

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3, des § 12 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Glandorf diesen Bebauungsplan Nr. 234 "Wohngebiet Schwege" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Glandorf, den 17.12.2010 (Bürgermeister)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss: Der Rat der Gemeinde Glandorf hat in seiner Sitzung am 04.03.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 234 "Wohngebiet Schwege" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 23.06.2010 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Glandorf, den 17.12.2010 (Bürgermeister)

Frühzeitige Unterrichtung (1. Beteiligungsstufe): Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 23.08.2010 durchgeführt. Die Behörden und berührten Träger öffentlicher Belange wurden am 07.07.2010 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet. Ihnen wurde bis zum 30.07.2010 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben

Glandorf, den 17.12.2010 (Bürgermeister)

Öffentliche Auslegung (2. Beteiligungsstufe): Der Rat der Gemeinde Glandorf hat in seiner Sitzung am 30.09.2010 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 01.10.2010 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 11.10.2010 bis 10.11.2010 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die Behörden und berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.10.2010 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB unterrichtet. Ihnen wurde bis zum 10.11.2010 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Glandorf, den 17.12.2010 (Bürgermeister)

1. erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung: Der Rat der Gemeinde Glandorf hat in seiner Sitzung am dem geänderten/ergänzten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gem. § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Begründung haben vom bis gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Glandorf, den (Bürgermeister)

Satzungsbeschluss: Der Rat der Gemeinde Glandorf hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahme gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4a Abs. 3, Satz 2 BauGB in seiner Sitzung am 16.12.2010 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Glandorf, den 17.12.2010 (Bürgermeister)

Inkrafttreten: Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 234 "Wohngebiet Schwege" ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekanntgemacht worden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Glandorf, den (Bürgermeister)

Verletzung von Vorschriften (§ 215 BauGB):

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind

- eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes,
- eine Verletzung von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
- beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges

nicht geltend gemacht worden.

Glandorf, den (Bürgermeister)

Planunterlagen

Kartengrundlage: ALK Gesch.-Nr. B 502/10
Liegenschaftskarte: Gemeinde Glandorf Gemarkung Schwege Flur 8
Maßstab: 1:1000

Die Planunterlagen entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen vollständig nach (Stand vom 24.03.2010). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grundstücksgrenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Die dieser Planunterlagen 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 und wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Osnabrück zulässig.

Osnabrück, den 22.12.2010

L.S.

Dipl.-Ing. Christian Brune
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Iburger Straße 215 49082 Osnabrück

gez.: Tepe
Unterschrift

Gemeinde Glandorf Landkreis Osnabrück
Bebauungsplan Nr. 234
"Wohngebiet Schwege"

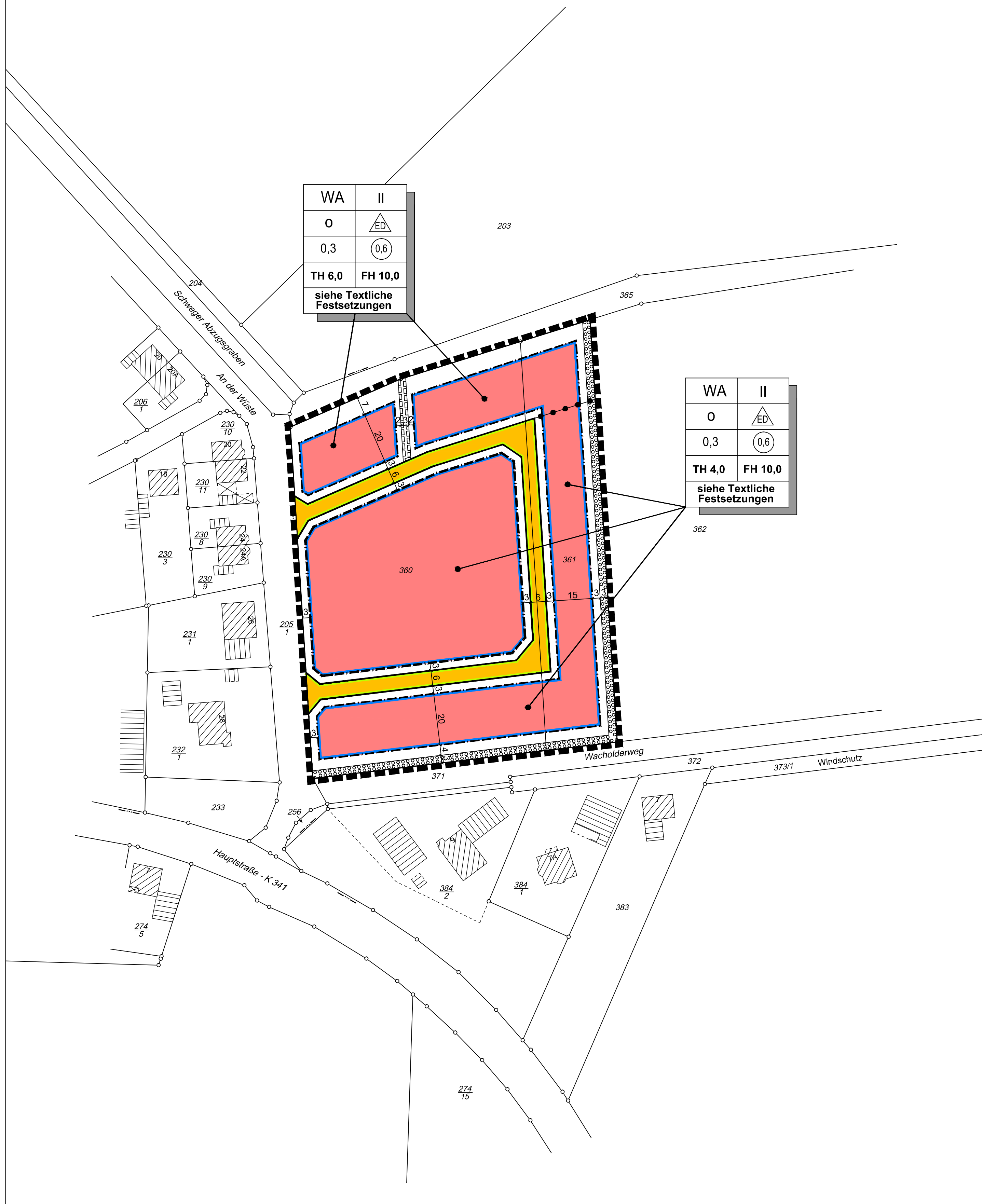


Table with zoning codes: WA, II, O, ED, 0,3, 0,6, TH 6,0, FH 10,0, siehe Textliche Festsetzungen

Table with zoning codes: WA, II, O, ED, 0,3, 0,6, TH 4,0, FH 10,0, siehe Textliche Festsetzungen

PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanzV '90

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,6 Geschossflächenzahl

0,3 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse

TH Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt hier: Traufhöhe

FH Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt hier: Firsthöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

O Offene Bauweise

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

BG Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

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

Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Allgemeines Wohngebiet (WA)
Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauGB) und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauGB) unzulässig.
2. Zahl der Wohnungen
In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind je Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig. D.h. je Einzelhaus nicht mehr als zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte nicht mehr als eine Wohnung.
3. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
Je Wohneinheit sind min. 2 Stellplätze für Kfz auf dem jeweiligen Grundstück anzulegen. Grundstückszufahrten und -zuwegungen dürfen je Grundstück max. 6,0 m Anschlussbreite an die öffentliche Verkehrsfläche aufweisen. Garagen und Carports sind nur mit einem Abstand von min. 3,0 m zu Straßenverkehrsflächen zulässig.
4. Bezugshöhen für die Ermittlung der Trauf- und Firsthöhen
4.1 Traufhöhe
Als Traufhöhe (TH) gilt das Maß zwischen Oberkante der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche (unterer Bezugspunkt) und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut (oberer Bezugspunkt) in Fassadenmitte gemessen. Bei Eckgrundstücken ist die Erschließungsstraße maßgebend, von der die Zufahrt auf das Grundstück erfolgt.
Die Traufhöhe darf das Maß von 2,0 m nicht unterschreiten. Die festgesetzten Traufhöhen gelten nicht für Dachgauben und Krüppelwälm.
4.2 Firsthöhe
Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Firsthöhe (FH) ist die Oberkante der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche gemessen in Fassadenmitte.
5. Geh-, Fahr und Leitungsrecht
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Eigentümers sowie der Versorgungsträger.
6. Pflanzgebot
Auf den festgesetzten Flächen ist die Anpflanzung mit Gehölzen der Pflanzliste (in der Begründung zu diesem Bebauungsplan) in Gruppen anzulegen. Es ist ein Gehölz pro 2 m² zu pflanzen.

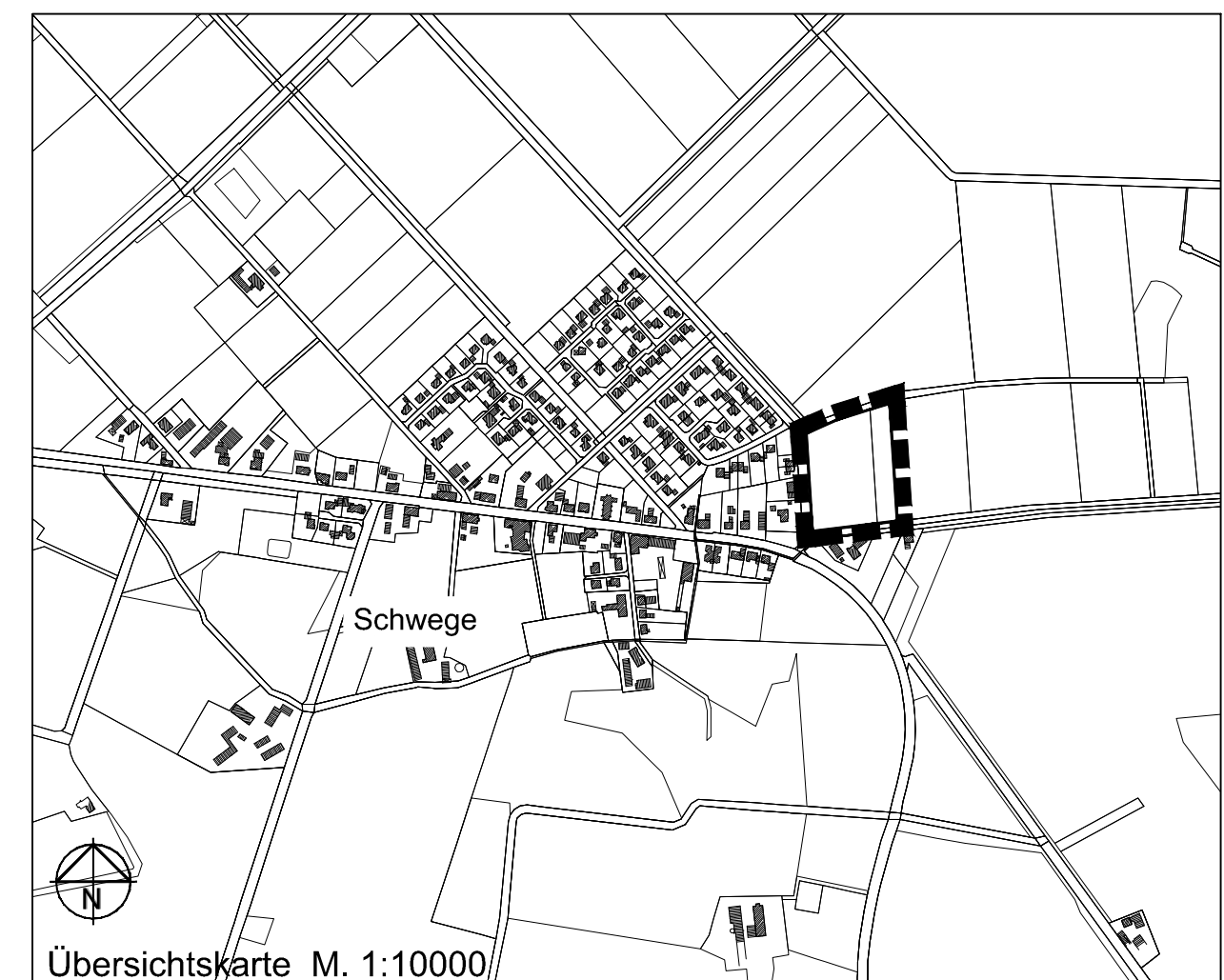
Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

- gem. § 9 BauGB i. V. m. § 56 NBauO
1. Geltungsbereich
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 234 „Wohngebiet Schwege“.
2. Dachausbildung
2.1 Dachformen
Für Baukörper, die nicht im Sinne von §§ 12 und 14 BauNVO als Nebenanlagen und Garagen gelten, sind nur geneigte Dächer zulässig.
2.2 Dachneigung
Dächer von Baukörpern, die nicht im Sinne von §§ 12 und 14 BauNVO als Nebenanlagen und Garagen gelten, müssen Dachneigungen zwischen 25° und 50° einhalten.
Für Wintergärten können ausnahmsweise geringere Dachneigungen zugelassen werden.
2.3 Dachaufbauten und -einschnitte
Dachaufbauten und Dachneigungen sind bis 40% der Traufhöhe der entsprechenden Gebäudeseite (Länge zwischen Schnittpunkten der senkrecht aufgehenden Mauerwerke/Giebel mit der Dachhaut) zulässig.
Dachaufbauten und -einschnitte müssen einen Abstand von mind. 2,0 m vom Ortsgang bzw. Walmgrat einhalten. Dies gilt nicht für Sonnenkollektoren.
3. Einfriedungen
Grundstückseinfriedungen sind an den straßenseitigen Grenzen bis zu einer max. Höhe von 1,20 m zulässig. Straßenseitige Hecken und sonstige Anpflanzungen sind ohne Höhenbegrenzungen zulässig.

HINWEISE

- 1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasensammlungen, Schackden sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 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. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde (Landkreis Osnabrück) zu benachrichtigen.
3. Es gilt die BauNVO 1990.
4. Durch die regelmäßig notwendig werdende Bewirtschaftung der an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen kann es zu Geruchs-, Geräusch- und Staubemissionen kommen. Diese sind unvermeidbar und als ortsüblich hinzunehmen.

Gemeinde Glandorf
Landkreis Osnabrück



Bebauungsplan Nr.234
"Wohngebiet Schwege"

- Satzung -

Contact information for Ingenieurbüro Hans Tovar & Partner, including address (Rheinler Landstraße 19-21, 49078 Osnabrück), phone (05 41 / 9 40 03 - 0), fax (05 41 / 9 40 03 - 50), website (www.it-veb.de), and project details (Project No. 213.147, Date: Osnabrück, den 05.10.2010, Scale: 1:1000).

M. 1:1000

