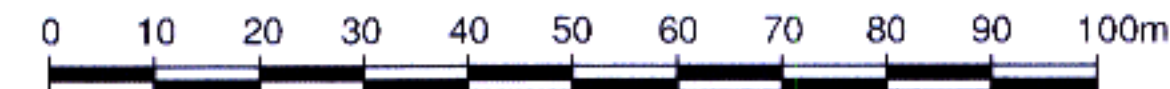


# Gemeinde Glandorf

## Bebauungsplan-Nr. 228 -Drosselgasse-

### mit örtlichen Bauvorschriften

Maßstab 1:1000



Kartegrundlage: ALK Gescho.-Nr. A 16704  
Liegenschaftskarte: Gemeinde Glandorf, Gemarkung Schwege, Flur 5  
Maßstab: 1:1000

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 26.10.2004). Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen gemeinsinnig einwandrig. Die Übertragbarkeit der neu zu zählender Grundstücksgrenzen in die Ortskarte ist einwandrig möglich.

Die dieser Plangrundlage z. Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002 (Nds. GVBl. 2003, S. 5) geschützt. Die Verwertung für nichtvermessungswissenschaftliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe ist nur mit Erlaubnis der Vermessungs- und Kartographiebehörde Glandorf zulässig.

Orsdruck: den 09.08.2004

Dipl.-Ing. Christian Brune  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
Langer Straße 2-5, 49082 Orsbrück

Aufgrund 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, n der jeweils gültig Fassung, hat der Rat der Gemeine Glandorf einen Bebauungsplan Nr. 228 -Drosselgasse-, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden beibehaltenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden beibehaltenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

Glandorf, den 06.12.2004  
(Siegel) *ger. Schlotmann*  
Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuß der Gemeine hat in seiner Sitzung am 15.09.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 228 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 17.09.2004 ersichtlich bekannt gemacht.

Glandorf, den 17.09.2004  
*ger. Schlotmann*  
Gemeindevorstand

Der Verwaltungsausschuß der Gemeine hat in seiner Sitzung am 15.09.2004 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 17.09.2004 ersichtlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 27.09.2004 bis 26.10.2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Glandorf, den 27.10.2004  
*ger. Schlotmann*  
Gemeindevorstand

Der Rat der Gemeine hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 02.12.2004 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie seine Begründung beschlossen.

Glandorf, den 02.12.2004  
*ger. Schlotmann*  
Gemeindevorstand

Bei dem Bebauungsplan Nr. 228 -Drosselgasse- handelt es sich um einen vorzeitigen Bebauungsplan, der gemäß § 10 Abs. 2 BauGB der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde bedarf. Die Genehmigung wurde durch die Bezirksregierung Weser-Ems erteilt.

Oldenburg, den 15.12.2004  
*ger. Schlotmann*  
Dezernent

Die Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 228 -Drosselgasse- wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 31.12.2004 im Amtsblatt Nr. 2404 bekannt gemacht.

Glandorf, den 07.01.2005  
*ger. Schlotmann*  
Gemeindevorstand

Ergänzungen:

Rechtsverbindlich aufgrund der Bekanntmachung vom 31.12.2004 im Amtsblatt für den Landkreis Osterholz-Scharmbeck

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990-PlanZV 90)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- WA** Allgemeine Wohngebiete (i.V.m. textl. Festsetzungen 1.1.1.)
- I** Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß) 0,4
- TH** Traufhöhe (Höchstmaß) max. 4,00 m (i.V.m. textl. Festsetzungen 1.1.2.1.)
- FH** Firsthöhe (Höchstmaß) max. 9,50 m (i.V.m. textl. Festsetzungen 1.1.2.3.)
- Baugrenze**
- o** offene Bauweise
- E+D** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsfächen

- Strassenverkehrsflächen**
- Strassenbegrenzungslinie**
- Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung:** verkehrsberuhigter Bereich
- Zweckbestimmung:** **F+R** Fuß- und Raeweg

Grünflächen

- private Grünfläche**
- Umgrözung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (i.V.m. textl. Festsetzung 1.1.4.2)
- pfg1** Bezeichnung des Pflanzgebietes (i.V.m. textl. Festsetzung 1.1.4.2)

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (i.V.m. textl. Festsetzung 1.1.4.3)

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs**

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

- SD** Satteldach

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

- Maßzahl**
- Flurstücksgrenze/Flurstücksnummer**
- Vorhandene Gebäude und Anlagen**
- vorgeschlagene Grundstücksteilung**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs.1 BauGB

1.1 Festsetzungen für die Allgemeinen Wohngebiete

1.1.1 Art der baulichen Nutzung

- In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen: Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB dürfen Einzelhäuser und Doppelhäuser nur aus einem Wohngebäude bestehen. Die Einzelhäuser und Doppelhäuser dürfen nicht mehr als zwei Wohnungen haben.

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung

- Die zulässigen max. Traufhöhen sind im Plangrundriss festgesetzt. Dabei ist die Traufhöhe das Maß zwischen der Oberkante der zugeordneten Erschließungsstraße und dem Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Dachhaut.
- Die Erdgeschossenebene (gemittelt) darf nicht höher als 0,50 m über der zugeordneten Erschließungsstraße liegen.
- Die zulässigen max. Firsthöhen sind im Bebauungsplan festgesetzt. Dabei ist die Firsthöhe das Maß zwischen der Oberkante der zugeordneten Erschließungsstraße und dem höchsten Punkt der Dachfläche.

1.1.3 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- Garagen und offene Garagen (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstüchflächen oder innerhalb der Grundstüchfläche, die zwischen den Fluchten der vorderen und hinteren Baugrenze liegt, zulässig. Die hintere Baugrenze bzw. deren Flucht darf dabei nur durch Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO überschritten werden.
- Stellplätze sind nur zwischen Straßenbegrenzungslinie und hinterer Baugrenze bzw. deren Flucht zulässig.
- Garagen, Carports und Nebenanlagen sind in einem Streifen von 0,50 m Breite entlang der öffentlichen Verkehrsfächen unzulässig.

1.1.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Gemäß dem ökologischen Fachbeitrag sind entsprechend § 1 a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG interne Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Die Durchführung der Maßnahmen ist im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages, gem. § 11 BauGB, geregelt.
- Maßnahme pfg1: Anlage einer freiwachsenden Hecke, bestehend aus heimischen, standortgerechten Sträuchern, wie Haselnuß, Weißdorn, Roter Hartweigel, Hundrose, Schneeball und Pfaffenhütchen. Die Gehölze sind im Abstand 1,5 x 1,5 m gem. DIN 18916 fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Externe Kompensationsmaßnahme: Die über das im geplanten Wohngebiet festgesetzte Maß hinausgehenden erforderlichen Ersatzmaßnahmen werden außerhalb des Pflanzgebietes A nachgewiesen und durchgeführt. Auf einer festgesetzten Fläche (vgl. Pflanzgebiet B) werden geringwertige Flächen der ehemaligen Kläranlage Schwege in naturnahen Laubwald überführt. Durch diese externe Maßnahme wird das Kompensationsdefizit des geplanten Wohngebietes ausgeglichen (vgl. Landschaftsökologischer Fachbeitrag).

1.1.5 Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen

- Auf Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen ist für je 5 Stellplätze mindestens ein heimischer, großkroniger Laubbau, mit einem Stammumfang von mind. 18 cm, gemessen in 1 m Höhe, fachgerecht anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- Längsseiten von Garagen, offenen Garagen (Carports) und Nebenanlagen, deren Abstand zu öffentlichen Verkehrsfächen weniger als 3,00 m beträgt, sind mit einer Hecke aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen fachgerecht abzupflanzen oder ganzflächig zu begrünen (Rank- und Kletterpflanzen). Die Anpflanzung ist auf Dauer zu erhalten.
- In den allgemeinen Wohngebieten ist je 300 m<sup>2</sup> Grundstüchfläche ein hochstämmiger, großkroniger Laubbau zu pflanzen.
- Anzupflanzende Einzelbäume müssen als heimische, großkronige Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 18 cm, gemessen in 1 m Höhe, fachgerecht angepflanzt, dauerhaft erhalten und bei Abgang ersetzt werden.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 56 N BauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

2.1 Örtliche Bauvorschriften für die Allgemeinen Wohngebiete

2.1.1 Dächer

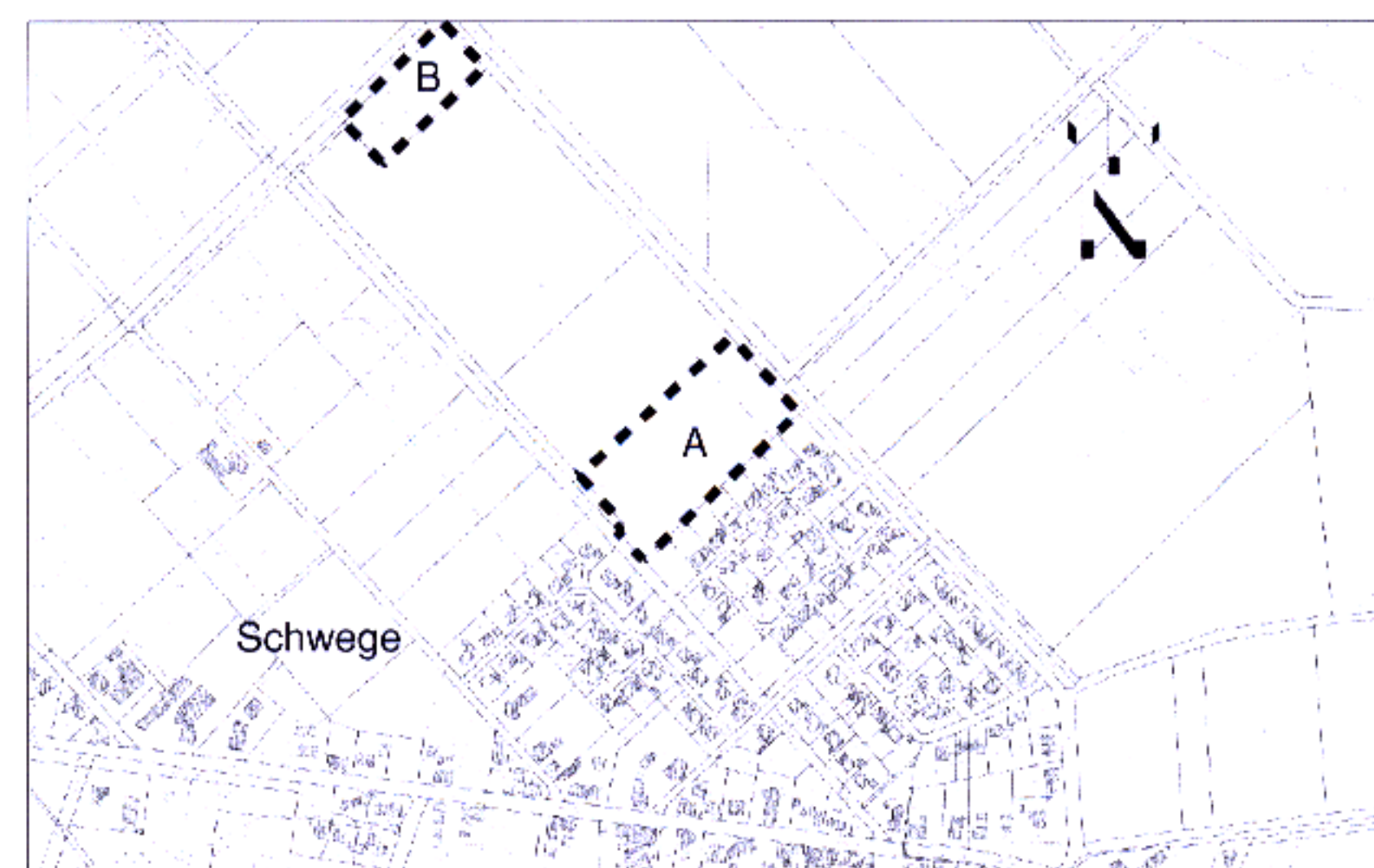
- Die Gesamtfläche aller Dachaufbauten und -einschnitte darf maximal 1/2 der Traufhöhe der zugehörigen Dachfläche betragen. Dachaufbauten und -einschnitte müssen von der Gebäudewand einen Mindestabstand von 1,00 m einhalten. Liegen mehrere Geschosse unter geneigten Dachflächen, so dürfen Dachaufbauten nur im untersten Dachgeschoss angeordnet werden.
- Aneinandergrenzende Hauptdächer sind mit einheitlicher Neigung, Dachform (SD), Farbe und Material auszuführen. Davon ausgenommen sind Dächer mit einer flächendeckenden Bepflanzung (Gründach) sowie mit Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie.
- Unversiegelte Dacheindeckungen aus Metall sind unzulässig.

2.1.2 Fassaden

- Die Fassaden aneinanderangrenzender Hauptbaukörper sind mit einheitlichem Material und einheitlicher Farbe auszuführen.

2.1.3 Einfriedungen

- Einfriedungen sind, mit Ausnahme von Sichtschutzanlagen, die eine Länge von 6,00 m je Grundstüchseite und eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten dürfen, nur als heimische standortgerechte Laubhecke zulässig, in die Maschendrahtzäune unsichtbar eingesetzt werden können.



Übersichtsplan

KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

1. Denkmalschutz

Sollten bei Bau- und Erdbauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solchen Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dezernat 406 -Archäologische Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten und der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2. Ver- und Entsorgungsleitungen

Auf vorhandenen unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sowie auf Flächen, die mit entsprechenden Rechten belastet sind, besteht ein generelles Bauverbot sowie ein Verbot der Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern. Jegliche Bau- und Bepflanzungsmaßnahmen bedürfen der vorherigen Zustimmung der Ver- und Entsorgungsträger.

3. Kampfmittelbeseitigung

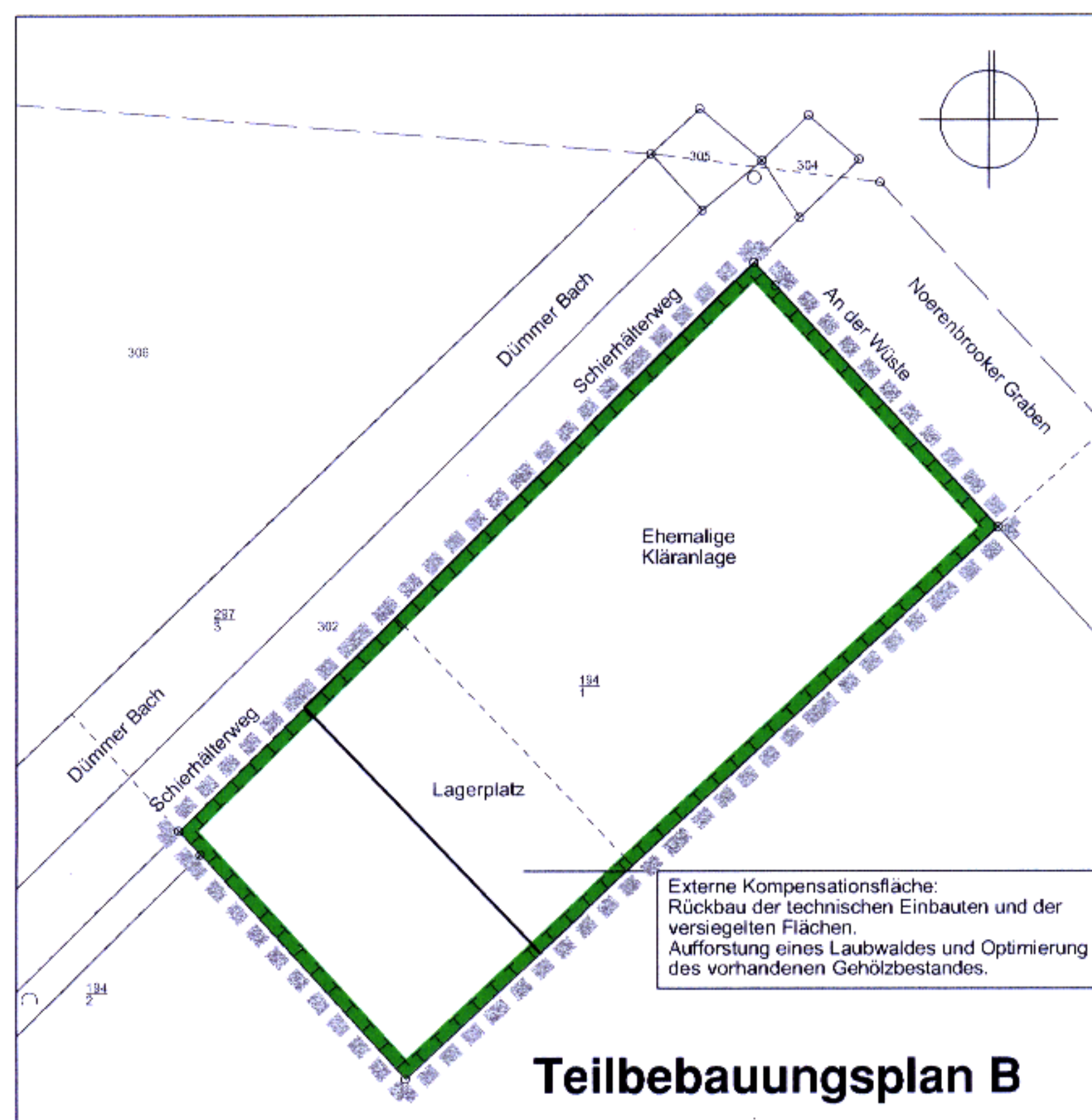
Innerhalb des Bebauungsplanbereichs ist mit Bombenblindgängern zu rechnen. Aus Sicherheitsgründen wird deshalb eine vorherbezogene Anfrage an den Kampfmittelbeseitigungsdienst, Dezernat 505 bei der Bezirksregierung Hannover, Meelbaumstraße 8, 30165 Hannover, empfohlen. Etwaige Sondierungsmaßnahmen werden durch die Gemeinde Glandorf in Auftrag gegeben.

4. Widmung von Verkehrsfächen

Gemäß § 6 Abs. 5 Nds. Straßengesetz (NSrG) wird die Widmung der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfächen mit der Maßgabe verfügt, dass die Widmung mit der Verkehrsübergabe wirksam wird.

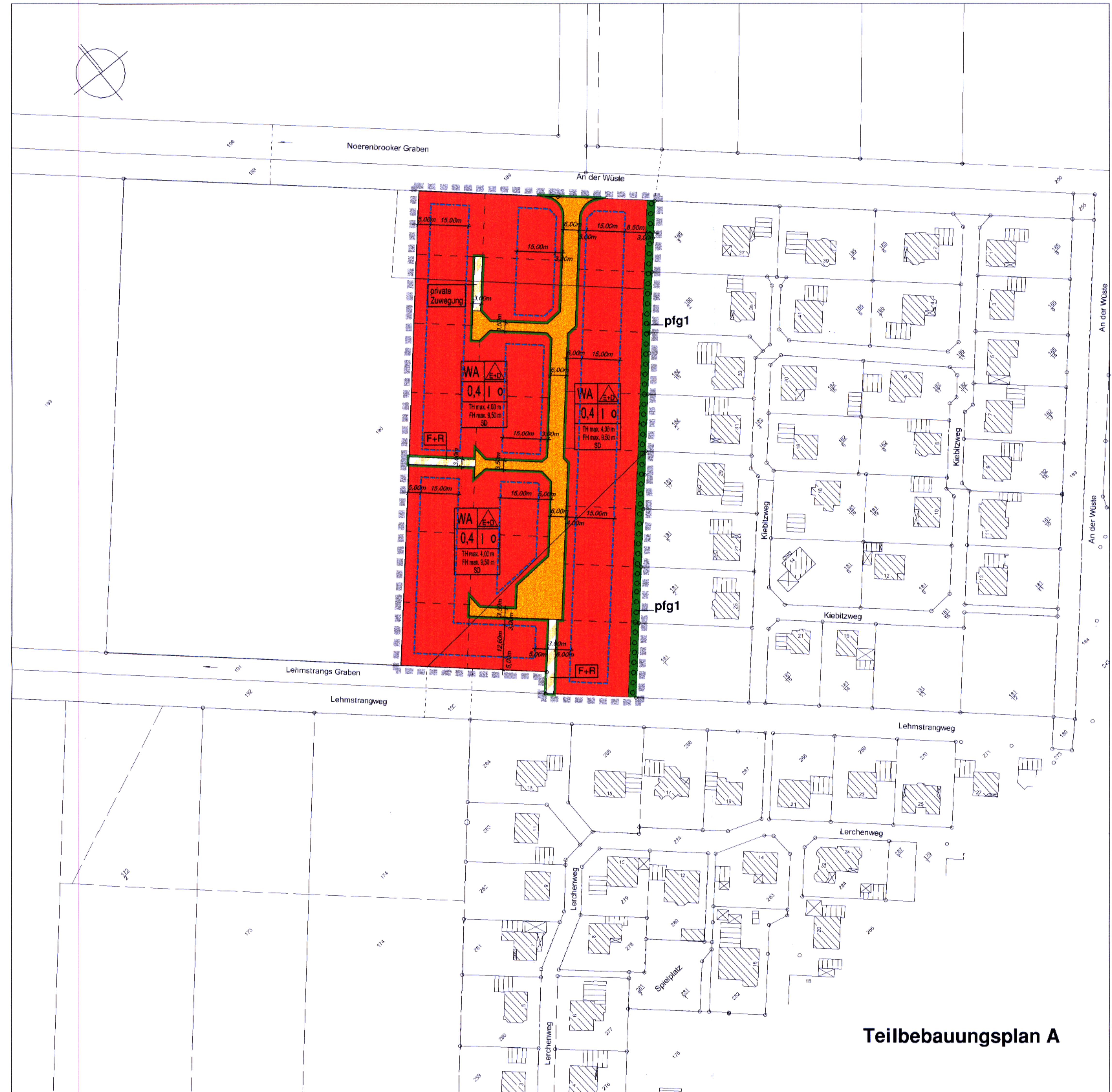
5. Teilungsgenehmigungspflicht

Die Teilung von Grundstücken im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung nach § 19 BauGB.



Teilbebauungsplan B

Externe Kompensationsfläche: Rückbau der technischen Einbauten und der versiegelten Flächen, Aufforstung eines Laubwaldes und Optimierung des vorhandenen Gehölzbestandes.



Teilbebauungsplan A

B-Plan Nr. 228  
-Drosselgasse-  
Abschrift