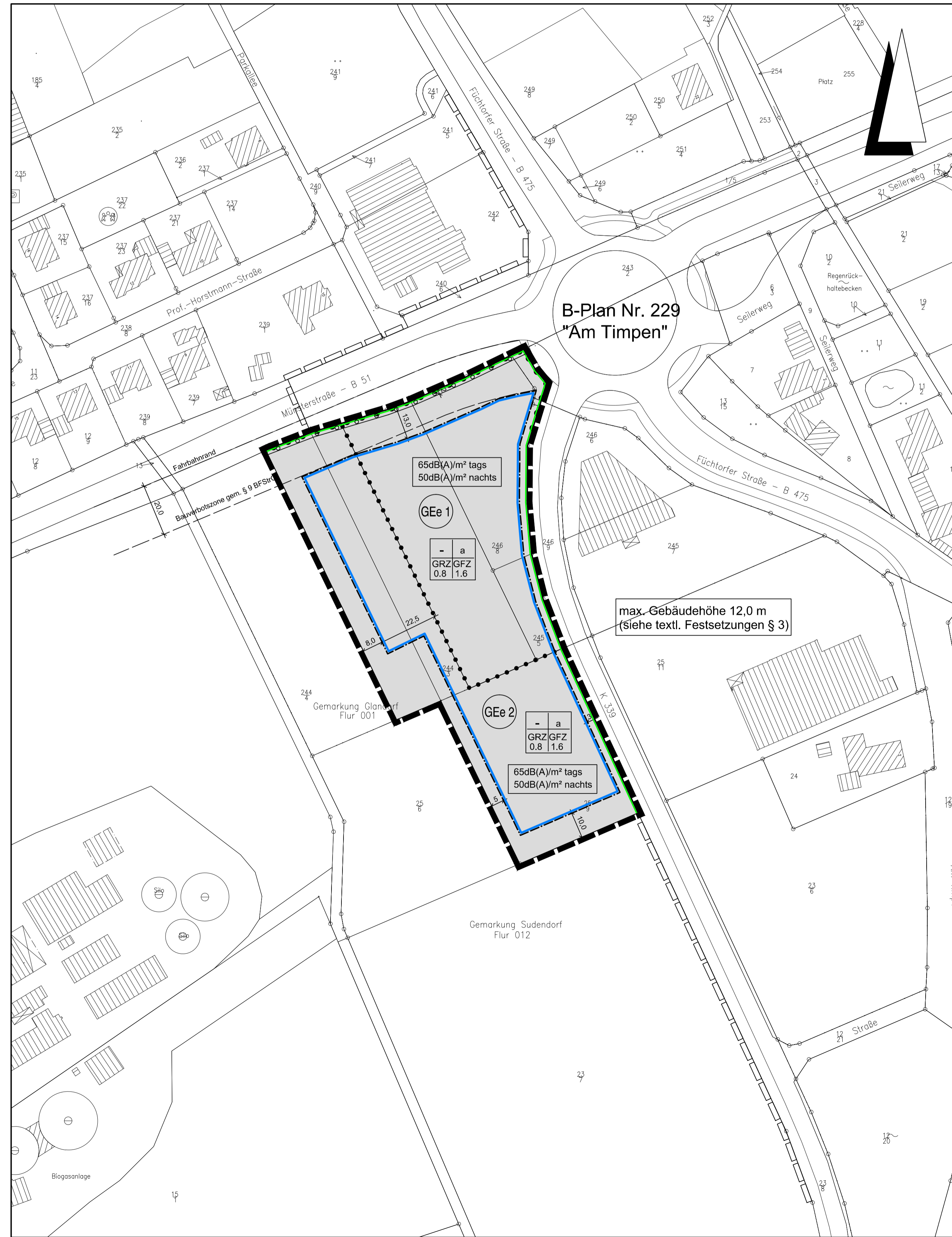




GEMEINDE GLANDORF

BEBAUUNGSPLAN NR. 229.1

"Am Timpen einschließlich Erweiterung"



Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 v. 16. Dez. 1990 (BGBl. I, S. 58) zuletzt geändert durch Gesetz v. 22.07.2011 (BGBl. I, S. 132) und der Baunutzungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung v. 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz v. 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548).

I. Bestandsangaben

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß
- Höhenlinien mit Höhenangaben über NN
- Flurstücksnummer
- Wohngebäude mit Hausnummern
- Wirtschaftsgebäude, Garagen

Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbliche Karten und Pläne verwiesen.

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

- Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Maß der baulichen Nutzung (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
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. § 22 u. 23 BauNVO)
 - a abweichende Bauweise: Gebäude dürfen eine Seitenlänge von 50,0 m überschreiten, die Grenzabstände richten sich nach den Vorschriften der NBauO
- Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Baugrenze
 - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a 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)

Planzeichen ergänzend zur Planzeichenerklärung

- Emissionskontingent L_{eq} nach DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung" (Dezember 2006, Beuth-Verlag)

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung - Nutzungsklassifizierung (§ 9 (1) BauGB i.V.m. §§ 1 u. 8 BauNVO)

a) Innerhalb des GE-e-1-Gebiets sind folgende Nutzungen, auch ausnahmsweise zulässige Nutzungen, unzulässig

- Anlagen für sportliche Zwecke
- Alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 8 (3) BauNVO
- Lebensmittelverarbeitende Betriebe

b) Innerhalb des GE-e-2-Gebiets sind folgende Nutzungen, auch ausnahmsweise zulässige Nutzungen, unzulässig

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 8 (3) BauNVO
- Lebensmittelverarbeitende Betriebe

c) Immissionswirksame flächenbezogene Schall-Leistungspegel

Die innerhalb der GE-Gebiete zulässigen Betriebe und / oder Anlagen dürfen die in der Planzeichnung jeweils festgesetzten FSP (immissionswirksamen flächenbezogenen Schall-Leistungspegel) nicht überschreiten.

§ 2 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO)

Gemäß § 22 (4) BauNVO ist eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt. Die Abweichung gegenüber der offenen Bauweise besteht darin, dass auf den jeweiligen Covergrundstücken auch Gebäude errichtet werden können, die eine Seitenlänge von 50,0 m überschreiten. Die Grenzabstandsregelung gem. § 7 NBauO bleibt hiervon unberührt.

§ 3 Grundflächenzahl - zulässige Grundfläche

Gem. § 17 (2) BauNVO i.V.m. § 19 (4) BauNVO darf die max. zulässige Grundflächenzahl von 0,8 auf einen Wert von 0,9 überschritten werden.

§ 4 Gebäudehöhen (gem. § 18 BauNVO)

In der Planzeichnung sind die maximal zulässigen Gebäudehöhen festgesetzt. Der Bezugspunkt zur Ermittlung der maximal zulässigen Gebäudehöhe ergibt sich aus dem Schnittpunkt zwischen der Oberkante der Mittellinie der das jeweilige Grundstück erschließenden fertigen Straße und der verlängerten, senkrecht zur erschließenden Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Baugrundstücks (Grundstücksschneise). Die Gebäudehöhe wird gemessen von dem o.a. Bezugspunkt bis zur Oberkante der Dachhaut (Flachdach) bzw. Firstoberkante.

Bei untergeordneten Bauteilen (z.B. technische Anlagen wie Schornsteine, Abluftkamine, Aufzugsanlagen, Masten) ist eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Maximalhöhe zulässig.

§ 5 Immissionsschutz - Verkehrslärm

Die Außenbauteile von Gebäuden bzw. Gebäudeteile der ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufwirts-, Boreitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und für Büroräume sind den nachfolgend aufgeführten Lärmpegelbereichen gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zugeordnet. Die angegebenen Schalldämm-Maße R_{w, res.} sind nachzuweisen:

Orientierungswert gem. DIN 18005 Tag/Nacht		1
Teilbereiche, für die LS-Maßnahmen für Wohnungen / Büros gem. § 8 (3) BauNVO nachzuweisen sind:		EG / OG
Einstufung in Lärmpegelbereiche*	NW-Seite der Gebäude R _{w, res.}	LPB III 35 dB
	NO-Seite der Gebäude	LPB III 35 dB

§ 6 Befestigung Einstellplätze - Festsetzung gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V.m. § 19(4) BauNVO

Die Oberfläche von KFZ-Stellplätzen (ausgenommen Fahrgassen/Fahrbereiche) sind mit wasserundurchlässigen Materialien (Pflaster mit einem mindestens 25%-igen Fugenanteil, Schotterrasen, Rassengetriebe o.ä.) auszuführen. Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind diese Flächen nur prozentual anteilig zu berechnen, wenn die Versickerungsfähigkeit des jeweiligen Materials durch einen Produktkennwert belegt werden kann.

§ 7 Eingriffsregelung - Zuordnung gemäß § 9 Abs. 1a BauGB

Durch den Bebauungsplan Nr. 229.1 werden bei seiner Realisierung durch Bauflächen sowie die vorgesehene Nutzung Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht, welche auszugleichen sind. Diese Veränderungen gegenüber der bisherigen Nutzung sind im umweltplanerischen Fachbeitrag im Rahmen der Eingriffsbilanzierung (Anlage zur Begründung) bilanzieren.

Es ergibt sich ein rechnerisches Kompensationsdefizit von 4.595 Werteinheiten, die nicht im Plangebiet ausgeglichen werden können.

Der Kompensationsausgleich wird auf nachfolgend benannten Flächen innerhalb des Gemeindegebietes umgesetzt:

§ 8 Außerkrafttreten von Satzungen

Der Bebauungsplan Nr. 229 „Am Timpen“ tritt außer Kraft, soweit dieser vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 229.1 „Am Timpen einschließlich Erweiterung“ überplant wird.

B. Hinweise:

- Archäologische Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde, (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Osnabrück 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 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

- Bauverbotszone / Baubeschränkungszone (gem. § 9 FStrG)

Bauverbotszone:

Längs der Bundesstraße dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn nicht errichtet werden.

Baubeschränkungszone:

Im Abstand von 20 m - 40 m vom befestigten Fahrbahnrand der Bundesstraße 51 (Baubeschränkungszone) dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrt Werbeanlagen im Blickfeld zur Straße nicht ohne Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden (§ 9 Abs. 6 FStrG).

Einfriedigung:

Die Baugrundstücke, soweit sie unmittelbar an die Bundesstraße 51 angrenzen, sind entlang der Straßeneigentumsgrenze mit einer festen und lückenlosen Einfriedigung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§ 9 FStrG i. V. m. Nr. 2 der Zufahrtrichtlinien und § 15 NBauO).

3. Verkehrsbedingte Immissionen

Seitens der Eigentümer neu ausgewiesener Baugrundstücke sowie bei Neu- oder Umbauten bestehen keine Ansprüche gegen den Straßenbausträger der Bundesstraße 51 im Hinblick auf die Bestimmungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes, soweit Emissionen von dieser ausgehen.

4. Landwirtschaftliche Immissionen

Emissionen (Stäube, Gerüche und Geräusche), die sich aus der ordnungsgemäßen Felderbewirtschaftung im Umfeld des Planbereichs ergeben, sind als ortsüblich hinzunehmen.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Art. 7d des Gesetzes vom 12.12.2012 (Nds. GVBl. S. 589), hat der Rat der Gemeinde Glandorf diesen Bebauungsplan Nr. 229.1 "Am Timpen einschließlich Erweiterung" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Glandorf, den Der Bürgermeister

(SIEGEL)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Glandorf hat in seiner Sitzung am 20.06.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 02.07.2013 ortsüblich bekanntgemacht.

Glandorf, den Der Bürgermeister

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Glandorf Flur 1
Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© Mai 2013

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

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 06.05.2013). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Orthorektive ist einwandfrei möglich.

Geschäftsnachweis: LA-395/2013 Osnabrück, 15. Okt. 2013

LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück
- Katasteramt -

Dienstsigel gez. Lohmann, VAR (Vermessungsamtsrat)

Beschleunigtes Verfahren

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde verzichtet.

Glandorf, den Der Bürgermeister

Beteiligung gem. § 13a Abs. 2 BauGB

Der Rat der Gemeinde Glandorf hat in seiner Sitzung am 20.06.2013 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 13 (2) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentliche Auslegung wurden am 02.07.2013 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 08.07.2013 bis 09.08.2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.

Glandorf, den Der Bürgermeister

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 01.10.2013 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Glandorf, den Der Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 229.1 "Am Timpen einschließlich Erweiterung" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Glandorf, den Der Bürgermeister

Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gem. § 214 Abs. 2a BauGB oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 214 Abs. 2, 2a und 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Glandorf, den Der Bürgermeister

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:	Datum	Zeichen
 GEWISSENPLANUNG GmbH & Co. KG Markt-Center-Str. 4a • 49124 Wallenhorst Tel: 05407/78034 • Fax: 05407/78038 gez. Eversmann	bearbeitet	2013-05 Ev
	gezeichnet	2013-05 Hd
	geprüft	2013-10 Ev
	freigegeben	2013-10 Ev

Wallenhorst, 2013-10-01

Plan-Nummer: H:\GLANDORF\213115\PLANE\lpp_bplan01_Abschrift.dwg(Layout1) - (11-10)

GEMEINDE GLANDORF

BEBAUUNGSPLAN NR. 229.1

"Am Timpen einschließlich Erweiterung"

Verfahren gem. § 13a BauGB

ABSCHRIFT

Maßstab 1 : 1000

Unterlage: 1
Blatt Nr.: 1(1)

Letzte Pflanzung: 2013-10-16
Letzte Speicherung: 2013-10-16