GEMEINDE GLANDORF
BEBAUUNGSPLAN NR. 208
"DORENBERG" TEILPLAN 1

Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGBl. I, S. 58) und der Baunutzungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz v. 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).

I. BESTANDSANGABEN

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
- 55 Höhenlinien mit Höhenangaben über HN
- 12/4 Flurstücksnummer

Im übrigen wird auf die Planzeichenverschrift DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen

- Wohngebäude mit Hausnummern
- Wirtschaftsgebäude, Garagen

II. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- WA/II Überbaubarer Bereich Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO I.V.m. §11 der textl. Festsetzungen nicht überbaubarer Bereich
- GE/II Überbaubarer Bereich eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO nicht überbaubarer Bereich

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZEN (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. § 16 BauNVO)

I, II usw.	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
GRZ	Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
GFZ	Geschoßflächenzahl gem. § 20 BauNVO
o	offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. § 23 BauNVO
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
DH	nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
	Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- F F Fußgängerbereich
- Ein- und Ausfahrt
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Fläche für Versorgungsanlage
- Trafostation

GRÜNFLÄCHEN (gem. § 9 Abs.1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)

- öffentliche Grünfläche
- private Grünfläche , Hausgarten
- Parkanlage
- Spielplatz
- V Verkehrsgrün

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- RRB Regenrückhaltebecken

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (gem. §9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gem. §1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
- 60 dB(A)/m² tags 45 dB(A)/m² nachts Flächenbezogener Schallleistungspegel
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädl. Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes i.V.m. §10 Textlichen Festsetzungen

PLANZEICHEN ERGÄNZEND ZUR PLANZEICHENVERORDNUNG

- Sichtdreiecke für Straßenkreuzungen gem. RAS-K von ständigen Sichthindernissen freizuhaltende Flächen zwischen 0,80m und 2,50m oberhalb Fahrbahnoberkante (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
- M Aufstellfläche für Müllbehälter (vorübergehend, nur zum Zweck der Abholung)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Gebäudehöhe

1. WA-Bereiche
   - höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens (Sockelhöhe)
   Die Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens darf, gemessen von der Oberkante Mitte fertiger erschließender Straße bis zur Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens in der Mitte des Gebäudes 0,6 m nicht überschreiten.
   - Traufenhöhe
   Die Traufenhöhe der Gebäude darf, gemessen von der OK. des fertigen Erdgeschoßfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, 4,0 m nicht überschreiten.
   - Firsthöhe
   Die maximale Firsthöhe darf, gemessen von der Ok. des fertigen Erdgeschoßfußbodens bis zur Ok. Dachfirst (höchster Punkt der Dachhaut) 9,0 m nicht überschreiten.

2. GE-E – Bereich
   - maximale Gebäudehöhe
   Die maximale Gebäudehöhe darf, gemessen von der Oberkante Mitte fertiger erschließender Straße bis zur Oberkante der Dachhaut der Gebäude –höchster Punkt der Dachhaut – , 12,0 m nicht überschreiten.
   Untergeordnete Bauteile wie z.B. Fahrstuhlaufbauten, Schornsteine etc. bleiben von dieser Regelung unberührt.

§ 2 Zulässige Grundfläche (gem. § 19 (4) BauNVO) –WA–Gebiete–

– Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen und dürften insgesamt mit den übrigen baulichen Anlagen auf dem Grundstück die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl nicht überschreiten.

– In den WA–Gebieten sind Stellplätze und Zufahrten auf den privaten Grundstücken mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasengittersteinen, breitfugig verlegtem Rasenpflaster o. ä. zu befestigen. Der Anteil der nicht versiegelten Fläche (Fugenanteil) auf Stellplatzanlagen und Zufahrten muß mindestens 25 % betragen.

– Beträgt bei einer Doppelhausbebauung die Grundstücksgröße weniger als 400 qm, so kann als Ausnahme gemäß §31 BauGB die zulässige GRZ auf 0,4 erhöht werden. Überschreitungen sind auch hier nicht zulässig.

§ 3 Geschoßflächenzahl (§9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 20 (3) BauNVO) –WA–Gebiete–

Gem. §20 (3) BauGB sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nicht–Vollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände auf die max. zulässige GFZ anzurechnen.

§ 4 Zahl der zulässigen Wohnungen: –WA–Gebiete–

Gem. §9 (1) Nr.6 BauGB sind pro Wohngebäude nur maximal 2 Wohnungen zulässig. Bei Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte nur 1 Wohneinheit zulässig.

§ 5 Garagen und Nebenanlagen (gem. §6 12 u. 14 BauNVO) –WA–Gebiete–

Gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB wird für die WA–Gebiete festgesetzt, daß zwischen der Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche und der vorderen Baugrenze auf dem Grundstück Garagen gem. §12 BauNVO und Nebenanlagen gem. §14 BauNVO nicht errichtet werden dürfen.

§ 6 Durchgrünung des Siedlungsbereiches (§9(1) Nr. 25a BauGB) –WA–Gebiete–

in den allgemeinen Wohngebieten ist je 300 qm Grundstücksfläche ein hochstämmiger, großkroniger Laubbaum zu pflanzen (sh. Pflanzenliste des LGF im Anhang der Begründung).

§ 7 Begrünung innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen (§9 (1) Nr. 11 u. Nr. 25 a BauGB)

Innerhalb der neu zu errichtenden öffentlichen Verkehrsflächen ist im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes mind. 1 hochstämmiger Laubbaum je 300 qm Verkehrsfläche zu pflanzen.

§ 8 Flächen mit Bindung für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. §9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Die durch Planzeichen im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen gemäß den Anforderungen des landschaftsökologischen Fachbeitrages zu bepflanzen.

§ 9 Flächen zur Regelung des Wasserabflusses

Die im Plangebiet gem. § 9(1) Nr.16 BauGB festgesetzten Flächen zur Regelung des Wasserabflusses (RRB) sind gem. § 9(1) Nr. 20 BauGB nach Maßgabe des landschaftsökologischen Fachbeitrags (s. Anlage der Begründung) und der dort enthaltenen Gestaltungs– und Bepflanzungsangaben anzulegen und zu unterhalten.

§ 10 Immissionsschutz

1. Flächenbezogene Schalleistungspegel (GE–E–Bereich)
Innerhalb des im Planbereich festgesetzten GE–E–Gebietes dürfen die in der Planzeichnung festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel pro qm Grundstücksfläche nicht überschritten werden.

2. Passiver Schallschutz

Bereich 1: (Bauzeile nördlich der Planstraße C2)
Innerhalb des o.g. Bereichs werden aufgrund des Straßenlärms der B 51 die Orientierungswerte der DIN 18005 am Tag und in der Nacht Überschritten. Es werden maximal aufgerundet 58 / 52 dB(A) (Tag / Nacht) erreicht.
Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen an den Nordwest- und Nordostseiten (mit Sichtbeziehung zur B 51) sind in den Lärmpegelbereich II (erf. R' w,res = 30 dB) gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen. Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf– und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmquelle abgewandte Fenster besteht. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs– oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.
Für die um mindestens 60' bis 90' von der Straße abgewandten Seiten (Südost– und Südwestseiten) ist kein Lärmpegelbereich festgesetzt. Die Außenwohnbereiche sind auf der, der Schallquelle abgewandten Seiten –im Lärmschatten der Wohngebäude (i.d.R. im Südwesten, Süden oder Südosten)– anzulegen.

Bereich 2: (westlich der Planstraße B und südlich der Planstraße A, 1. Bauzeile)
Am Tag kommt es zu keinen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005. In der Nacht werden an den zur B 475 orientierten Gebäudeseiten maximal aufgerundet 49 dB(A) erreicht, der Orientierungswert der DIN 18005 wird damit um 4 dB(A) überschritten. Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen an den Westseiten (mit Sichtbeziehung zur B 475) sind in den Lärmpegelbereich I (erf. R' w,res = 30 dB) gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen. Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf– und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmquelle abgewandte Fenster besteht. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs– oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.
Für die um mindestens 60' bis 90' von der Straße abgewandten Seiten (Nord– und Südseiten) ist kein Lärmpegelbereich festgesetzt."

§ 11 Versickerung (nur innerhalb der WA–1–Bereiche).

Das innerhalb der WA–1–Bereiche anfallende und als unbelastet geltende Niederschlagswasser muß auf den jeweiligen privaten Grundstücken, sofern dies nicht als Brauchwasser genutzt wird, versickert werden. Die ATV–Richtlinie 138 ist zu beachten. Das innerhalb der WA–2–Bereiche anfallende Oberflächenwasser wird über die Regenwasserkanalisation den jeweiligen Regenrückhaltebecken zugeleitet.

B. Örtliche Bauvorschriften (gem § 56 NBauO I.V.m. §§ 97 und 98 NBauO)
–WA–Gebiete–

1. Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten
   a) Die Bedachung der Gebäude muß mit geneigten Dächern erfolgen.
   Die zulässige Dachneigung beträgt zwischen 30° und 45°; Dachaufbauten sind von dieser Regelung ausgenommen;
   b) Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte (Loggien) sind zulässig.
   – Ihre Gesamtlänge darf je Gebäudeseite 1/2 der jeweiligen Traufenlänge nicht überschreiten.
   – Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind so zu errichten, daß vom Ortgang ein Mindestabstand von 2,0 m eingehalten wird.
   c) Garagen (§12 BauNVO)und Nebengebäude (§14 BauNVO) sind auch in Flachdachbauweise zulässig.

2. Einfriedungen
   Die Einfriedung der Grundstücke ist mit Holzzäunen, lebenden Hecken und Trockenmauern aus Natursteinmauerwerk zulässig. Straßenseitig darf die Einfriedung mit Holzzäunen und Trockenmauern eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten.

3. 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.

C. Hinweise

Das Plangebiet wird von den vorhandenen Bundesstraßen 475 und 51 tangiert. Von den genannten Verkehrsflächen gehen Emmissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber den Baulastträgern keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
Im Abstand von 20 – 40 m vom befestigten Fahrbahnrand (Standstreifen) dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrt der B 475 (Beschränkungszone) Werbeanlagen im Blickfeld zur Straße nicht ohne Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden. Die Baugrundstücke, soweit sie unmittibar an die B 475 angrenzen, sind entlang der Straßeneigentumsgrenze mit einer festen lückenlosen Einfriedung zu versehen und in diesem Zustand dauerhaft zu unterhalten.

D. Teilungsgenehmigungssatzung (gem. § 19 (1) BauGB)
Die Teilung von Grundstücken im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung nach § 19 BauGB.
Die ortsübliche Bekanntmachung dieser Satzung erfolgt im Zusammenhang mit der Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplanes Nr. 208 durch die Gemeinde.

Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 06.06.1999 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Glandorf ,den 22.11.1999 gez. Schlotmann
Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluß über den Bebauungsplan Nr. 208 "Dorenberg" Teilplan 1 ist gemäß § 10 (3) BauGB am 15.11.1999 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 15.11.1999 rechtsverbindlich geworden.

Glandorf ,den 22.11.1999 gez. Schlotmann
Gemeindedirektor

Verletzung von Verfahrens– und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens– oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Glandorf ,den
Gemeindedirektor

Mängel und Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Glandorf ,den
Gemeindedirektor

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Glandorf diesen Bebauungsplan Nr. 208 "Dorenberg" Teilplan 1 ,bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/nebenstehenden/obenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden/nebenstehenden/obenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

Glandorf ,den 22.11.1999

gez. Bergmeyer
Bürgermeister

gez. Schlotmann
Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke Aufstellungsbeschluß

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 31.05.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 208 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 06.07.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

Glandorf ,den 22.11.1999 gez. Schlotmann
Gemeindedirektor

Planunterlage

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte:
Maßstab: 1:1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet. (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs– und Katastergesetzes vom 2.7.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Gesetz vom 11.07.1994 (Nds. GVBl. S. 300).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 05.11.1998). 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

Dipl.–Ing. E. Burghardt / Dipl.–Ing. Ch. Brune
Öffentlich best. Verm.–ing.
Unterschrift

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 31.05.1999 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 06.07.1999 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 15.07.1999 bis 16.08.199 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

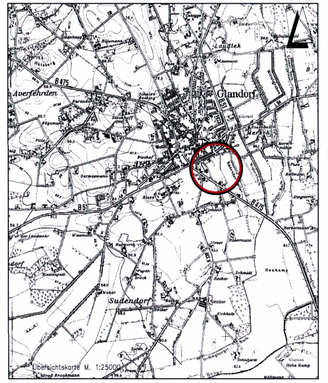
Glandorf ,den 22.11.1999 gez. Schlotmann
Gemeindedirektor

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB i. V. m. § 3 (3) Satz 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Glandorf ,den
Gemeindedirektor
Gemeindedirektor

Hiermit wird amtlich bestätigt, daß die vor- und nachstehende Ausfertigung mit der vorgelegten Urschrift übereinstimmt.
Ausfertigung des geänderten Bebauungsplanes Abzeichnung
Gemeinde Glandorf
Bebauungsplan Nr. 208
"Dorenberg"
Teilplan 1
Übersichtsplan zur Bekanntmachung
Die Begründung wird nur zur Vorlage bei
(Behörde)
erteilt.
Glandorf den 16.12.1999
Gemeinde Glandorf
Der Gemeindedirektor
In Auftrage



Entwurfsverfasser bei:	INGENIEURPLANUNG Lubenow + Wittschel + Partner GbR Ostmannstraße 11 49134 Wallenhorst Telefon (05407) 80-0 Fax (05407) 80-88	198093BP	Datum	Zeichen
		bearbeitet	12.07.1999	Ni
		gezeichnet	12.07.1999	Hd/Wo
Wallenhorst, den 06.09.1999	gez. Eversmann	geprüft		
		freigegeben	06.09.1999	Ev

GEMEINDE GLANDORF
BEBAUUNGSPLAN NR. 208
"Dorenberg" Teilplan 1
Mit örtlichen Bauvorschriften

Bebauungsplan	Maßstab 1 : 1000	Unterlage : 1	Blatt Nr. 1(1)