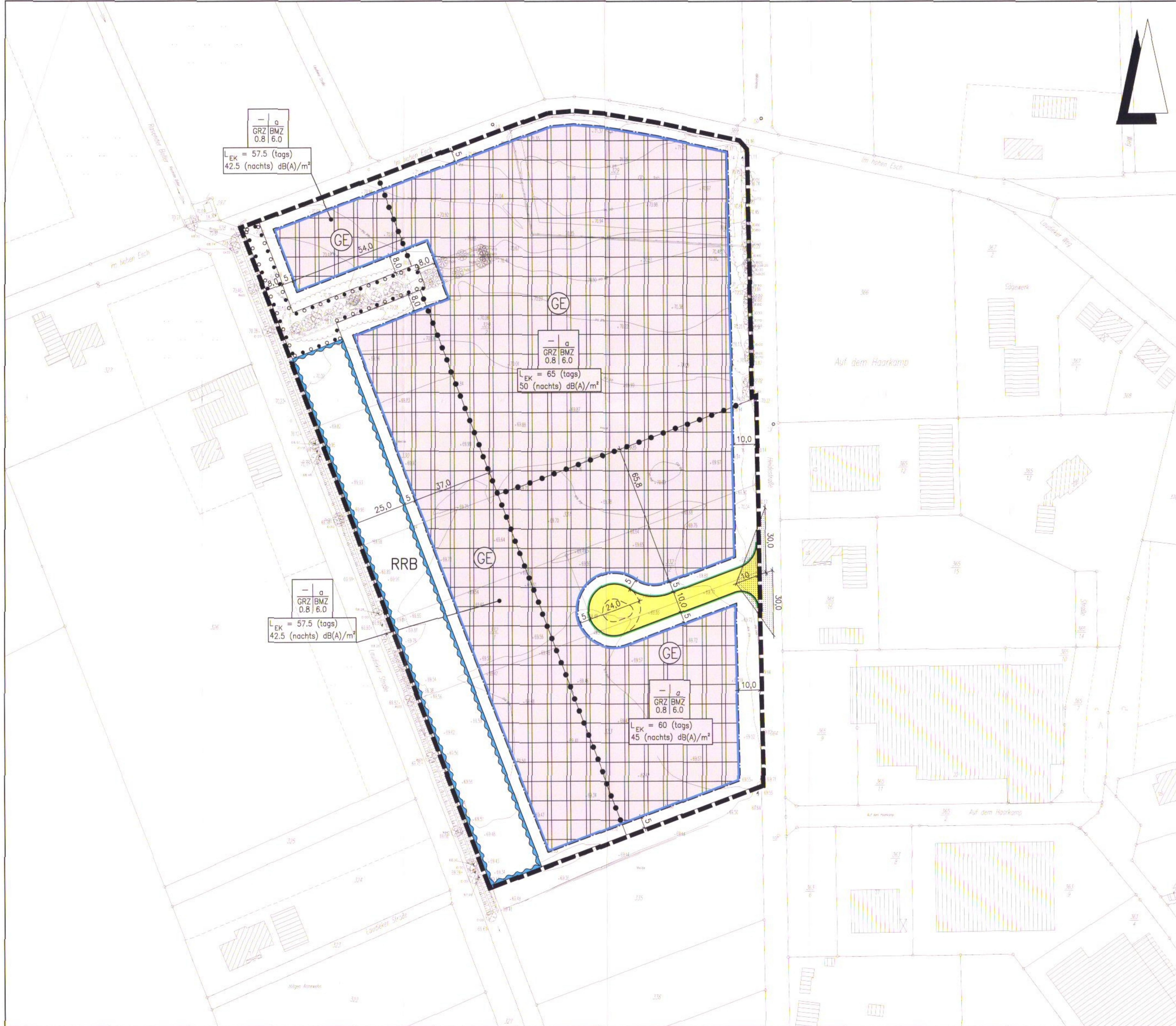


GEMEINDE GLANDORF BEBAUUNGSPLAN NR. 231 "HEIDESTRASSE"



Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGBl. I, S. 58) und der Baumatzungsverordnung 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
- Flurstück- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß
- Höhenlinien mit Höhenangaben über NN
- Flurstücknummer
- 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)
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)
 - abweichende Bauweise; Gebäude dürfen eine Seitenlänge von 50,0m überschreiten, die Grenzabstände richten sich nach den Vorschriften der NBauGB
 - Verkehrsrflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - 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
 - Regenrückhaltebecken
 - 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 und Erhalten von Bäumen und Strüchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
 - Sonstige Planzeichen (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
 - 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_{EK} nach DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung" (Dezember 2006, Beuth-Verlag) i.V.m. § 3 der Textlichen Festsetzungen
- Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)
- 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)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Nutzungsregelungen
(gem. § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)
Innerhalb des Baugebietes sind Einzelhandelsbetriebe mit dem Verkauf zentrenrelevanter Sortimente sowie sogenannte Nahversorgungsbetriebe (Lebensmitteleinzelhandel, Lebensmitteldiscounter) nicht zugelassen.
Zu den zentrenrelevanten Sortimenten (Food- und Non-Food) zählen folgende Warengruppen (gem. Osnabrücker Liste):

- Lebensmittel
- Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Büroorganisation
- Kunst / Antiquitäten
- Baby-/ Kinderartikel (mit Ausnahme von Nahrungsmitteln / Drogerieartikel)
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
- Unterhaltungselektronik, Computer
- Elektrohaushaltswaren
- Foto / Optik
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
- Musikalienhandel
- Uhren, Schmuck
- Spielwaren, Sportartikel
- Blumen
- Campingartikel
- Fahrräder und Zubehör

§ 2 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 (4) BauNVO)
Das Baugebiet wird gem. § 1 (4) BauNVO nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnisse gegliedert. Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der Planzeichnung festgesetzten Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung" (Dezember 2006, Beuth-Verlag) weder tags (06.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 06.00 h) überschreiten.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5:

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).

§ 3 Eingriffsregelung
(§ 1a BauGB i.V.m. § 9 (1a) BauGB)
Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes werden Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet. Der nicht innerhalb des Plangebietes ausgleichbare Eingriff wird außerhalb des Plangebietes durch geeignete Ersatzmaßnahmen ausgeglichen.
Außerhalb des Plangebietes sind 38,450 Werteeinheiten (WE) zu kompensieren. Der Ausgleich erfolgt auf folgenden Flächen des Flächenpools der Gemeinde Glandorf:

- Fläche Nr. 11 "Ossage / Südlich Heidestraße" (3.175 Werteeinheiten)
Gemarkung Glandorf, Flur 6, Flurstück 335, Gesamtgröße 6.383 m²
- Fläche Nr. 14 "Wulfert" (25.753 Werteeinheiten)
Gemarkung Schwege, Flur 14, Flurstück 87/2 (t.w.), Gesamtgröße 25.993 m²
- Fläche Nr. 12 "An den Loerschen Teichen" (9.522 Werteeinheiten)
Gemarkung Glandorf, Flur 15, Flurstück 58/0, Gesamtgröße 11.850 m²

Gemarkung Hordenessen, Flur 2, Flurstück 78/0, Gesamtgröße 18.485 m²

§ 4 Anpflanzungen von Bäumen und Strüchern
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)
In der Planzeichnung ist eine Fläche mit Bindung zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen, Strüchern oder sonstigen Bepflanzungen mit geeigneten Anpflanzungen der potentiellen natürlichen Vegetation festgesetzt. Die vorhandenen Bäume und Strücher sind dauernd zu erhalten. Für die Anpflanzung sind nachfolgend aufgeführte Bäume und Strücher anzupflanzen:

| | |
|---------------------------------|-----------------------------------|
| Bäume 1. Ordnung: | Sträucher: |
| Silber-Eiche (Quercus robur) | Faulbaum (Rhamnus frangula) |
| Bäume 2. Ordnung: | Brombeere (Rubus fruticosus) |
| Hänge-Birke (Betula pendula) | Ohr-Weide (Salix aurita) |
| Vogelbeere (Sorbus aucuparia) | Grau-Weide (Salix cinerea) |
| Zitter-Pappel (Populus tremula) | Heidelbeere (Vaccinium myrtillus) |

B. Hinweise

1. Bodenfindung
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433) unverzüglich gemeldet werden.

2. Trafostation
Der Versorgungsträger Teutoburger Energie Netzwerk eG weist darauf hin, dass möglicherweise für die Stromversorgung des Baugebietes ein Grundstück von ca. 3m x 4m = 12m² für eine Trafostation - je nach Leistungsbedarf der ansiedelnden Gewerbe- vorhalten ist.
Sofern eine Trafostation errichtet werden muss, ist der erforderliche Standort zwischen den Grundstückseigentümern, der Gemeinde und dem Versorgungsträger abzustimmen.

3. Immissionen aus der Landwirtschaft
Die im Rahmen der ordnungsgemäßen Felderwirtschaft zwangsläufig auftretenden Geräusch-, Staub- und Geruchemissionen - insbesondere zu Vegetationsbeginn und zum Zeitpunkt der Ernte - sind unvermeidbar und 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. 231 "Heidestraße", bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/ nebeneinander/ oberstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen:

Glandorf, den 11.08.2009 (SIEGEL) *gez. Strauch*
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 22.10.2007 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 231 "Heidestraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 08.11.2007 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Glandorf, den 11.08.2009 *L.S. gez. Strauch*
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Liegenschaftskarte: Glandorf, Flur 8
Maßstab: 1:1000
Geschäftsnachweis: L4-902/2007

Die Planunterlage zu 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 nichteigene 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 städtebaulichen bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 19.11.2007). 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 16.07.2009
Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Osnabrück
- Katasteramt - *gez. Klaus Kertscher LtdVMD* Siegel

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

Die Öffentlichkeit ist am 17.02.2009 frühzeitig und öffentlich über die Planung gem. § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 01.09.2008 über die Planung gem. § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden und zu einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Glandorf, den 11.08.2009 *L.S. gez. Strauch*
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 26.02.2009 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / § 4a Abs. 3, Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 06.04.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 15.04.2009 bis 15.05.2009 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

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 11.08.2009 *L.S. gez. Strauch*
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 24.06.2009 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Glandorf, den 11.08.2009 *L.S. gez. Strauch*
Bürgermeister

Bekanntmachung

Die Erteilung der Genehmigung / der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 31.08.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 31.08.2009 in Kraft getreten.

Glandorf, den 09.09.2009 *L.S. gez. Strauch*
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gem. § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 1 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans 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 *gez. Strauch*
Bürgermeister

Rechtsverbindlich aufgrund der Bekanntmachung vom 31.08.2009 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück



| Entwurfsbearbeitung: | IPW | INGENIEURPLANUNG | Datum | Zeichen |
|----------------------|-----|------------------|---------|---------|
| | | | 2008-01 | Ni |
| | | | 2008-01 | We |
| | | | 2009-06 | Ni |
| | | | 2009-06 | Ev |

Plan-Nummer: H:\GLANDORF\207487\PLANE\bb_bgh01.dwg(Layout1) - E1-1-0

GEMEINDE GLANDORF
BEBAUUNGSPLAN NR. 231
"HEIDESTRASSE"

ABSCHRIFT

Maßstab 1 : 1000

Unterlage : 1
Blatt Nr. : 1(1)

Letzte Modifikation: 2009-07-20