

Übersichtskarte M. 1:20.000

© OpenStreetMap-Mitwirkende

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:

**IPW** 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\220378\PLAENE\BP\bp\_bplan-210-3aen\_03.dwg(B-Plan)



Landkreis Osnabrück

# GEMEINDE GLANDORF BEBAUUNGSPLAN NR. 210

## "Lehmstrangweg", 3. Änderung

mit örtlichen Bauvorschriften, Verfahren gemäß § 13a BauGB

Vorlage zum Satzungsbeschluss

Maßstab 1 : 500



# 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		Wirtschaftsgebäude, Garagen
	Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal		
$\frac{12}{3}$	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)

**MI** Mischgebiete

### 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
<b>0,3</b>	Geschossflächenzahl
TH	maximale Traufenhöhe in Meter über Normalhöhennull
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  
 Baugrenze

### 4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

 Flächen für den Gemeinbedarf

Einrichtungen und Anlagen:

**F** Feuerwehr

### 15. Sonstige Planzeichen

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes  
(gem. § 1 Abs. 4 , § 16 Abs. 5 BauNVO)

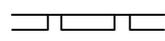
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes  
(gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

## 15. Sonstige Planzeichen

40° - 48°      Dachneigung in Grad

WD, SD      Walmdach, Satteldach

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

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

## **1.1 Mischgebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 6 BauNVO**

Im Mischgebiet sind die zulässigen Nutzungen im Sinne § 6 (2) Nr. 8 BauNVO

- Gartenbaubetriebe

und die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Sinne von § 6 Abs. 3 BauNVO

- Vergnügungsstätten

gem. § 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig:

## **1.2 Fläche für Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB**

Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr.

## **1.3 Grundflächenzahl gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 19 BauNVO**

Eine leichte Überschreitung, der in der Planzeichnung für die Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 ist gem. §19 (4) Satz 4 Nr. 2 BauNVO i.V.m. BauNVO §19 (4) Satz 3 BauNVO zulässig.

Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahl für das MI-Gebiet 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.

## **1.4 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 Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind im MI-Gebiet auf die maximal zulässige Geschossflächenzahl gem. § 20 Abs. 3 BauNVO anzurechnen.

## **1.5 Höhenlage der Gebäude gem. § 9 Abs. 3 BauGB**

Die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss (OK FFEG) darf die Höhe von 58,00 m über Normalhöhennull (NHN) nicht überschreiten. Das entspricht einer Sockelhöhe von maximal 0,5 m.

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

## **1.6 Gebäudehöhen / Traufhöhen gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO**

Die Traufhöhen (Traufhöhe = Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Außenfläche der Dacheindeckung) der Gebäude im MI-Gebiet dürfen eine Höhe 3,50 m über OK FFEG nicht überschreiten. Das entspricht einer Höhe von max. 3,50 m über FFEG.

Die Gesamthöhe /Firsthöhe (Firsthöhe = oberster Punkt der Dacheindeckung/ Außenhaut des Gebäudes) der Gebäude in der Fläche für Gemeinbedarf dürfen eine Höhe von 12,00 m über OK FFEG nicht überschreiten. Dentspricht einer Höhe von max. 11,50 m über FFEG. Untergeordnete Bauteile wie z. B. Antennen sind hiervon ausgenommen.

### 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. Der Nachweis im Rahmen der nachgeschichteten Genehmigungsverfahren zu erbringen.

Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, ist das Niederschlagswasser über geeignete Anlagen (zb. Staukanäle , Zisternen etc.) zurückzuhalten und über den in der der Straße Up de Haar vorhandenen Regenwasserkanal in den Hauptsammler in der Hauptstraße abzuleiten.

## 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)

- Im MI-Gebiet sind nur Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 40° - 48° 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 30 % 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.

## 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 Ursprungplanes und der 1. und 2. Änderung treten im Bereich der 3. Änderung außer Kraft.