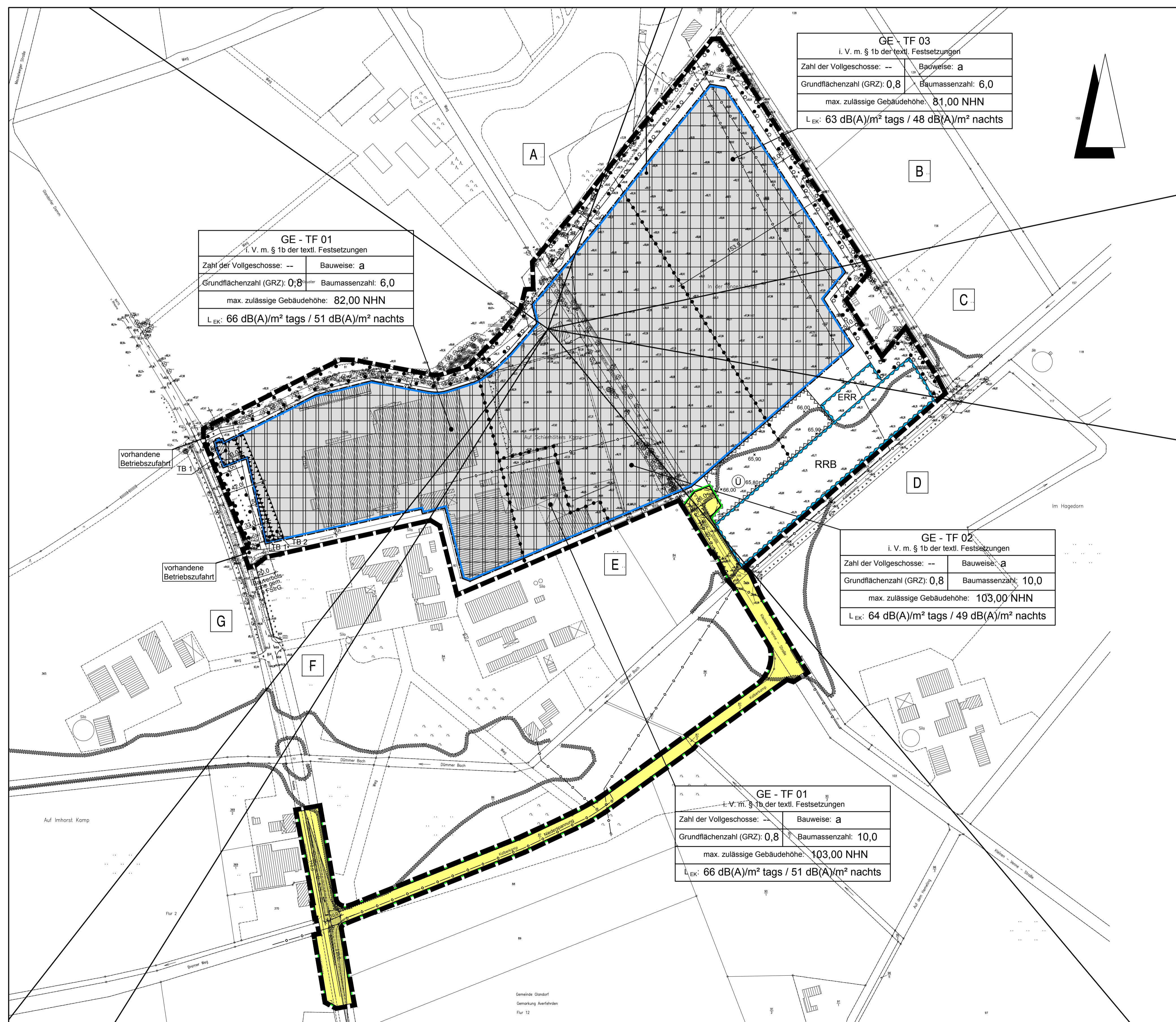




GEMEINDE GLANDORF BEBAUUNGSPLAN NR. 236 "SCHIERHÖLTERS KAMP"



Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGBl. I S. 58) und der Bauzeichenerklärung 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 Grenzmaß
 - Höhenlinien mit Höhenangaben über NN
 - Flurstücksnummer
 - Wohngebäude mit Hausnummern
 - Wirtschaftsgebäude, Garagen
- II. Festsetzungen des Bebauungsplanes**
 - 1. Art der baulichen Nutzung** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - überbaubarer Bereich
 - Gewerbegebiet gem. § 6 BauNVO
 - 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
 - BMZ Baumassenzahl gem. § 21 BauNVO
 - 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 NBauVO
 - 6. Verkehrsflächen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Straßenverkehrsfläche
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - 8. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
 - unterirdisch (Steuerkabel, Mittelspannung, Niederspannung)
 - 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
 - RRB Regenrückhaltebecken
 - ERR Ersatzretentionsraum
 - 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 mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
 - 15. Sonstige Planzeichen**
 - Umgrenzungen der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (i. V. m. § 5 der Textlichen Festsetzungen) (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
 - maximal zulässige Geländehöhe (Normal-Höhe-Null)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gem. § 1 Abs. 4, § 18 Abs. 5 BauGB)
 - Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) (i. V. m. § 2b der Textlichen Festsetzungen)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Teilfläche	L _{EX} tags [dB(A)/m²]	L _{EX} nachts [dB(A)/m²]
GE - TF 01	66	51
GE - TF 02	84	49
GE - TF 03	63	48

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - § 1 Art und Maß der baulichen Nutzung, (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
 - Gebäudehöhe (gem. § 16 (2) Nr. 4 i. V. m. § 18 BauNVO)
Die Höhe der Gebäude darf in der Planzeichnung festgesetzte NHN (Normal-Höhe-Null) nicht überschreiten. Ausgenommen von der o.a. Regelung sind untergeordnete technische Anlagen und Bauteile wie Schornsteine, Antennen, Fahrschul-/ Aufzugsanlagen, Kühl- und Klimaanlage einschließlich deren Einhausungen.
 - Nutzungsgliederung (gem. § 1 (4) BauNVO, Emissionskontingenterung)
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingenterung“ (Dezember 2006, Beuth-Verlag) weder tags (08.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 06.00 h) überschreiten.

Einrichtung	Winkelbereich in Grad°	Zusatzkontingent L _{EX} aus in dB(A) (Tag / Nacht)
A	305	20 / 4
B	20	78 / 3
C	78	100 / 0
D	100	140 / 8
E	140	212 / 7
F	212	218 / 2
G	218	305 / 5

c) Betriebleiterwohnungen (gem. § 1 (6) i. V. m. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO)
Die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind nicht zulässig.

§ 2 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
Passiver Lärmsschutz: Die Orientierungswerte der DIN 18005 von 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht werden teilweise im Plangebiet überschritten. Es werden maximal rd. 67 / 62 dB(A) (Tag / Nacht) erreicht. Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die in den folgenden Tabellen genannten Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ einzufügen.

Einschlufbereich	Richtung	Geschoss		Teilbereiche	
		1 (Büro/Wohnen)	2 (Wohnen)	1 (Büro/Wohnen)	2 (Wohnen)
Nordseiten der Gebäude	EG und OG	IV	III	IV	III
	Westseiten der Gebäude	EG und OG	IV	III	III
Südseiten der Gebäude	EG und OG	IV	III	IV	III
	Ostseiten der Gebäude	EG und OG	IV	III	III

Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmbühne abgewandte Fenster besteht (hier Ostseite). Gleiches gilt für Räume mit sauerstofftrennenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Einrichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

§ 3 Eingriffregelung, (§ 1a (3) 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 92,172 Werteeinheiten (WE) zu kompensieren. Der Eingriffsausgleich erfolgt auf einem Ersatzflächenplan in der Ortschaft Schwege (17.180 WE u. 32.099 WE) sowie auf einer gemeindeeigenen Fläche der Gemeinde Glandorf (42.893 WE).

- § 4 Erhalt und Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern, (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b) BauGB)**
Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume sowie Baum- und Gehölzhecken sind dauernd zu erhalten. Die Fläche mit Bindung zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen sind mit geeigneten Anpflanzungen der potentiellen natürlichen Vegetation zu ergänzen und dauernd zu erhalten. Für die Anpflanzung sind nachfolgend aufgeführte Bäume und Sträucher anzupflanzen:

Baumarten:	Straucharten:	Cornus mas
Feld-Ahorn	Kornelkirsche	Cornus sanguinea
Hainbuche	Hasele	Corylus avellana
Eingrifflicher Weideldorn	Pflafröhchen	Evonymus europaeus
Esche	Faulbaum	Frangula alnus
Holz-Apfel	Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Zitter-Pappel	Schlehe	Prunus spinosa
Vogel-Kirsche	Hunds-Rose	Rosa canina
Stiel-Eiche	Quercus robur	Rubus fruticosus
Eberesche	Sorbus aucuparia	Sambucus nigra
		Salix caprea
		Salix aurita
		Salix cinerea
		Viiburnum opulus

§ 5 Maximal zulässige Geländehöhen
Die innerhalb der von jeglicher Bebauung freizuhaltenen Fläche festgesetzten NHN-Geländehöhen sind maximal zulässige Geländehöhen und dürfen durch Aufhöhungen nicht überschritten werden. Umfahrungen, Stellflächen, Hofbefestigung etc. sind zulässig, soweit diese nicht die in der Planzeichnung festgesetzten NHN-Geländehöhen überschreiten.

- B. Hinweise**
 - 1. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**
Der Begründung zu diesem Bebauungsplan liegt die schalltechnische Beurteilung an, in der die schalltechnischen Anforderungen des Bebauungsplanes vertiefend erläutert sind. Die Winkelangaben (§ 2 der Textlichen Festsetzungen) basieren darauf, dass Norden 0° Grad entspricht. Die Angabe „im Uhrzeigersinn“ (rechts herum), Lage und Abgrenzung der Flächen durch die Richtungssektoren (A-D) ist in der Planzeichnung festgesetzt.
Die DIN-Vorschriften DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingenterung“ (Dezember 2006, Beuth-Verlag) werden beim Baum der Gemeinde Glandorf zur Einsicht bereit gehalten.
 - 2. Bodenkunde**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodeneunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenasammungen, 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.

- 3. Immissionen aus der Landwirtschaft**
Die im Rahmen der ordnungsgemäßen Felderwirtschaft zwangsläufig auftretenden Geräusch-, Staub- und Geruchsimmissionen - insbesondere zu Vegetationsbeginn und zum Zeitpunkt der Ernte - sind unvermeidbar und als ortsüblich hinzuzunehmen.
- 4. Artenschutzrechtliche Anforderungen gem. §§ 44 ff BNatSchG**
Zur Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes nach §§ 44 ff BNatSchG sind folgende Maßnahmen erforderlich:
 - 4.1 Verbotstatbestand
Zur Vermeidung des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 (Tötung oder Verletzung von Individuen oder ihren Entwicklungsformen) muss die Baufeldräumung (insbes. das Roden von Gehölzen) außerhalb der Fortpflanzungszeit und damit zwischen Anfang September und Ende Februar erfolgen.
 - 4.2 Bäume größeren Durchmessers
Bäume mit einem Durchmesser > 30 cm sind unmittelbar vor den Fallarbeiten auf den Besatz von Fledermäusen durch einen Sachverständigen zu überprüfen. Sind Fledermäuse vorhanden, sind die Arbeiten umgehend einzustellen, und das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
 - 4.3 Abriss von Gebäuden
Das Gebäude Kleinen-Verne-Straße 7 ist unmittelbar vor dem Abriss, bzw. der Abdeckung des Daches, durch einen Sachverständigen auf die Anwesenheit von Fledermäusen zu kontrollieren. Der Verlust des Quartieres ist durch das Anhängen, die regelmäßige Reinigung und Kontrolle von Fledermauskästen zu ersetzen (sH, Umweltbericht). Die Maßnahme muss vor dem Eingriff in die Lebensläufe bzw. vor dem folgenden Frühjahr erfolgen. Die Maßnahme ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.
 5. Straßenbaurechtliche Anforderungen
5.1 Bauverbotzone / Werbeanlagen
Innerhalb der Bauverbotzone sind in einem Abstand von 0-20 m, gemessen vom befestigten Fahrbahnrand der Bundesstraße, Werbeanlagen grundsätzlich nicht erlaubt.
Im Abstand von 20 - 40 m, gemessen vom befestigten Fahrbahnrand der Bundesstraße 475, dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrt Werbeanlagen im Blickfeld zur Straße nicht ohne Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden.
 - 5.2 Emissionen von der Bundesstraße 475
Von der Bundesstraße 475 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaust kein Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.
 6. Grundwassergefährdende Stoffe
Betriebe, die grundwassergefährdende Stoffe verarbeiten bzw. herstellen, bedürfen einer besonderen Genehmigung der zuständigen Bauordnungsbehörde des Landkreises Osnabrück.

Präambel und Ausfertigung
Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i. d. F. vom 10.02.2003 (Nds. GVBl. S. 89), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 11.10.2010 (Nds. GVBl. S. 475) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 17.11.2011 (Nds. GVBl. S. 422), hat der Rat der Gemeinde Glandorf diesen Bebauungsplan Nr. 236 „Schierhölter Kamp“ bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Glandorf, den (SIEGEL) Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 02.03.2011 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 15.03.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Glandorf, den Bürgermeister

Planunterlagen
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2011 LGLN
Landesamt für Geoformation und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück.

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Az. L4 282/2011 Stand vom 28.03.2011). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

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

Osnabrück, den 19.03.2012
Landesamt für Geoformation und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück.
- Katasteramt Osnabrück - (SIEGEL) gez. D. Erkerl, VmOr

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
Die Öffentlichkeit ist am 10.10.2011 frühzeitig und öffentlich über die Planung gem. § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 07.09.2011 über die Planung gem. § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden und zu einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Glandorf, den Bürgermeister

Öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 15.12.2011 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 23.01.2012 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 01.02.2012 bis 02.03.2012 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
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 Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 (2) und 4(2) BauGB in seiner Sitzung am 15.03.2012 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Glandorf, den Bürgermeister

Bekanntmachung
Die Erteilung der Genehmigung / der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am in Kraft getreten.
Glandorf, den 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 Flächenutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.
Glandorf, den Bürgermeister

