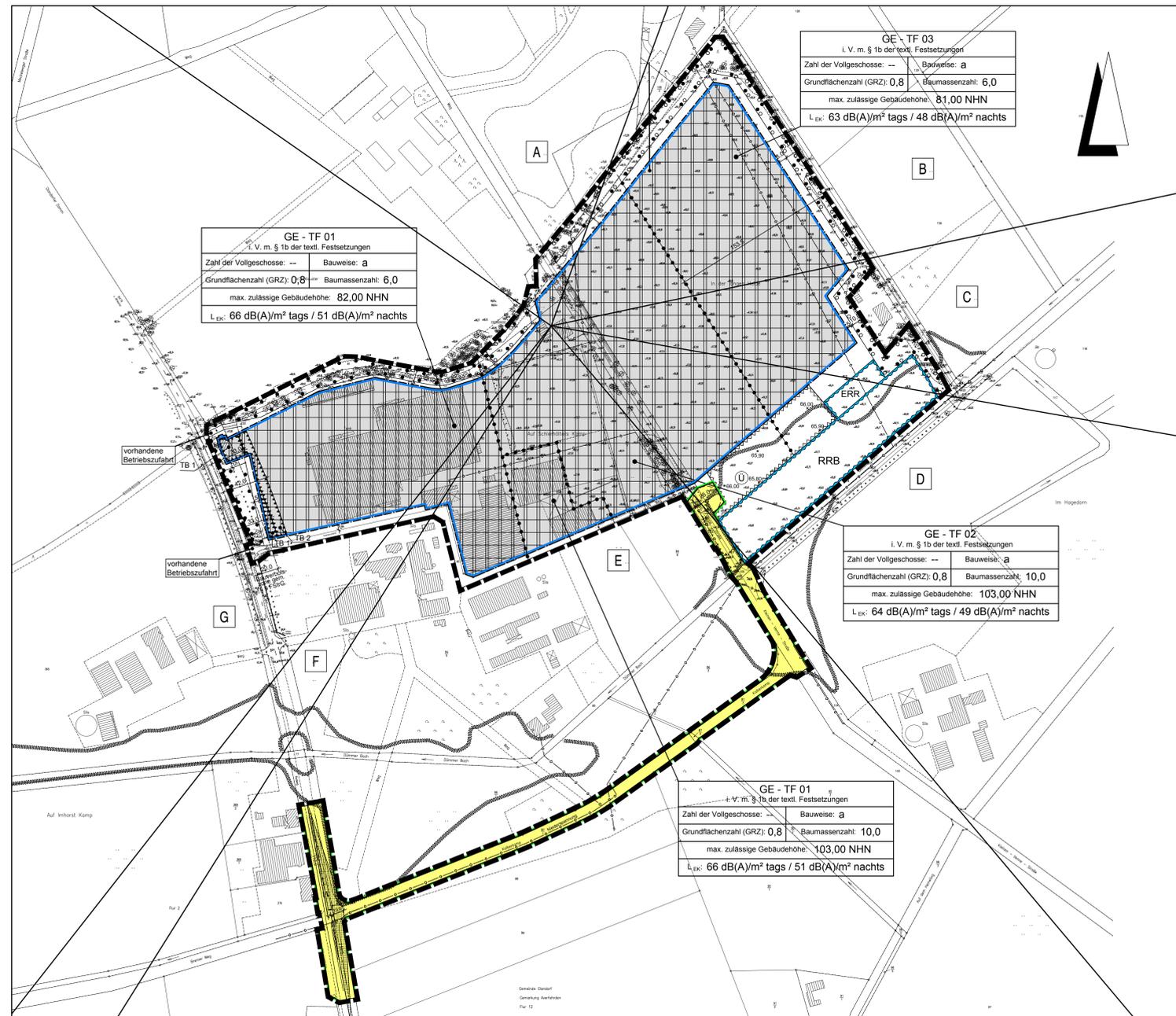




GEMEINDE GLANDORF

BEBAUUNGSPLAN NR. 236

"SCHIERHÖLTERS KAMP"



Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGBl. I, S. 58) und der Bauzeichnerverordnung l. 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 NH
 - Flurstücksnummer
 - Wohngebäude mit Hausnummer
 - Wirtschaftsgebäude, Garage

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

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 NBauO

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

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

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

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. 6a BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

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)

Umgrenzung 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)

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (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)

Planzeichen ergänzend zur Planzeichenerklärung

Richtungssektoren / Zusatzkontingente (sh. § 2a der Textlichen Festsetzungen)

vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet Quelle: Fachdienst Umwelt

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

Sichtreize für Straßenkreuzungen gem. RAS-K von ständigen Sichthindernissen freizuhalten Flächen zwischen 0,80m und 2,50m oberhalb Fahrbahnoberkante (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Art und Maß der baulichen Nutzung, (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

a) 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, Fahrtstuhl-/ Aufzugsanlagen, Kühl- und Klimaanlage einschließlich deren Einhausungen.

b) Nutzungsgliederung (gem. § 1 (4) BauNVO, Emissionskontingenterung)
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die nachfolgenden angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingenterung“ (Dezember 2006, Beuth-Verlag) weder tags (06.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 bis 06.00 h) überschreiten.

Teilfläche	L _{EX} tags [dB(A)/m ²]	L _{EX} nachts [dB(A)/m ²]
GE - TF 01	66	51
GE - TF 02	64	49
GE - TF 03	63	48

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

Für Immissionsorte in den einzelnen Richtungssektoren dürfen Zusatzkontingente LEK, zus. zum Emissionskontingent LEK addiert werden.
Koordinaten des Referenzpunktes im Gauß-Krüger Koordinatensystem:
Rechtswert: x = 3.428.780,00
Hochwert: y = 5.775.122,00

Richtungs- sektor	Winkelbereich in Grad°	Zusatzkontingent L _{EX} aus Anfang	Ende	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 Lärmschutz
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.

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

Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionserschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmquelle abgewandte Fenster besteht (hier Ostseite). Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden 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 Schewe (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:	
Feld-Ahorn	Acer campestre	Kornelkirsche	Cornus mas
Hainbuche	Carpinus betulus	Hartweil	Cornus sanguinea
Eingriffiger Weidwaid	Crataegus monogyna	Hasel	Corylus avellana
Esche	Fraxinus excelsior	Pflaumenholz	Evonymus europaeus
Holz-Äpfel	Malus sylvestris	Faulbaum	Frangula alnus
Zitter-Plappel	Populus tremula	Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Vogel-Kirsche	Prunus avium	Schlehe	Prunus spinosa
Stiel-Eiche	Quercus robur	Hunds-Rose	Rosa canina
Eberesche	Sorbus aucuparia	Brombeere	Rubus fruticosus
		Holunder	Sambucus nigra
		Ohr-Weide	Salix caprea
		Grau-Weide	Salix aurita
		Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

§ 5 Maximale zulässige Geländegehöhen
Die innerhalb der von jeglicher Bebauung freizuhaltenen Fläche festgesetzten NHN-Geländegehöhen sind maximal zulässige Geländegehöhen und dürfen durch Aufhöhungen nicht überschritten werden. Umfahrungen, Stellflächen, Hofbefestigung etc. sind zulässig, soweit diese nicht in der Planzeichnung festgesetzten NHN-Geländegehöhen 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 vertieft erläutert sind. Die Winkelangaben (§ 2 der Textlichen Festsetzungen) basieren darauf, dass Norden 0° Grad entspricht. Die Angabe ist hierbei „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 Bodeneuinde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, 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 hinzunehmen.

4. Anstandsrechtliche 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 Aufhängen, die regelmäßige Reinigung und Kontrolle von Fledermauskästen zu ersetzen (sh. Umweltbericht). Die Maßnahme muss vor dem Eingriff in die Lebensstätte 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 keine Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionserschutzes 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 (NKG) 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, 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 Geoinformation
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 Ortslichkeit ist einwandfrei möglich.

Osnabrück, den 19.03.2012
Landesamt für Geoinformation
und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück.
- Katasteramt Osnabrück -
(SIEGEL) _____
gez. D. Erker, VmCr

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 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 _____
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

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

Glandorf, den _____
Bürgermeister

Bekanntmachung

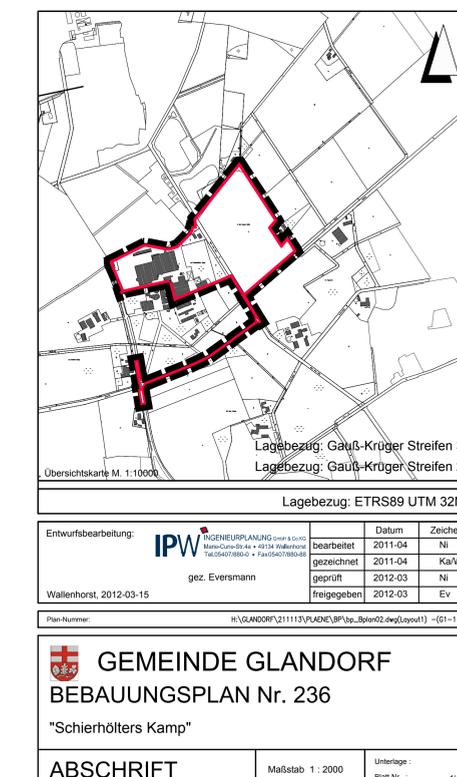
Die Erteilung der Genehmigung / der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am _____ in Kraft getreten.

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 Flächennutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Glandorf, den _____
Bürgermeister



GEMEINDE GLANDORF			
BEBAUUNGSPLAN Nr. 236			
"Schierhölter's Kamp"			
ABSCHRIFT			
Maßstab 1:2000	Unterlage: 1	Blatt Nr.: 1(3)	