

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:



INGENIEURPLANUNG GmbH & Co.KG
Marie-Curie-Str.4a • 49134 Wallenhorst
Tel.05407/880-0 • Fax05407/880-88

Wallenhorst, 2021-02-02

	Datum	Zeichen
bearbeitet	2021-02	Kr
gezeichnet	2021-02	Ber
geprüft		
freigegeben		

Plan-Nummer:

H:\GLANDORF\220379\PLAENE\BP\bp_bplan-239-1aen_03.dwg(B-Plan)



Landkreis Osnabrück

GEMEINDE GLANDORF BEBAUUNGSPLAN NR. 239

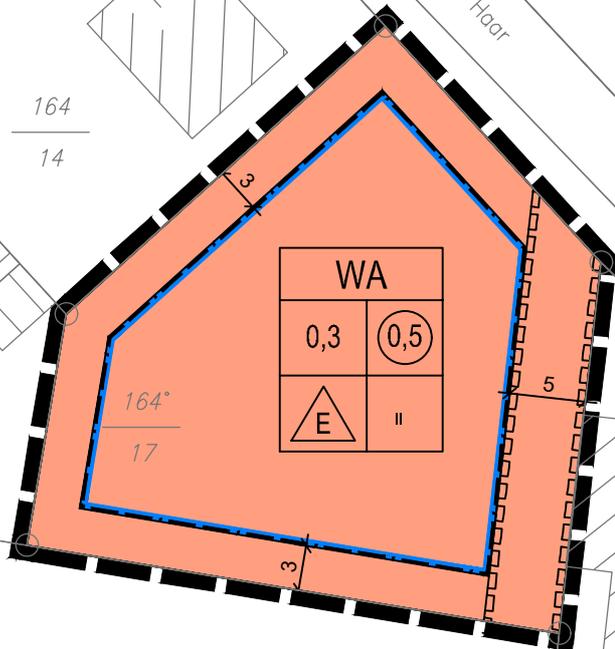
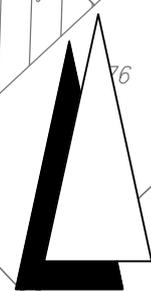
"Hauptstraße / Up de Haar", 1. Änderung

mit örtlichen Bauvorschriften, Verfahren gemäß § 13a BauGB

Vorlage zum Satzungsbeschluss

Maßstab 1 : 500

Gemarkung Schwege
Flur 005



WA	
0,3	0,5
E	

Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Baunutzungsverordnung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) in der aktuell gültigen Fassung.

I. Bestandsangaben

	Gemarkungsgrenze		Wohngebäude mit Hausnummern
	Flurgrenze		
	Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal		Wirtschaftsgebäude, Garagen
$\frac{12}{3}$	Flurstücksnummer		

Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen.

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete

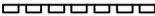
2. Maß der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

I, II usw.	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
0,3	Grundflächenzahl
0,5	Geschossflächenzahl
FH	maximale Firsthöhe in Meter über Normalhöhennull
EFH	Erdgeschoßfußbodenhöhe in Meter über Normalhöhennull

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

0	offene Bauweise
	nur Einzelhäuser
	Baugrenze

15. Sonstige Planzeichen

	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten Gemeinde Glandorf / Versorgungsträger (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne
---	--

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 BauGB und § 31 BauGB

1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

Im allgemeinen Wohngebiet sind nur die folgenden Nutzungen gem. § 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.

1.2 Grundflächenzahl gemäß § 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, Stellplätzen und ihren Zufahrten
- von Nebenanlagen i. S. von § 14 BauNVO sowie
- von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Bauwerk unterbaut wird,

bis zu 50 vom Hundert ist zulässig.

1.3 Geschossflächenzahl gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nicht-Vollgeschossen) einschließlich der dazu gehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) auf die maximal zulässige Geschossflächenzahl gem. § 20 Abs. 3 BauNVO anzurechnen.

1.4 Höhenlage der Gebäude gem. § 9 Abs. 3 BauGB

Die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss (OK FFEG) darf die Höhe von 57,50 m über Normalhöhennull (NHN) nicht überschreiten.

Liegt ein Gebäude auf der Grenze zwischen zwei Bereichen mit unterschiedlich festgesetzter Höhenlage ist der Mittelwert zwischen den unterschiedlichen Höhenangaben zu bilden.

1.5 Gebäudehöhen gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

- Die Gesamthöhe /Firsthöhe der Gebäude darf eine Höhe von 67,00 m über Normalhöhennull (NHN) nicht überschreiten (Firsthöhe = oberster Punkt der Dacheindeckung/Außenhaut des Gebäudes).

1.6 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen sind in Vorgartenbereichen (Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie der erschließenden Verkehrsfläche bis zur Baugrenze) unzulässig.

1.7 Versickerung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Die Niederschlagswasserentsorgung soll durch Versickerung auf den Grundstücken erfolgen. Hierzu sind oberflächennahe Versickerungsmulden oder flache Rigolen durch die Anlieger zu errichten.

1.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger.

2. BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 84 NBauO

2.1 Dachausbildung gem. (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

- Bei einer Traufhöhe (Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Außenfläche der Dacheindeckung) von bis zu 4,0 m sind nur Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 35°- 45° Grad zulässig.
- Bei einer Traufhöhe (Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Außenfläche der Dacheindeckung) über 4,0 m sind nur Zeltdächer mit einer Dachneigung von 20°- 30° zulässig.

Für Nebenanlagen und Garagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO sind abweichend auch Flach- bzw. flach geneigte Dächer zulässig.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bis 40 % der Trauflänge der entsprechenden Gebäudeseite (Länge zwischen den Schnittpunkten der senkrecht aufgehenden Mauerwerke/Giebel mit der Dachhaut) zulässig.

Dachaufbauten und -einschnitte müssen einen Abstand von mind. 2,0 m vom Ortgang bzw. Walmgrat einhalten. Dies gilt nicht für Sonnenkollektoren.

2.2 Einfriedungen gem. (§ 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.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gemäß § 9 Abs. 6 BauGB und sonstige Hinweise

3.1 Archäologische Bodenfunde gemäß § 14 NDSchG

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 oder Denkmale der Erdgeschichte freigelegt 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.

3.2 Altablagerungen

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde (Landkreis Osnabrück) zu benachrichtigen.

In der Nachbarschaft zum B-Plan-Änderungsgebiet liegt der Altstandort „Hauptstr. 22“, Altlastenkatasternr. 459 034 232 5004, Auswirkungen auf das Plangebiet sind nach heutigem Kenntnisstand nicht bekannt.

3.3 Landwirtschaftliche Immissionen

Das geplante Baugebiet liegt in einem Bereich, dessen Umfeld durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt ist. Im Rahmen der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Nutzflächen können, insbesondere zu Vegetationsbeginn und zum Zeitpunkt der Ernte, Geräusch-, Staub- und Geruchsmissionen auftreten. Dieses ist unvermeidbar und als ortsüblich hinzunehmen.

3.4 Rechtliche Grundlagen

Die dieser Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können während der Dienststunden bei der Gemeinde Glandorf im Fachdienst Bauen und Umwelt eingesehen werden.

3.5 Hinweise

Die Festsetzungen des Ursprungsplanes treten im Bereich der 1. Änderung außer Kraft.