hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten/ergänzten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gem. § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom ..... bis ..... gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Glandorf, den ..... (Bürgermeister)

**Satzungsbeschluss:**  
Der Rat der Gemeinde Glandorf hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahme gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4a Abs. 3, Satz 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Glandorf, den ..... (Bürgermeister)

**Inkrafttreten:**  
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 238 "Am Wipsenbach" ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Glandorf, den ..... (Bürgermeister)

**Verletzung von Vorschriften (§ 215 BauGB):**  
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes 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 ..... (Bürgermeister)

**Planunterlagen**

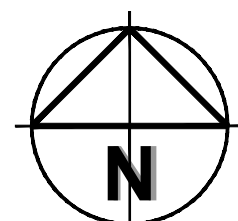
**Kartengrundlage:** Liegenschaftskarte Gemarkung Glandorf Flur 9  
Maßstab: 1:1000  
\*Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © September 2012

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

Die Planunterlagen entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 04.09.2012). 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: L4-906/2012 Osnabrück, .....  
LGLN  
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen  
Regionaldirektion Osnabrück  
Katasteramt  
Dienststempel  
.....  
(Unterschrift)

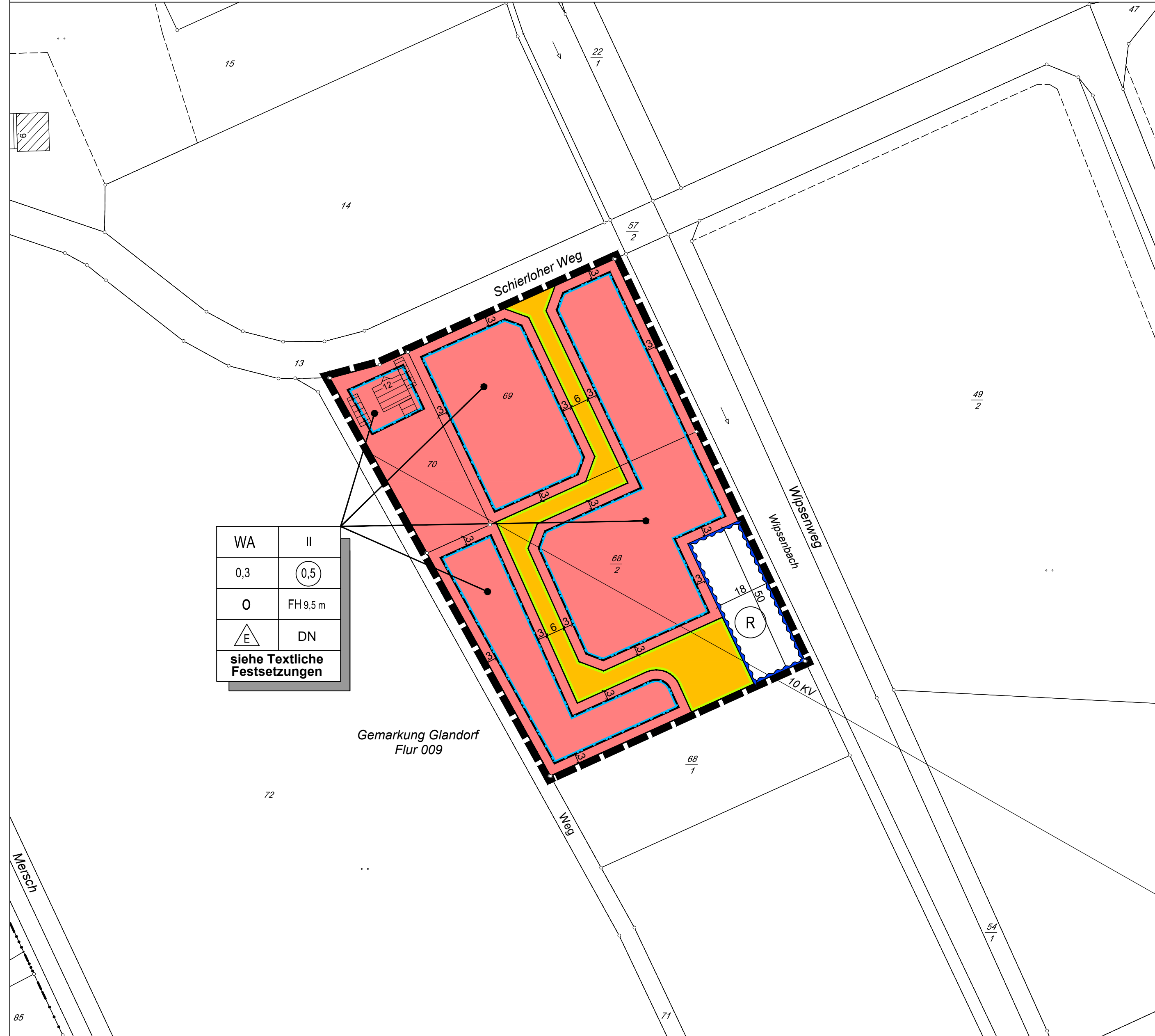
**M. 1:1000**



# Gemeinde Glandorf Landkreis Osnabrück

## Bebauungsplan Nr. 238 "Am Wipsenbach"

Mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung



**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

gem. PlanzV 1990 und BauNVO 1990

1. Art der baulichen Nutzung

**WA** Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

**0,5** Geschossflächenzahl

**0,3** Grundflächenzahl

**II** Zahl der Vollgeschosse

**FH 9,5 m** Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt, hier: Firsthöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

**O** Offene Bauweise

Baugrenze

**E** nur Einzelhäuser zulässig

**DN** Dachneigungsbereiche: bei einer Traufhöhe von bis zu 4,0m zwischen 35°- 45° bei einer Traufhöhe über 4,0m zwischen 20°- 30°

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

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

**R** Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

6. Sonstige Planzeichen

**□** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Allgemeines Wohngebiet (WA)**  
Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) unzulässig.
- Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (gem. § 47 NBauO)**  
Je Wohneinheit sind min. 2 Stellplätze für Kfz auf dem jeweiligen Grundstück anzulegen. Grundstückszufahrten und -zuwegungen dürfen je Grundstück max. 6,0 m Anschlussbreite an die öffentliche Verkehrsfläche aufweisen. Garagen und Carports sind nur mit einem Abstand von min. 3,0 m zu Straßenverkehrsflächen zulässig.
- Bezugshöhen für die Ermittlung der Trauf- und Firsthöhen**  
3.1 Traufhöhe  
Als Traufhöhe (TH) gilt das Maß zwischen Oberkante der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche (unterer Bezugspunkt) und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut (oberer Bezugspunkt) in Fassadenmitte gemessen. Bei Eckgrundstücken ist die Erschließungsstraße maßgebend, von der die Zufahrt auf das Grundstück erfolgt.  
Die Traufhöhe darf das Maß von 2,0 m nicht unterschreiten. Die festgesetzten Traufhöhen gelten nicht für Dachgauben und Krüppelwalm.  
3.2 Firsthöhe  
Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Firsthöhe (FH) ist die Oberkante der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche gemessen in Fassadenmitte.

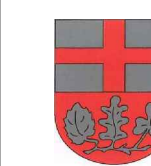
**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG**

gem. § 9 BauGB i. V. m. § 84 NBauO

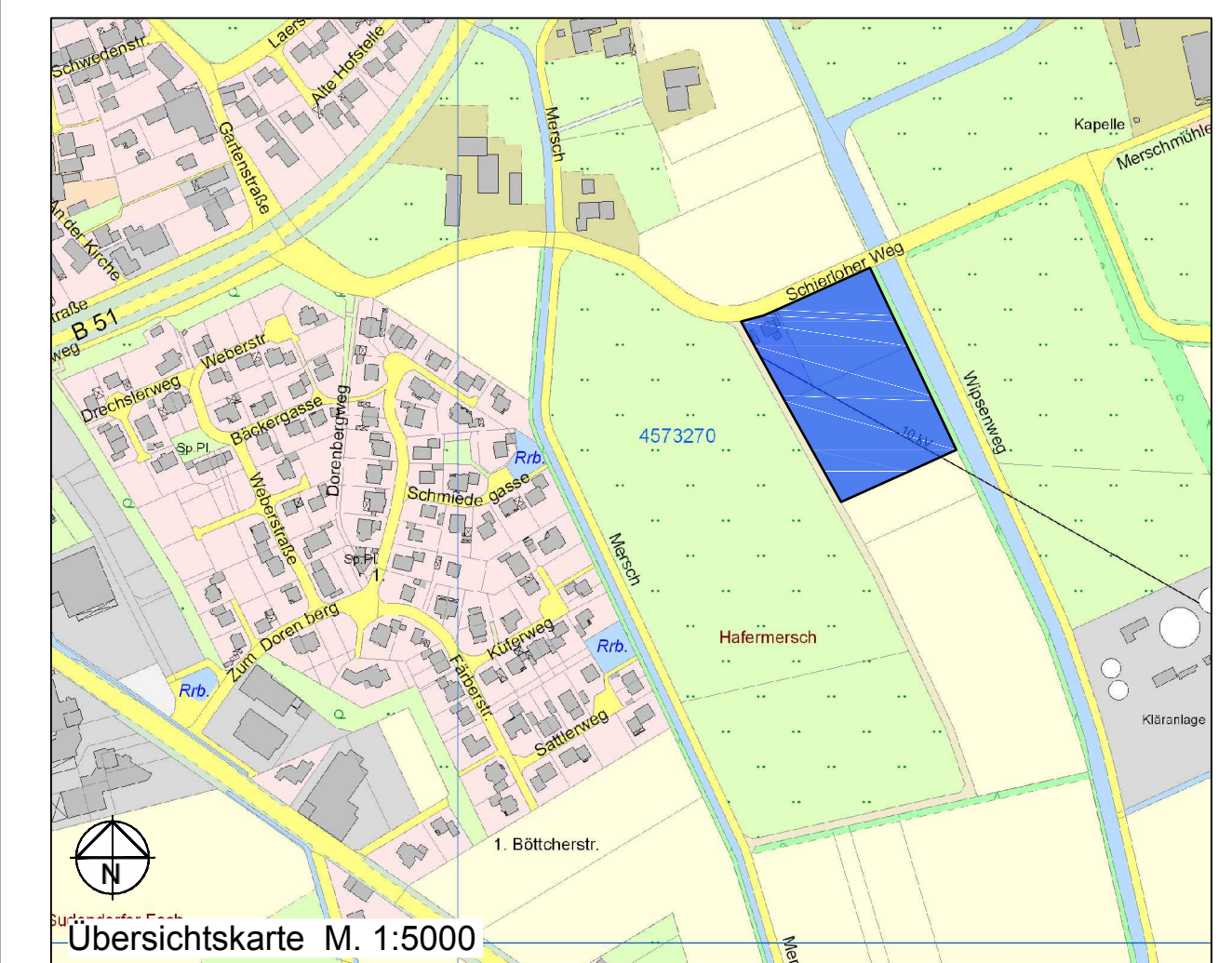
- Geltungsbereich**  
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Wipsenbach“.
- Dachneigungen/Dachform:**
  - Bei einer Traufhöhe von bis zu 4,0 m sind nur Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 35°-45° zulässig.
  - Bei einer Traufhöhe über 4,0 m sind nur Zeltdächer mit einer Dachneigung von 20°-30° zulässig.
  - Für Baukörper, die nicht im Sinne von §§ 12 und 14 BauNVO als Nebenanlagen und Garagen gelten, sind nur geneigte Dächer zulässig.
  - Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bis 40 % der Traufhöhe der entsprechenden Gebäudeseite (Länge zwischen Schnittpunkten der senkrecht aufgehenden Mauerwerke/Giebel mit der Dachhaut) zulässig.
  - Dachaufbauten und -einschnitte müssen einen Abstand von mind. 2,0 m vom Ortsgang bzw. Walmgrat einhalten. Dies gilt nicht für Sonnenkollektoren.
- Einfridungen**  
Grundstückseinfridungen 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, Holzkohlensammlungen, 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 Erdperioden 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 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.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde (Landkreis Osnabrück) zu benachrichtigen.
- Es gilt die BauNVO 1990.
- Durch die regelmäßig notwendig werdende Bewirtschaftung der an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen kann es zu Geruchs-, Geräusch- und Staubemissionen kommen. Diese sind unvermeidbar und als ortsüblich hinzunehmen.
- Zur Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen der vom Aussterben bedrohten Vogelart Steinkauz gilt eine Bauezeitbeschränkung auf die Zeit vom 15.07 bis 28.02.



**Gemeinde Glandorf**  
Landkreis Osnabrück



**Bebauungsplan Nr.238 "Am Wipsenbach"**

Mit Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

- Satzung -

Wasserwirtschaft Abwassertechnik Wasserversorgung Straßenbau - Verkehr	Landschaftsplanung Stadtplanung Ingenieurvermessung Geoinformationssysteme	<b>Ingenieurbüro Hans Tovar &amp; Partner</b> Beratende Ingenieure GbR Weiße Breite 3 49084 Osnabrück Telefon 05 41 / 9 40 03 - 0 Telefax 05 41 / 9 40 03 - 50 www.ibtweb.de
bearb.: LH/KH	geprüft:	
Projekt-Nr.: 213.156	Osnabrück, den 03.12.2013	
Maßstab: 1:1000		