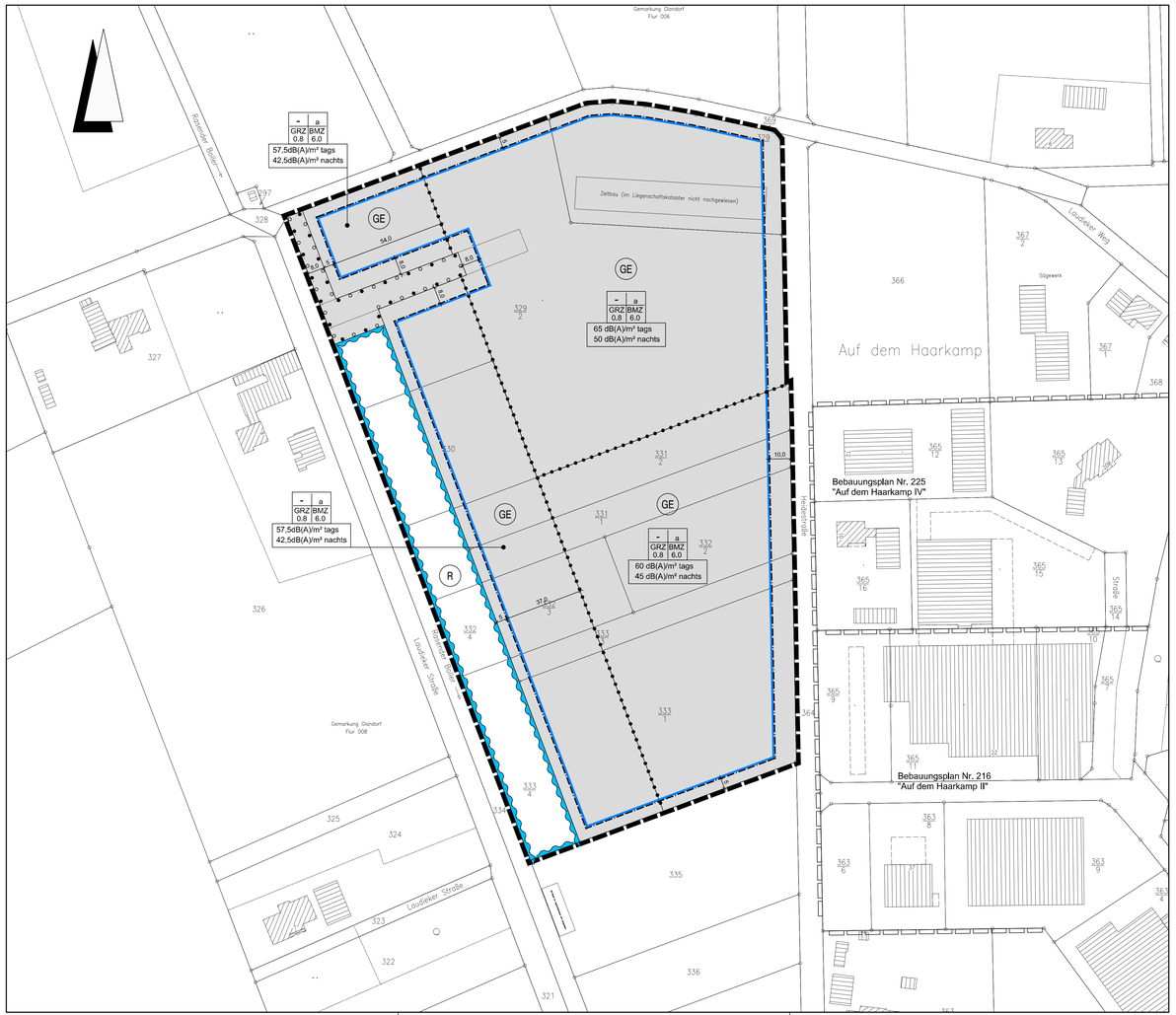
GEMEINDE GLANDORF
BEBAUUNGSPLAN NR. 231
"Heidestraße"

1. vereinfachte Änderung



Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der aktuell gültigen Fassung.

I. Bestandsangaben

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
- 12/3 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, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

GE — Gewerbegebiet

2. Maß der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

GRZ — Grundflächenzahl

BMZ — Baumassenzahl

3. 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 50,0m überschreiten, die Grenzabstände richten sich nach den Vorschriften der NBauO

Baugrenze

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6a BauGB)

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

R — 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 und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

15. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Planzeichen ergänzend zur Planzeichenverordnung

55dB(A)/m² tags 55dB(A)/m² nachts — Emissionskontingent L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung" (Dezember 2006, Beuth-Verlag)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1a Nutzungsregelungen zum Einzelhandel
(gem. § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)
Innerhalb des Gewerbegebietes sind Einzelhandelsbetriebe mit dem Verkauf zentrenrelevanter Sortimente sowie sogenannte Nahversorgungsbetriebe (Lebensmittelein-zelhandel, 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

§ 1b Nutzungsregelung - Ausschluss von Ausnahmen
(gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO)
Innerhalb des Gewerbegebietes sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Vergnügungsstätten gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 3 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zugelassen.

§ 2 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 (4) BauNVO)
Das Gewerbegebiet 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 LEK 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 Planbereiches durch geeignete Ersatzmaßnahmen ausgeglichen.
Außerhalb des Plangebietes sind 38.450 Werteinheiten (WE) zu kompensieren. Der Ausgleich erfolgt auf folgenden Flächen des Flächenpools der Gemeinde Glandorf:
1. Fläche Nr. 11 „Ossegge / Südlich Heideweg" (3.175 Werteinheiten)
Gemarkung Glandorf, Flur 6, Flurstück 335, Gesamtgröße 6.383 m²
2. Fläche Nr. 14 „Wulfert" (25.753 Werteinheiten)
Gemarkung Schwege, Flur 14, Flurstück 87/2 (tlw.), Gesamtgröße 25.993 m²
3. Teilfläche Nr. 12 „An den Laerschen Teichen" (9.522 Werteinheiten)
Gemarkung Glandorf, Flur 15, Flurstück 58/0, Gesamtgröße 11.850 m²
Gemarkung Hardensetten, Flur 2, Flurstück 78/0, Gesamtgröße 18.485 m²

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

Bäume 1. Ordnung:	Sträucher:
Stiel-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. Bodenfunde
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, 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 Kreisarchäologie 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 Gewerbegebietes ein Grundstück von ca. 3m x 4m =12m² für eine Trafostation -je nach Leistungsbedarf der ansiedelnden Gewerbe- vorzuhalten 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 Felderbewirtschaftung zwangsläufig auftretenden Geräusch-, Staub- und Geruchsimmissionen - insbesondere zu Vegetationsbeginn und zum Zeitpunkt der Ernte - sind unvermeidbar und als ortsüblich hinzunehmen.

4. Verhältnis zum Ursprungsplan
Mit dieser 1. Vereinfachten Änderung wird der Ursprungsplan Nr. 231 „Heidestraße" vom 4.09.2009 vollständig überplant - es erfolgt eine zeichnerische Neufassung auf aktueller Katastergrundlage.

5. DIN-Vorschriften
In den textlichen Festsetzungen wird auf DIN-Vorschriften verwiesen. Diese werden bei der Gemeinde Glandorf zur Einsicht bereit gehalten.

6. Artenschutz nach § 44 BNatSchG
Sollten besonders geschützte Arten bei den Bauarbeiten festgestellt werden, ist die Untere Naturschutzbehörde zu verständigen. Es ist dann zu prüfen, ob ggf. Ausnahmegenehmigung oder ggf. eine ökologische Baubegleitung erforderlich werden.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) in der aktuell gültigen Fassung und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der aktuell gültigen Fassung hat der Rat der Gemeinde Glandorf diesen Bebauungsplan Nr. 231 "Heidestraße", 1. vereinfachte Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Glandorf, den 04.07.2016

(SIEGEL) *gez. Dr. M. Heuvelmann*
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Glandorf hat in seiner Sitzung am 09.12.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 14.04.2016 ortsüblich bekanntgemacht.

Glandorf, den 04.07.2016

(SIEGEL) *gez. Dr. M. Heuvelmann*
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Glandorf, Flur 5

Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsichen Vermessungs- und Katasterverwaltung © Februar 2016

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 26.02.2016). 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 27.06.2016

Geschäftsnachweis: L4-0072/2016

LGLN
Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen
- Katasteramt Osnabrück -

(Dienstsiegel) *gez. D. Eckert*
Vermessungsdirektorin

Aufstellungsverfahren gemäß § 13 BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Glandorf hat in seiner Sitzung am 13.04.2016 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 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 14.04.2016 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 22.04.2016 bis 23.05.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

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

Glandorf, den 04.07.2016

(SIEGEL) *gez. Dr. M. Heuvelmann*
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 22.06.2016 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Glandorf, den 04.07.2016

(SIEGEL) *gez. Dr. M. Heuvelmann*
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 231 "Heidestraße", 1. vereinfachte Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.08.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 15.08.2016 rechtsverbindlich geworden.

Glandorf, den 01.09.2016

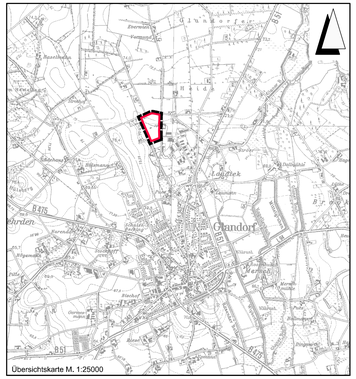
(SIEGEL) *gez. Dr. M. Heuvelmann*
Bürgermeister

Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans sind Verletzungen von Verfahrens- und Formschriften gem. § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplanes 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

Bürgermeister


Glandorf
Laudeker
Heidestraße
Rosenthal
Bahnhofstraße
Lindenstraße
Kirchstraße
Auf dem Haarkamp
Am Kiebitzberg
Am Kiebitzberg
Am Kiebitzberg