



1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
gemäß § 9 Abs. 1 BauGB und § 31 BauNVO

- 1.1 **Allgemeines Wohngebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO**
Im allgemeinen Wohngebiet sind nur die folgenden Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:
- Wohngebäude
 - Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 1.2 **Grundflächenzahl gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO**
Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Flächen
- von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten
 - von Nebenanlagen i. S. von § 14 BauNVO sowie
 - von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Bauwerk unterbaut wird, bis zu 50 vom Hundert ist zulässig.
- 1.3 **Geschossflächenzahl gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO**
Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nicht-Vollgeschossen) einschließlich der dazu gehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) auf die maximal zulässige Geschossflächenzahl gem. § 20 Abs. 3 BauNVO anzurechnen.
- 1.4 **Höhenlage der Gebäude gem. § 9 Abs. 3 BauGB**
Die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss (OK FFEG) darf die Höhe von 57,50 m über Normalhöhennull (NHN) nicht überschreiten.
- Liegt ein Gebäude auf der Grenze zwischen zwei Bereichen mit unterschiedlich festgesetzter Höhenlage ist der Mittelwert zwischen den unterschiedlichen Höhenangaben zu bilden.
- 1.5 **Gebäudehöhen gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO**
- Die Gesamthöhe / Firsthöhe der Gebäude darf eine Höhe von 67,00 m über Normalhöhennull (NHN) nicht überschreiten (Firsthöhe = oberster Punkt der Dacheindeckung/Außenhaut des Gebäudes).
- 1.6 **Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO**
Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen sind in Vorgartengebieten (Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie der erschließenden Verkehrsfläche bis zur Baugrenze) unzulässig.
- 1.7 **Versickerung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB**
Die Niederschlagswasserentsorgung soll durch Versickerung auf den Grundstücken erfolgen. Hierzu sind oberflächennahe Versickerungsmulden oder flache Rigolen durch die Anlieger zu errichten.
- 1.8 **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger.

2. BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG
gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 NBauO

- 2.1 **Dachausbildung gem. (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)**
- Bei einer Traufhöhe (Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Außenfläche der Dacheindeckung) von bis zu 4,0 m sind nur Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 35°-45° Grad zulässig.
 - Bei einer Traufhöhe (Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Außenfläche der Dacheindeckung) über 4,0 m sind nur Zeltdächer mit einer Dachneigung von 20°-30° zulässig.

Für Nebenanlagen und Garagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO sind abweichend auch Flach- bzw. flach geneigte Dächer zulässig.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bis 40 % der Traufhöhe der entsprechenden Gebäudesite (Länge zwischen den Schnittpunkten der senkrecht aufgehenden Mauerwerke/Giebel mit der Dachhaut) zulässig.

Dachaufbauten und -einschnitte müssen einen Abstand von mind. 2,0 m vom Ortsgang bzw. Walmgang einhalten. Dies gilt nicht für Sonnenkollektoren.

- 2.2 **Einfriedungen gem. (§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)**
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.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gemäß § 9 Abs. 6 BauGB und sonstige Hinweise

- 3.1 **Archäologische Bodenfunde gemäß § 14 NDSchG**
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 oder Denkmale der Erdgeschichte 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.

- 3.2 **Altablagerungen**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde (Landkreis Osnabrück) zu benachrichtigen.
In der Nachbarschaft zum B-Plan-Änderungsgebiet liegt der Altstandort „Hauptstr. 22“. Altlastenkataster Nr. 459 034 232 5004, Auswirkungen auf das Plangebiet sind nach heutigem Kenntnisstand nicht bekannt.

- 3.3 **Landwirtschaftliche Immissionen**
Das geplante Baugebiet liegt in einem Bereich, dessen Umfeld durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt ist. Im Rahmen der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Nutzflächen können, insbesondere zu Vegetationsbeginn und zum Zeitpunkt der Ernte, Geräusch-, Staub- und Geruchsimmissionen auftreten. Dieses ist unvermeidbar und als örtlich hinzunehmen.

- 3.4 **Rechtliche Grundlagen**
Die dieser Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können während der Dienststunden bei der Gemeinde Glandorf im Fachdienst Bauen und Umwelt eingesehen werden.

- 3.5 **Hinweise**
Die Festsetzungen des Ursprungsplanes treten im Bereich der 1. Änderung außer Kraft.

Planzeichenerklärung
Gemäß Planzeichenerklärung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Baunutzungsverordnung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) in der aktuell gültigen Fassung.

- I. Bestandsangaben**
- Gemarkungsgrenze
 - Flurgrenze
 - Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
 - 12/3 Flurstücksnummer
 - ▨ Wohngebäude mit Hausnummern
 - ▨ Wirtschaftsgebäude, Garagen
- Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen.

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

- I, II usw.** Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
- 0,3 Grundflächenzahl
 - 0,5 Geschossflächenzahl
 - FH maximale Firsthöhe in Meter über Normalhöhennull
 - EFH Erdgeschoßfußbodenhöhe in Meter über Normalhöhennull

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

- offene Bauweise
- △ nur Einzelhäuser
- Baugrenze

15. Sonstige Planzeichen

- ▨▨▨▨▨ Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten Gemeinde Glandorf / Versorgungsträger (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- ▨▨▨▨▨ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

- Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)
- ▨▨▨▨▨ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der aktuell gültigen Fassung, des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) in der aktuell gültigen Fassung und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der aktuell gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Glandorf diesen Bebauungsplan Nr. 239 "Hauptstraße / Up de Haar", 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Glandorf, den (SIEGEL)
Bürgermeisterin

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Glandorf hat in seiner Sitzung am 01.10.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 01.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Glandorf, den
Bürgermeisterin

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Schwege, Flur 5
Maßstab: 1:500
Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © Oktober 2020
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen 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 08.09.2020). 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.

Osnabrück, den 01.09.2021
Geschäftsnachweis: L4-0613/2020

LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen
- Katasteramt Osnabrück - (Dienstsiegel) *gez. Janßen*
Vermessungsdirektor

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Glandorf hat in seiner Sitzung am 01.10.2020 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 01.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung hat vom 10.12.2020 bis 11.01.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.

Glandorf, den
Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Glandorf hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 10.03.2021 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Glandorf, den
Bürgermeisterin

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 239 "Hauptstraße / Up de Haar", 1. Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.05.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Glandorf, den
Bürgermeisterin

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften 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
Bürgermeisterin



Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung: IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG Marie-Curie-Str. 4a • 49134 Wallenhorst Tel. 05407/880-0 • Fax 05407/880-88 <i>gez. ppa. Desmarowitz</i>	Datum	Zeichen	
	bearbeitet	2021-03	Kr
	gezeichnet	2021-03	Ber
	geprüft	2021-03	Kr
freigegeben	2021-03	Dw	

Plan-Nummer: H:\GLANDORF\20379\PLAENE\BP\bp_bplan-239-1oen_03_Ur-Abschrift.dwg(Abschrift)

Landkreis Osnabrück
GEMEINDE GLANDORF
BEBAUUNGSPLAN NR. 239
"Hauptstraße / Up de Haar", 1. Änderung
mit örtlichen Bauvorschriften, Verfahren gemäß § 13a BauGB
ABSCHRIFT Maßstab 1 : 500