

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Gemeinde Glandorf diesen Bebauungsplan Nr. 239 "Hauptstraße/Up de Haar" bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Glandorf, den 17.12.2014 (Bürgermeister)

VERFAHRENSVERMERKE

(nicht erforderliche Verfahrensschritte sind zu streichen)

Aufstellungsbeschluss:

Der Rat der Gemeinde Glandorf hat in seiner Sitzung am 25.02.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 239 "Hauptstraße/Up de Haar" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB vom 04.03.2014 bis 08.04.2014 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Glandorf, den 17.12.2014 (Bürgermeister)

Frühzeitige Unterrichtung:

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 01.07.2014 durchgeführt. Die Behörden und berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.05.2014 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet. Ihnen wurde bis zum 25.06.2014 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Glandorf, den 17.12.2014 (Bürgermeister)

Öffentliche Auslegung:

Der Rat der Gemeinde Glandorf hat in seiner Sitzung am 30.09.2014 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.10.2014 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 10.10.2014 bis 11.11.2014 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die Behörden und berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.10.2014 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB unterrichtet. Ihnen wurde bis zum 11.11.2014 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Glandorf, den 17.12.2014 (Bürgermeister)

Satzungsbeschluss:

Der Rat der Gemeinde Glandorf hat den Bebauungsplan einschließlich der örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16.12.2014 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Glandorf, den 17.12.2014 (Bürgermeister)

Inkrafttreten:

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 239 "Hauptstraße/Up de Haar" wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 30.06.2015 ortsüblich im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist damit am 30.06.2015 rechtsverbindlich geworden.

Glandorf, den 01.07.2015 (Bürgermeister)

Verletzung von Vorschriften (§ 215 BauGB):

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind

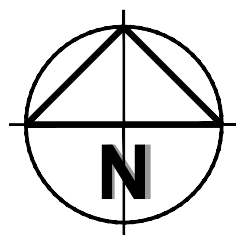
- eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes,
- eine Verletzung von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
- beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges

nicht geltend gemacht worden.

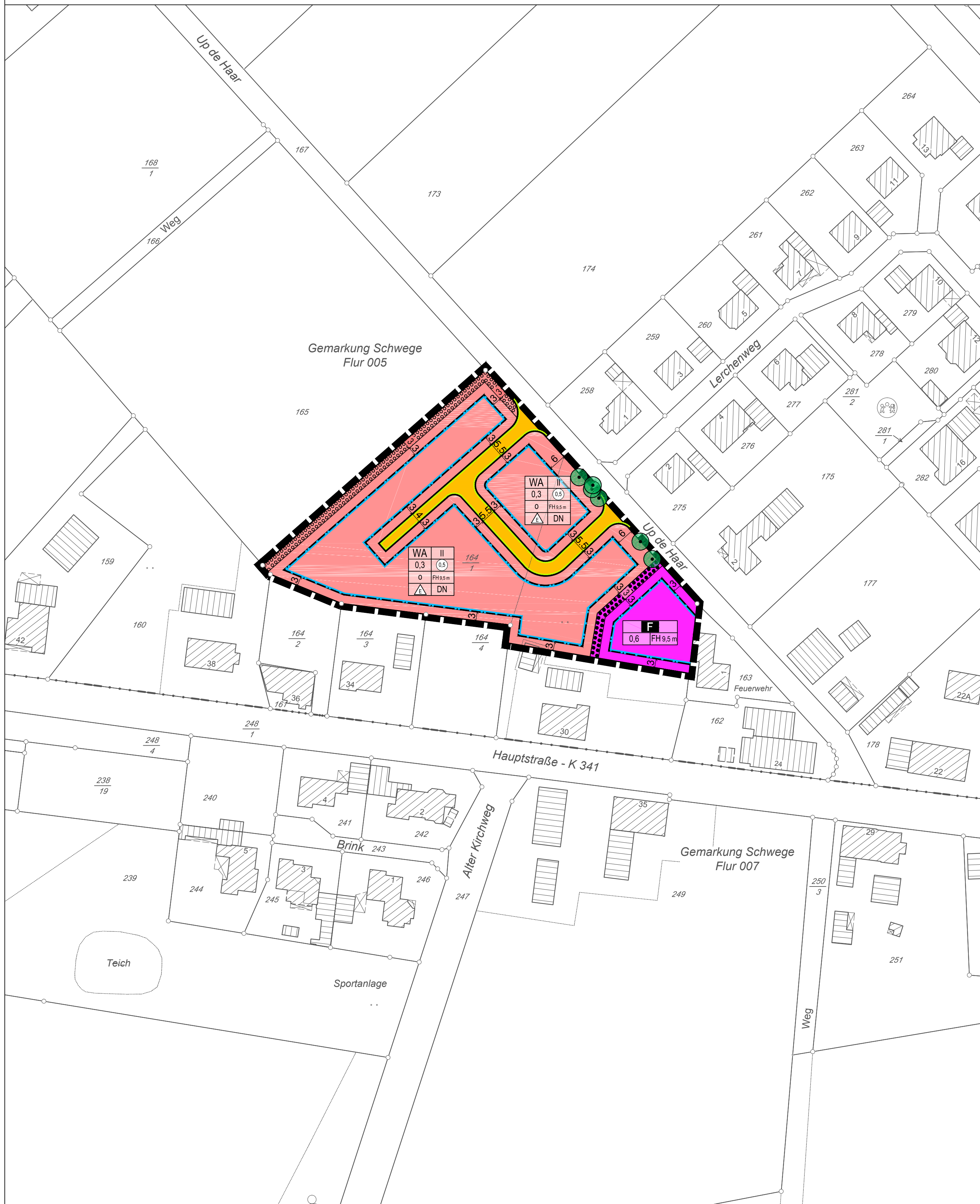
Glandorf, den ..... (Bürgermeister)

Planunterlagen
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Schwege Flur 5
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Osnabrück
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach
Geschäftsnachweis: L4-101/2014 Osnabrück
LGLN Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück

M. 1:1000



Gemeinde Glandorf
Landkreis Osnabrück, OT Schwege
Bebauungsplan Nr. 239
"Hauptstraße/Up de Haar"



PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanZV 1990

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete

0,3 Geschossflächenzahl 0,3 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse FH 9,5 m Firsthöhe, als Höchstmaß

O Offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

F Flächen für den Gemeinbedarf hier: Feuerwehr

Verkehrsflächen Straßenverkehrsflächen Straßenbegrenzungslinie

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

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

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern

Erhaltung: Bäume

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Anforderungen an die Gestaltung Dachneigungsbereiche: bei einer Traufhöhe von bis zu 4,0m zwischen 35°- 45° bei einer Traufhöhe über 4,0m zwischen 20° - 30°

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Ergänzend zu den Festsetzungen in zeichnerischer Form sind textliche Festsetzungen vorgesehen und zwar Planungsrechtliche Festsetzungen:

- 1. Gebietsart (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
a) Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur die folgenden Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

- b) Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Feuerwehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
Auf der Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Feuerwehr sind Gebäude, die der Ausübung der Zweckbestimmung dienen, zulässig, darunter:
- Büro-, Aufenthalts-, Schulungs- und Bereitschaftsräume für die Feuerwehr
- Hallen und Unterstände für Fahrzeuge und Großgeräte im Zusammenhang mit der Feuerwehr.

- 2. Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)
Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Flächen
- von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- von Nebenanlagen i. S. von § 14 BauNVO sowie
- von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird, bis zu 50 vom Hundert ist zulässig.

- 3. Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO)
Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nicht-Vollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind im Allgemeinen Wohngebiet auf die max. zulässige Geschossflächenzahl anzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).

- 4. Gebäudehöhen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16, 18 BauNVO)
a) Die Höhe der baulichen Anlage gemessen von der Mitte der fertigen Erschließung bis zur Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf in der Mitte des Hauptkörpers entlang der Erschließungsseite 0,50 m nicht überschreiten.
b) Die Firsthöhe (maximale Gebäudehöhe) gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis Oberkante First (höchster Punkt der Dachhaut) darf 9,5 m nicht überschreiten.

- 5. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)
Garagen, überdachte Stellplätze (Carpools) und Nebenanlagen werden im Bebauungsplan dahingehend geregelt, dass sie in den Vorgartengebieten (der Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche bis zur Baugrenze) unzulässig sind.

- 6. Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
6.1 Pflanzgebot: Heckenpflanzung an der nordwestlichen Plangebietsgrenze

- Die Pflanzung erfolgt 2-reihig mit einem Pflanz- und Reihenabstand von jeweils 1,0 m. Die Straucharten werden in Gruppen von 5 - 7 Pflanzen der gleichen Art gepflanzt, Baumarten vereinzelt eingestreut. Es sind nur Pflanzenarten aus unten stehender Pflanzliste zu wählen. Die Festlegung der anteiligen Zusammensetzung und Qualität der Pflanzen erfolgt angepasst an die örtlichen Verhältnisse im Rahmen der Ausführung.
Pflanzliste:
• Carpinus betulus (Hainbuche)
• Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
• Corylus avellana (Hasel)
• Crataegus monogyna / laevigata (Weißdorn, Eingriffeliger / Zweigriffeliger)
• Prunus avium (Vogelkirsche)
• Prunus spinosa (Schliehe)
• Rosa canina (Hunds-Rose)
• Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- Die Pflanzung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, Ausfälle sind umgehend zu ersetzen.
- Diese Maßnahme ist als Vermeidungsmaßnahme im Sinne des bundesnaturschutzgesetzlichen Artenschutzes einzuordnen.

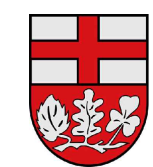
- 6.2 Pflanzbindung
Während des Baustellenbetriebs sind die zu erhaltenden Gehölze gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu schützen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu pflegen, Ausfälle sind umgehend zu ersetzen.
a) Im Zuge der Gehölzbeseitigung auf dem zukünftigen Feuerwehrgelände ist ein 3 m breiter Streifen entlang der Grenze zum Wohngebiet auf Dauer zu erhalten.
b) Entlang der Straße Up de Haar sind sechs Eichen auf Dauer zu erhalten.
7. Externe Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG)
Externe Flächenpool-Maßnahme „Renaturierung der Bever“. Erwerb der zum Ausgleich erforderlichen 5.025 Werteinheiten durch die Gemeinde; Zuordnung der Maßnahme zum gesamten Plangebiet.
8. Versickerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Die Niederschlagswasserentsorgung muss durch Versickerung auf den Grundstücken erfolgen. Hierzu sind oberflächennahe Versickerungsmulden oder flache Rigolen durch die Anlieger zu errichten.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 NBauO
Für den Geltungsbereich gelten folgende Festsetzungen:
1. Dachausbildung (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO):
- Bei einer Traufhöhe von bis zu 4,0 m sind nur Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 35°-45° zulässig.
- Bei einer Traufhöhe über 4,0 m sind nur Zeltedächer mit einer Dachneigung von 20°-30° zulässig. Für Nebenanlagen und Garagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO sind abweichend auch Flach- bzw. flachgeneigte Dächer zulässig.
Dachaufbauten und Dachanschnitte sind bis 40 % der Trauflänge der entsprechenden Gebäuseite (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.
2. Einfriedungen (§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO):
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.

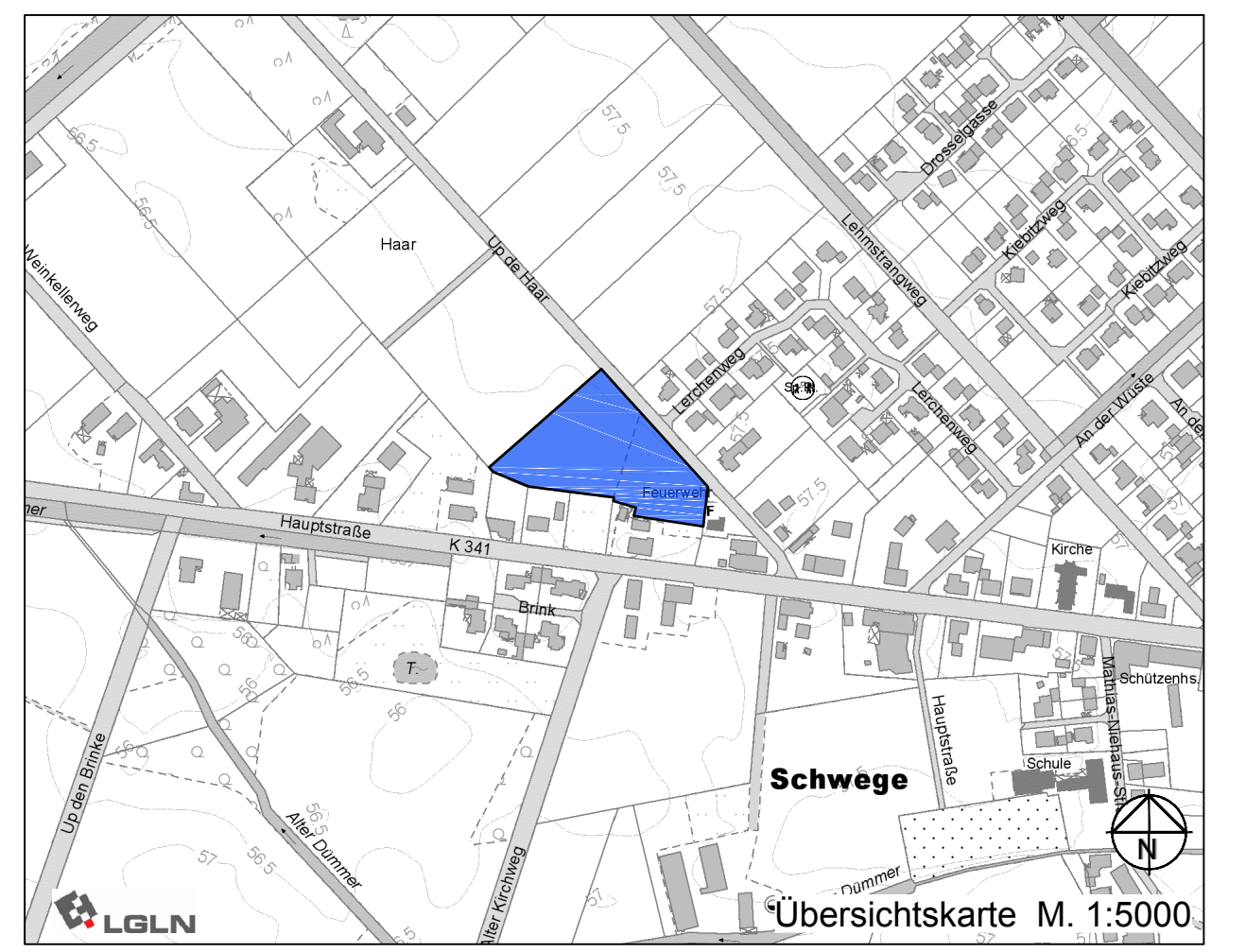
HINWEISE

- 1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken 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 in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548 geändert worden ist.
4. Im Rahmen der Bewirtschaftung der an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen können insbesondere zu Vegetationsbeginn und zum Zeitpunkt der Ernte zwangsläufig Geräusch-, Staub- und Geruchsmissionen auftreten. Dieses ist unvermeidbar und als ortsüblich hinzunehmen.



Gemeinde Glandorf

Landkreis Osnabrück, OT Schwege



Bebauungsplan Nr. 239

"Hauptstraße/Up de Haar"

Verfahren gem. § 9 Abs. 8 BauGB - Satzung -

Legend for map symbols: Wasserwirtschaft - Infrastruktur, Stadtplanung, Straßenbau - Verkehr, Ingenieurvermessung, Landschaftsplanung, Geoinformationssysteme.
Ingenieurbüro Hans Tovar & Partner
bearb.: LHKH, geprüft:
Projekt-Nr.: 213.159, Osnabrück, den 11.12.2014
Mafstab: 1:1000
www.itbwweb.de