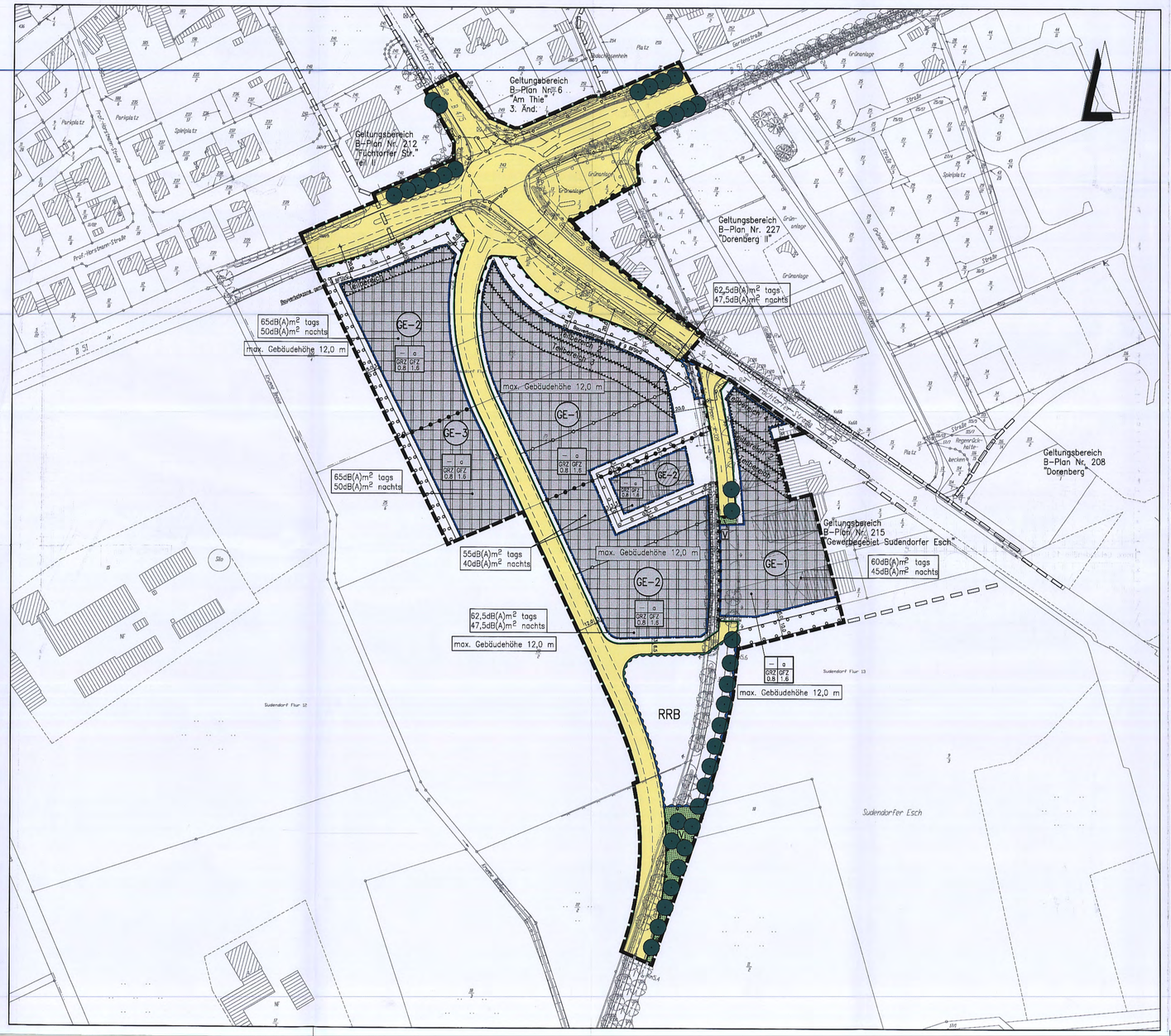
GEMEINDE GLANDORF
BEBAUUNGSPLAN NR. 229
"AM TIMPEN"



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
- 19 — Flurstücksnummer
- 20 — 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 (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- GE-1 — Überbaubarer Bereich Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO i.V.m. §1 der Textlichen Festsetzungen
- nicht Überbaubarer Bereich

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

- GRZ — Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
- GFZ — Geschoßflächenzahl gem. § 20 BauNVO

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

- o — abweichende Bauweise; Gebäude dürfen eine Seitenlänge von 50,0m überschreiten, die Grenzabstände richten sich nach den Vorschriften der NBauO
- Baugrenze

6. Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11und Abs. 6 BauGB)

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

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- unterirdisch (Gasleitung)

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

- öffentliche Grünfläche
  Zweckbestimmung:
- V — Verkehrsgrün

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB)

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

13. 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)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 c und b BauGB)
- zu erhaltende Einzelbäume

15. Sonstige Planzeichen

- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten wasserwirtschaftlicher Maßnahmen des Leitungsträgers (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- 70dB(A)m² tags 70dB(A)m² nachts — Immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel
- Teilbereich I — Flächen für Vorkehrungen zum Immissionsschutz i.S.des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten i.V.m. § 1 der Textl. Festsetzungen (gem. §1 Abs. 4 BauNVO)
- Abgrenzung unterschiedlicher Immissionswirksamer, flächenbezogener Schall-Leistungspegel

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs angrenzender Bebauungspläne

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

a) Innerhalb des GE-2-Bereichs sind folgende Nutzungen, auch ausnahmsweise zulässige Nutzungen, unzulässig
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 8 (3) BauNVO
- Lebensmittel verarbeitende Betriebe

Innerhalb des GE-3-Bereichs sind nur Lagerplätze zulässig, sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO. Alle anderen Nutzungen gemäß § 8 BauNVO sind, auch ausnahmsweise, nicht zulässig.

b) (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.

Gem. § 9 (2) BauGB bleibt der in der Planzeichnung festgesetzte immissionswirksame flächenbezogene Schall–Leistungspegel (FSP) von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts solange maßgebend für die bauliche Nutzung der jeweiligen Gewerbegrundstückflächen, bis die bei Planaufstellung auf den Flurstücken 1, 2 und 24 vorhandenen Wohnungen / Wohngebäude durch gewerbliche Nutzungen ergänzt oder ersetzt worden sind.
Sofern die auf den Flurstücken 1, 2 und 24 vorhandenen Wohnungen / Wohngebäude durch gewerbliche Nutzungen ergänzt oder ersetzt worden sind, erhöht sich der in der Planzeichnung festgesetzte FSP:
- tags von 55 dB(A) auf 62,5 dB(A),
- nachts von 40 dB(A) auf 47,5 dB(A).

§ 2 Art der baulichen Nutzung / Zulässigkeit vorhandener baulicher und sonstiger Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (10) BauNVO)

Gemäß § 1 (10) BauNVO sind Erneuerungen der vorhandenen baulichen Anlagen (Wohnhaus im Planbereich) allgemein zulässig. Erweiterungen, Änderungen und Nutzungsänderungen können als Ausnahme gemäß § 31 (1) BauGB zugelassen werden, sofern die Einhaltung der für die jeweilige Nutzung maßgeblichen zulässigen Innenraumpegel gemäß TA Lärm durch geeignete Maßnahmen (Gebäudeausrichtung, Grundrissgestaltung, Schallschutzfenster) gewährleistet wird.

§ 3 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 Gewerbegrundstücken auch Gebäude errichtet werden können, die eine Seitenlänge von 50,0 m überschreiten. Die Grenzabstandsregelung gem. § 7 NBauO bleibt hiervon unberührt.

§ 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 (Grundstücksachse).

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 Außerkrafttreten von Satzungen
Die Bebauungspläne Nr. 215 "Gewerbegebiet Sudendorfer Esch" und der Bebauungsplan Nr. 227 "Dorenberg II" treten außer Kraft, soweit diese vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 229 "Am Timpen" erfasst werden.

§ 6 Immissionsschutz
Die Außenbauteile von Gebäuden bzw. Gebäudeteile der ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts-, Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber gem. § 8 (3) BauNVO 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		65/55 dB(A)		
Maximale Überschreitung der Beurteilungspegel		70/64 dB(A)		
Teilbereiche, für die LS–Maßnahmen für Wohnungen / Büros gem. § 8 (3) BauNVO nachzuweisen sind:	1 EG/OG	2 EG/OG	3 EG/OG	4 EG/OG
Einstufung Lärmpegel–bereiche (LPB) NW–Seite der Gebäude R'w,res.35	LPB III 35dB	LPB IV 40dB	LPB III 35dB	Büro LPB IV 35dB
NO–Seite der Gebäude	LPB III 35dB	LPB IV 40dB	LPB III 35dB	Büro LPB IV 40dB
SW–Seite der Gebäude	LPB III 35dB	–	–	–
SO–Seite der Gebäude	LPB III 35dB	LPB IV 40dB	LPB III 35dB	Büro LPB IV 35dB

§ 7 Eingriffsregelung – Zuordnung gemäß § 9 Abs. 1a BauGB
Durch den Bebauungsplan Nr. 229 werden bei seiner Realisierung durch Verkehrsflächen und Bauflächen sowie die vorgesehene Nutzung Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht, welche auszugleichen sind. Diese Veränderungen gegenüber der bisherigen Nutzung sind im Umweltbericht im Rahmen der Eingriffsbilanzierung (Anlage zur Begründung) bilanziert.
Es ergibt sich ein rechnerisches Kompensationsdefizit von 27.584 Wertelnheiten, die nicht im Plangebiet ausgeglichen werden.
Der Kompensationsausgleich wird auf nachfolgend benannten Flächen innerhalb des Gemeindegebietes umgesetzt:
- Gemarkung Averfehn, Flur 5 – Flurstück 311
- Gemarkung Schwege, Flur 1 – Flurstück 303/0
- Gemarkung Sudendorf, Flur 8 – Flurstück 103/2
- Gemarkung Schwege, Flur 5 – Flurstück 194/1
- Gemarkung Glandorf Dalimühle, Flur 7 – Flurstück 113/0
- Gemarkung Schwege, Flur 14, Flurstück 87/2 (teilweise),
- Gemarkung Sudendorf, Flur 8, Flurstück 103/2 (teilweise),
- Gemarkung Glandorf, Flur 6, Flurstück 335

B. Hinweise

1. Archäologische Bodenfunde
Sollten bei den geplanten Bau– und Erdarbeiten ur– oder frühgeschichtliche Bodenfunde, (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, 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.

2. Bauverbotszone / Baubeschränkungszone (gem. §9 FStrG)
Bauverbotszone:
Längs der Bundesstraßen 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 Bundesstraßen 51 und 475 (Baubeschränkungszone) dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrt Werbeanlagen im Blickfeld zur Straße nicht ohne Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden (§ 9 Abs. 6 FStrG).

Einfriedung:
Die Baugrundstücke, soweit sie unmittelbar an die Bundesstraßen 51 und 475 angrenzen, sind entlang der Straßenbegrenzungsgrenze mit einer festen und lückenlosen Einfriedigung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§ 9 FStrG i. V. m. Nr. 2 der Zufahrtsrichtlinien und § 15 NBauO).

3. Verkehrsbedingte Immissionen
Seitens der Eigentümer neu ausgewiesener Baugrundstücke sowie bei Neu– oder Umbauten bestehen keine Ansprüche gegen den Straßenbaulastträger der Bundesstraßen 51 und 475 im Hinblick auf die Bestimmungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes, soweit Emissionen von diesen ausgehen.

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

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Glandorf diesen Bebauungsplan Nr. 229 "Am Timpen", bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/nebenstehenden/obenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen:

Glandorf, den 17.10.2005

gez. Borsmeyer (SIEGEL) gez. i.V. Linther
Bürgermeister Gemeindedirektor

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 11.04.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 229 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 28.06.2005 ortsüblich bekanntgemacht.

Glandorf, den 28.06.2005 L.S.

gez. i.V. Linther
Gemeindedirektor

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte — Geschäftsnachweis
Liegenschaftskarte: Glandorf Flur 1, Suddendorf Flur 12 und 13 — L4–517/2005
Maßstab: 1:1000

Die dieser Planunterlage zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 1 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5, geschützt. Die Verwertung für nichtlegene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der u.g. Behörde zulässig.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 17.5.2005). 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 25.11.05 (SIEGEL)

Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Osnabrück
– Katasteramt –

Dr. Wissel
Vermessungsdirektor

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Öffentlichkeit ist am 04.08.2005 frühzeitig und öffentlich über die Planung gem. § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden.

Die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 27.07.2005 über die Planung gem. § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden und zu einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Glandorf, den 27.07.2005 L.S. gez. i.V. Linther
Gemeindedirektor

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 05.09.2005 den 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 06.09.2005 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 16.09.2005 bis 17.10.2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

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

Glandorf, den 18.10.2005 L.S. gez. i.V. Linther
Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 26.10.2005 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Glandorf, den 27.10.2005 L.S. gez. i.V. Linther
Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 229 "Am Timpen" ist gemäß § 10 (3) BauGB am 30.09.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 30.09.2006 rechtsverbindlich geworden.

Glandorf, den 04.10.2006 L.S. gez. Strauch
Bürgermeister

Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens– und Formschriften gem. § 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 gem. § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Glandorf, den

Rechtsverbindlich aufgrund der Bekanntmachung vom 30.09.2006 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück
Wissmann

Entwurfsbearbeitung: INGENIEUR.PLANUNG Otto-Lilienthal-Straße 13 • 49134 Wallenhorst Telefon 05407/8 80-0 • Fax 05407/8 80-88		Datum	Zeichen
	bearbeitet:	2005–06	Wi
	gezeichnet	2005–06	We
	geprüft	2005–06	Ev
Wallenhorst, 2005–10–26 gez. Eversmann	freigegeben	2005–06	Ev

Plan–Nummer: H:\Glandorf\230500\Plane\Up_bplan03.dwg–E1–1–0

GEMEINDE GLANDORF
BEBAUUNGSPLAN NR. 229
"Am Timpen"

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