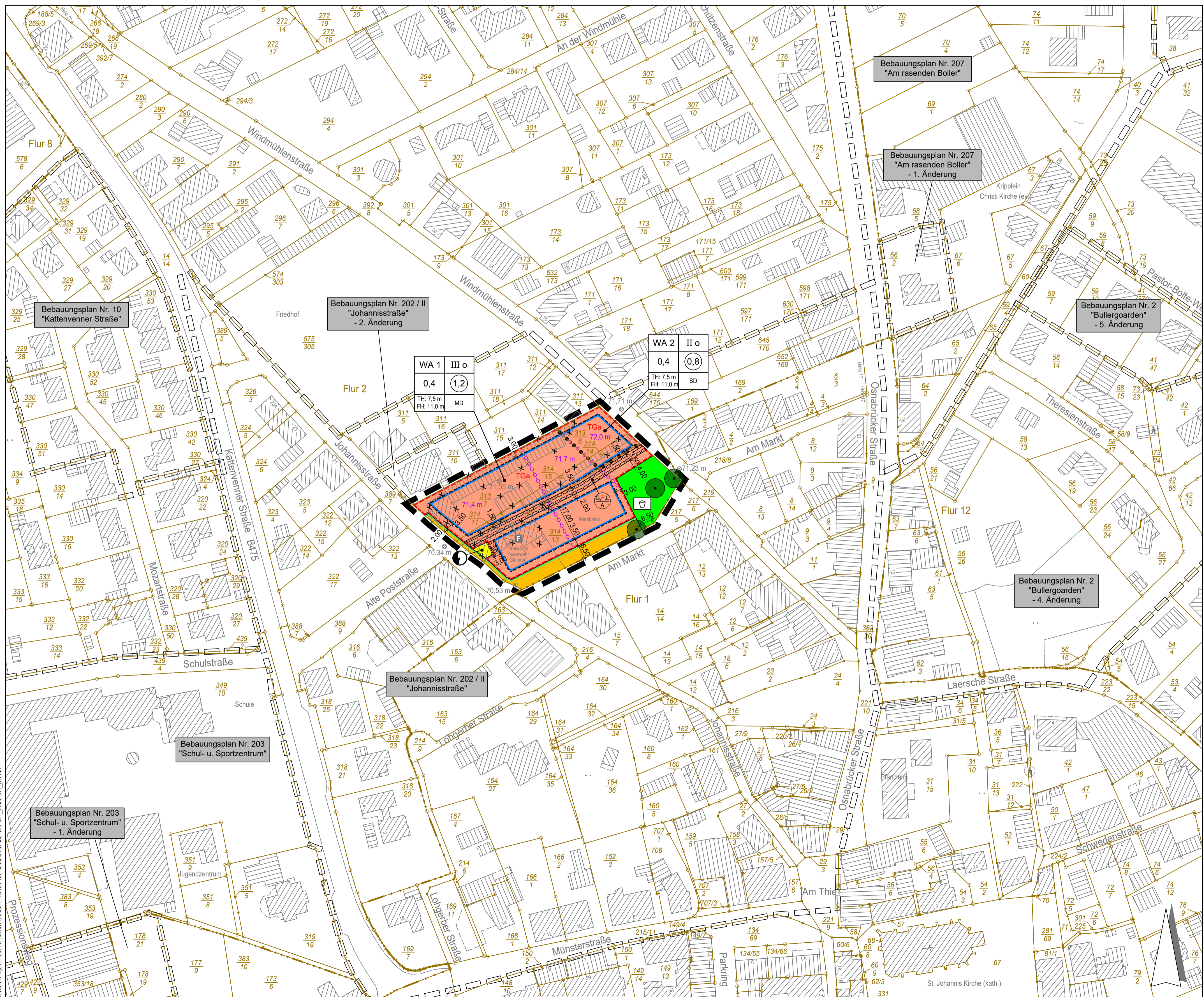


GEMEINDE GLANDORF

Bebauungsplan Nr. 202

"Johannisstraße Teil II"

- 3. Änderung



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 11 bis 11 BauNVO)	
WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	
0,8	Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
0,4	Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse - maximal (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
FH	Firsthöhe in Meter über OKFF - maximal (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
TH	Traufhöhe in Meter über OKFF - maximal (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)	
—	Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
o	Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	
■	Straßenverkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
—	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)	
■	Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)
⚡	Elektrizität (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	
■	Grünflächen (öffentlich) (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
⊞	Spielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)	
●	Erhaltung Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Sonstige Planzeichen	
□	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
□	Umgränzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
TG	Tiefgarage (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
□	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
□	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit
—	Abgränzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgränzungen des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
—	Abgränzung unterschiedlicher Höhen der Oberkante des Fertigfußbodens Erdeschoss (OKFF) in Meter über Normalhöhennull (NHN) - maximal
SDMD	zulässige Dachform: Satteldach, Mansarddach

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (gemäß BauGB, BauNVO)

- Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- Je 3 ebenerdige Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen. Je Baum ist eine Baumscheibe von mind. 6 m² anzulegen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Die zum Erhalt festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Dächer von Nebenanlagen, Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) mit einer Neigung bis 15° sind als extensives Gründach mit einem Substrataufbau von mind. 10 cm auszubilden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Tiefgaragen sind mit mindestens 50 cm Erreich abzudecken und intensiv zu begrünen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gemäß NBauO)

- Flächenhafte Stein-/Kies-/Split- und Schottergärten und -schüttungen sind gemäß § 9 Abs. 2 NBauO unzulässig. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen müssen Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.
- Tiefgarageein- und -ausfahrten sind im Rampenbereich einzuhausen.
(§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
- Standplätze für Mülltonnen und Müllbehälter sind entweder baulich in die Gebäude oder Garagen zu integrieren oder im Sichtbereich von Erschließungsstraßen durch Einhausung und / oder Umpflanzungen der Sicht zu entziehen.
(§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
- Mindestens 50 % der Fassadenfläche sind mit unglasiertem Verblendmauerwerk zu verbinden.
(§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

HINWEISE , KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Der Planung zugrunde liegende rechtliche Regelungen und Richtlinien können bei der Stadtverwaltung eingesehen werden.
 - Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleinsammlungen, 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 und 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, 49087 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 Werttagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
 - Um eine Verletzung oder Tötung von Individuen auszuschließen, ist die Baufeld Einrichtung nur außerhalb der Fortpflanzungs- und Brutzeit (d.h. in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar) durchzuführen.
- Geltungsbereich benachbarter Bebauungspläne
 - Flurstücksgrenze (vermark / unvermark)
 - Flurgrenze
 - x abzubrechende bzw. bereits abgebrochene Gebäude
 - Gebäude Katasterbestand
 - ⊙ Höhe Schachtdeckel in Meter ü. NHN (Normalhöhennull)
- die exakte Höhe ist in der Örtlichkeit zu prüfen

VERFAHRENSVERMERKE im Verfahren nach § 13a BauGB

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Glandorf, den

.....
Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (1) gem. § 3 Abs. 2 BauGB / BEHÖRDENBETEILIGUNG gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem Entwurf dieses Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

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

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde einschließlich der Begründung im Internet veröffentlicht und hat gemäß dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich zur Öffentlichkeitsbeteiligung ausliegen.

Den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom bis einschließlich gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Glandorf, den

.....
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS gem. § 10 BauGB

Der Rat der Stadt hat diesen Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Glandorf, den

.....
Bürgermeister

RECHTSVERBINDLICHKEIT DURCH ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG gem. § 10 BauGB

Der Satzungsbeschluss über diesen Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt bekannt gemacht worden.

Dieser Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Glandorf, den

.....
Bürgermeister

GELTENDMACHUNG DER VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN gem. § 215 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes sind die 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

.....
Bürgermeister

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 i. V. m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist i. V. m. §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010 S. 576), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.06.2023 (Nds. GVBl. S. 111) geändert worden ist, hat der Rat der Gemeinde Glandorf diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden / nebenehenden / obenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Es gelten die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist sowie die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), die zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 578) geändert worden ist.

Glandorf, den

.....
Bürgermeister

.....
Siegel

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Glandorf, Flur 2

Maßstab: 1:1.000
"Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung"
© Juni 2023

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 vom 29.06.2023).
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: L4-0299/2023 Osnabrück,

LGLN Dienststempel
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen
Katasteramt Osnabrück
(Unterschrift)

Gemeinde Glandorf

Bebauungsplan Nr. 202

"Johannisstraße Teil II"

- 3. Änderung

Entwurf M. 1:1.000

