



Gemeinde Glandorf

Landkreis Osnabrück

Bebauungsplan Nr. 245 „Nördlich Feuerwehr“

- öffentliche Auslegung -

Textliche Festsetzungen



 **Ingenieurbüro
Hans Tovar & Partner**
Beratende Ingenieure GbR

- Wasserwirtschaft · Infrastruktur
- Straßenbau · Verkehr
- Landschaftsplanung
- Stadtplanung
- Ingenieurvermessung
- Geoinformationssysteme

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Planungsrechtliche Festsetzungen:

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

Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe (§ 8 BauNVO)

Im eingeschränkten Gewerbegebiet nur die regelmäßig zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO Nr. 1 und 2 eingeschränkt zulässig:

- Handwerksbetriebe im Sinne des § 6 BauNVO,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO folgende Nutzungen:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

2. Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 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,

ist bis zu 50 vom Hundert zulässig.

3. Bezugspunkte/Höhe baulicher Anlagen

a) Bezugspunkte

Unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der festgesetzten Gebäudehöhe sind die in der Verkehrsfläche festgesetzten Höhen über Normalhöhennull. Grundstücksbezogen sind die NHN-Höhen durch lineare Interpolation benachbarter Höhenpunkte bezogen auf die Gebäudemitte zu ermitteln.

Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist die Firsthöhe (FH) bzw. die Gebäudehöhe (GH). Bei Gebäuden mit Flachdach gilt als oberer Bezugspunkt die Höhe der Attika. Wird keine Attika gebaut, ist der obere Bezugspunkt die Oberkante des Flachdaches an der Schnittstelle der Außenwand mit der Dachhaut.

b) Höhe baulicher Anlagen

Die Gebäudehöhe (GH) wird gemessen vom unteren Bezugspunkt bis zum oberen Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen. Die Gebäudehöhe bzw. die Höhe baulicher Anlagen darf **10,0 m** nicht überschreiten.

4. **Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)**

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 werden im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO dahingehend geregelt, dass sie auf dem gesamten Grundstück zulässig sind.

5. **Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

Die Grünflächen werden als blühende Saumstreifen angelegt. Zur Anlage ist standortgerechtes und gebietsheimisches Saatgut zu verwenden. Die Grünflächen werden durch einmal jährliche Mahd extensiv gepflegt und sind dauerhaft zu erhalten. Je nach Vegetationsentwicklung erfolgt bedarfsweise eine Nachsaat zum Erhalt der artenreichen Saumstreifen.

Die private Grünfläche umfasst zusätzlich ein Erhaltungsgebot, das den Erhalt des Baumbestandes im Grenzbereich zwischen *Krankenhausstraße* und Geltungsbereich gewährleisten soll. Während des Baustellenbetriebs sind die zu erhaltenden Gehölze entsprechend DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu schützen. Der Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten, Ausfälle sind zur nächsten Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

Dachbegrünung: Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind undurchsichtige Dachflächen mit einer Neigung $< 15^\circ$ flächendeckend mindestens extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Belichtungsflächen sowie Flächen, die für Photovoltaik vorgesehen sind. Die Dachbegrünung ist mit einem Aufbau von mindestens 10 cm durchwurzelbarer Substratstärke und unter vorwiegender Verwendung geeigneter heimischer Gräser und Wildkräuter (Flächenanteil mindestens 80 %) anzulegen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Stellplatzbegrünung: PKW-Stellplätze mit mehr als zehn Einstellplätzen sind gleichmäßig mit standortgerechten, mindestens mittelkronigen Laubbäumen zu bepflanzen. Dabei ist mindestens ein Baum pro angefangene fünf Stellplätze zu pflanzen. Zu verwenden sind Hochstämme mit einem Mindest-, Stammumfang von 18 – 20 cm. Es ist ein ausreichender Wurzelraum von mindestens 12 m³ zu gewährleisten. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten, Ausfälle sind zur nächsten Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

6. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG: Die zulässige Bauzeit für eine Baufeldräumung liegt im Zeitfenster von Oktober bis Februar. Bei abweichenden Bauterminen ist unmittelbar vor den Räumungsarbeiten durch einen Gutachter zu prüfen, ob eine Vogelbrut auf der Fläche stattfindet. Bei negativem Befund ist ein Abweichen der Bauzeitenbeschränkung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

Die externe Kompensation für erhebliche Eingriffe im Plangebiet erfolgt über folgende Flächenpools auf Gemeindegebiet:

- Kompensationsmaßnahme *Dingwerth* in der Gemarkung Glandorf, Flur 7, Flurstück 98/7
- Flächenpool *Hermann Schulze Leusing* in der Gemarkung Sudendorf, Flur 6, Flurstück 173/4 (tlw.)

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG, hier Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Plangebiet sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten:

Fläche TF 1: LEK = 65,0 dB(A) / 50,0 dB(A) pro qm tags/nachts

Fläche TF 2: LEK = 60,0 dB(A) / 45,0 dB(A) pro qm tags/nachts

Fläche TF 3: LEK = 68,0 dB(A) / 53,0 dB(A) pro qm tags/nachts

HINWEISE / EMPFEHLUNGEN

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 oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren – z. B. Versteinerungen –, die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen 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 das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2, Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist.
4. Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
5. Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und VDI-Richtlinien) können während der Dienststunden bei der Gemeinde Glandorf, Fachdienst Bauen und Umwelt, Münsterstraße 11, 49219 Glandorf eingesehen werden.
6. 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 Geruchsimmissionen auftreten. Dieses ist unvermeidbar und als ortsüblich hinzunehmen.
7. Durch baubedingte Versiegelung der Oberfläche wird die Regenerierung des Grundwasservorkommens eingeschränkt. Die Versiegelung soll daher auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Zufahrten und Stellplätze sollten weitgehend mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden oder bei flächiger Versiegelung eine Mulden- oder Mulden-Rigolenversickerung vorgesehen werden. Im Falle einer Dachbegrünung sollte die Ableitung des Dachwassers über eine Mulden- oder Mulden-Rigolenversickerung erfolgen.

8. Von der Bundesstraße 51 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden.

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 19.06.2019

Lh/Sp/Su-213.184

.....
(Der Bearbeiter)

