



Gemeinde Glandorf

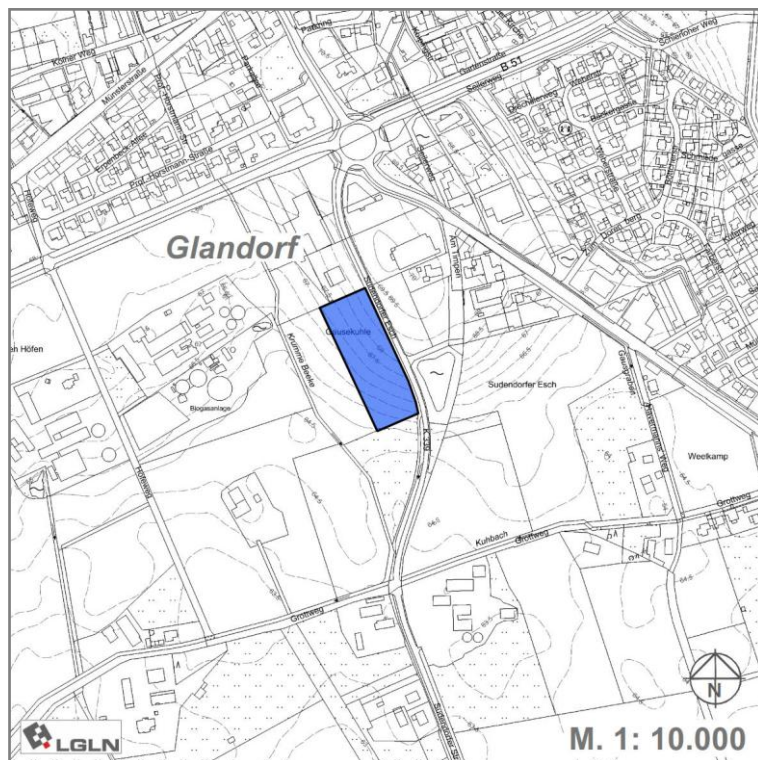
Landkreis Osnabrück

Bebauungsplan Nr. 251 „Gewerbeausdehnung Sudendorfer Esch“

Vollverfahren gem. §§ 2 ff BauGB

Textliche Festsetzungen

- frühzeitige Beteiligung -



Ingenieure + Planer
Infrastruktur und Stadtentwicklung
GmbH & Co. KG

Wasserwirtschaft · Infrastruktur
Straßenbau · Verkehr
Landschaftsplanung
Stadtplanung
Ingenieurvermessung
Geoinformationssysteme

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Teil A: Planungsrechtliche Festsetzungen:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 2, 3, 5, 6, 9 und § 8 BauNVO)

Es wird ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Von den gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs 5 BauNVO ausgeschlossen:

- Einzelhandelsbetriebe,
- Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe,
- Freiflächen-Photovoltaikanlagen als eigenständige und nicht dienende Anlage,
- Baumschulen und Gärtnereien,
- Anlagen für sportliche Zwecke,

Die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zugelassen werden. Zu den nicht zentrenrelevanten Sortimenten zählen folgende Warengruppen:

- Möbel, Büromöbel, Büromaschinen, Küchen
- Sanitär-/Badeinrichtung
- Beleuchtungsmittel
- Elektrogroßgeräte („weiße Ware“), Herde, Öfen
- Teppichböden, Fußbodenbeläge, Tapeten, Malereibedarf
- Holz, Bauelemente, Baustoffe, Fliesen, Werkzeuge, Maschinen
- Pflanzen, Pflanzensubstrate, Pflege- und Düngemittel, Pflanzengefäße
- Gartengeräte, -werkzeuge, -baustoffe, Gartenmöbel
- großteilige Camping- und Sportgeräte (z.B. Boote, Tauchsportgeräte)
- Kfz und Motorräder inklusive Zubehör
- Fahrräder, Fahrradzubehör
- Zooartikel, Tiere, Tiernahrung

Darüber hinaus können ausnahmsweise Verkaufsstellen mit zentrenrelevanten Sortimenten zugelassen werden, wenn sie in direktem funktionalem und räumlichem Zusammenhang mit einem gleichzeitig im Plangebiet ansässigen Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen. Voraussetzung für eine solche Ausnahme ist, dass die Verkaufsfläche der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbe- oder Handwerksbetriebes deutlich untergeordnet ist. Die Verkaufsfläche darf maximal 200 qm betragen.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch

- die Grundflächenzahl (GRZ)
- die Geschossflächenzahl (GFZ)
- die Höhe der baulichen Anlagen (Gesamthöhe)

festgesetzt. Das Maß ergibt sich aus der Nutzungsschablone.

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 i. V. m. Abs. 6 und § 18 BauNVO)

Die Höhenfestsetzungen ergeben sich aus der Nutzungsschablone. Die max. zulässige Gesamthöhe (GH) wird relativ zur Höhe der Straße *Sudendorfer Esch* festgesetzt. Die Höhe ist als Maximalhöhe festgesetzt.

Die Gesamthöhe (GH) ermittelt sich aus dem Abstand zwischen dem oberen Gebäudeabschluss (bei Flachdächern: Attika, bei Pult-, Sattel- und sonstigen Dächern: First / oberer Dachabschluss) und der Höhe vom *Sudendorfer Esch* (Straßenmitte) an der das Grundstück erschließenden Seite in der Grundstücksmitte.

Höhenüberschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile wie z. B. technische Dachaufbauten, Antennen, Geländer, Schornsteine oder Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind bis zu 1,0 m zulässig.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Eine Überschreitung der in § 22 Abs. 2 BauNVO genannten Gebäudelänge von 50 m ist unter Beachtung des § 5 NBauO allgemein zulässig.

4. Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Sämtliche Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, Ausfälle sind umgehend in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu ersetzen.

a) Stellplatzbegrünung

PKW-Stellplatzanlagen mit mehr als fünf Stellplätzen sind mit mindestens einem geeigneten mittel- bis großkronigen Laubbaum je 60 m² versiegelter Einstellfläche zu bepflanzen. Die Bäume sind nach den anerkannten Regeln der Technik zu pflanzen. Hierbei ist ein ausreichend dimensionierter Wurzelraum von mindestens 12 m³ zu gewährleisten. Die Baumscheiben sind mit einer offenen Vegetationsfläche von jeweils mindestens 6 m² herzustellen. Die Baumscheiben sind gegen Überfahrunge zu schützen.

b) Grundstücksbegrünung

Innerhalb der Gewerbefläche vorzuhaltende Freiflächen sind zu mindestens 50 % naturnah anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Eine naturnahe Gestaltung umfasst die Pflanzung heimischer Laubgehölze, die Anlage von Blühwiesen/-säumen unter Verwendung von autochthonem Saatgut (Kräuteranteil mindestens 30 %) oder eine Kombination aus beidem.

c) Dachbegrünung

Undurchsichtige Dachflächen mit einer Neigung $\leq 15^\circ$ sind 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 Wildkräuter und Gräser anzulegen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

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

a) Anlage einer Feldhecke zur landschaftlichen Einbindung

Innerhalb der zeichnerisch abgegrenzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine freiwachsende Hecke aus standortheimischen Laubholzarten anzulegen. Es sind mindestens sieben verschiedene Laubgehölzarten zu wählen, darunter mindestens zwei Baumarten. Die Pflanzung erfolgt dreireihig mit Reihenabständen

von 1,0 m und Pflanzabständen innerhalb der Reihen von 1,5 m. Der Mindest-Anteil von Baumarten 1. und/oder 2. Ordnung an der Gesamtmenge des Pflanzmaterials umfasst 10 %.

Die Hecke ist dauerhaft zu pflegen und in ihrer Funktion als Eingrünung zu erhalten. Eine Pflege der Hecke erfolgt lediglich zur Vermeidung einer Überalterung und unter dauerhaftem Funktionserhalt. Ein starker Rückschnitt zum Zwecke einer Verjüngung (Auf-den-Stock-Setzen) ist einzelgehölzweise oder über einen abschnittswiseen Rückschnitt auf maximal 10 m Länge und maximal 1/3 der Gesamtlänge der Hecke, jeweils in zeitlichen Abständen von mindestens 15 Jahren, zulässig. Baumgehölze bleiben als Überhälter vom Rückschnitt ausgenommen.

b) Geländeaufschüttungen

Zur Überbrückung von Höhenunterschieden erforderliche Böschungen und Mauern müssen grundsätzlich außerhalb festgesetzter Pflanzflächen und auf den Baugrundstücken liegen. Mauern müssen mind. einen Abstand von 0,5 m zur Grundstücksgrenze bzw. festgesetzten Pflanzfläche halten und sind durch Bepflanzungen zu begrünen bzw. zu verdecken.

c) Beleuchtung

Zum Schutz von Insekten und Fledermäusen sind bei der Außenbeleuchtung nur Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm und mit Farbtemperaturen ≤ 3.000 Kelvin (z. B. Natriumdampflampen, LED-Leuchten mit Farbton im insektenfreundlichen Spektralbereich) sowie geschlossene Lampenkörper mit Abblendungen nach oben und zur Seite zu verwenden. Die Lampen sind bedarfsgerecht und möglichst niedrig aufzustellen, die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Zuge des Verfahrens wird ein Fachbeitrag Schallschutz erarbeitet, auf dessen Basis Emissions- und Zusatzkontingente festgelegt werden.

TEIL B: Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 NBauO

1. Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO)

- a) Werbeanlagen sind ausschließlich nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- b) Werbeanlagen dürfen an Gebäuden nur unterhalb der gebauten Traufhöhe bzw. im Falle von Flachdachgebäuden nicht oberhalb der Attika angebracht werden.
- c) Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder grellem Licht sind unzulässig.

HINWEISE/EMPFEHLUNGEN

1. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

2. 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.

3. Bodenfunde

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 dem Landkreis Osnabrück als Untere Denkmalbehörde und der Stadt- und Kreisarchäologie (Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433) unverzüglich angezeigt 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.

4. Altablagerungen

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

5. Kampfmittel

Eine Luftbildauswertung und Kampfmitteluntersuchung haben nicht stattgefunden. Es wird empfohlen, im Rahmen der nachgelagerten Planung eine Luftbildauswertung und ggf. Kampfmitteluntersuchung durchzuführen.

Weist bei Durchführung von Bauarbeiten der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst durch die Ordnungsbehörde der Polizei zu verständigen.

6. Ver- und Entsorgungsleitungen

Die im Plangebiet sowie dessen Umgebung vorhandenen Leitungen und Anlagen sind in ihrem Bestand grds. zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt und anderweitig gefährdet werden. Sollten die Notwendigkeit einer Anpassung bestehen, wie z.B. Änderung, Beseitigung Neuherstellung, sind die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik zu beachten. Hinsichtlich der weiteren Planung und Ausführung ist eine frühzeitige Beteiligung und Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern erforderlich. Darüber hinaus ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Baubeginn der Arbeiten über die Lage der Bestandsleitungen bei den Versorgungsträgern informieren.

7. Gestaltung von Freiflächen, Zu- und Abfahrten sowie Stellplätzen

Gem. § 9 Abs. 2 Niedersächsische Bauordnung sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen als Grünflächen anzulegen. Es wird empfohlen, die Freiflächen in möglichst naturnaher Weise und unter Verwendung heimischer Blühpflanzen, Stauden und Gehölze anzulegen. Auf die großflächige Verwendung von Kies, Kieseln, Schotter, Steinen etc. und Folienabdeckung sollte verzichtet werden.

Es wird auf § 9 Abs. 4 Niedersächsische Bauordnung verwiesen. Stellplätze, deren Zu- und Abfahrten und Fahrgassen sowie die Zu- und Abfahrten von Garagen dürfen, wenn die Versickerung des Niederschlagswassers nicht auf andere Weise ermöglicht wird, nur eine Befestigung haben, durch die das Niederschlagswasser mindestens zum überwiegenden Teil versickern kann. Dies gilt nicht, soweit die Flächen für das Warten von Kraftfahrzeugen oder ähnliche Arbeiten, die das Grundwasser verunreinigen können, genutzt werden.

8. Dachbegrünung und Anlagen zur solaren Energiegewinnung

Im Hinblick auf eine klimafreundliche Energiegewinnung besteht gemäß § 32a NBauO für neu errichtete Gebäude die Pflicht zur Installation von Solaranlagen auf mindestens der Hälfte der Dachfläche. Der Bebauungsplan steht diesem Gebot mit der verpflichtenden Dachbegrünung für Flach- und flachgeneigte Dächer nicht grundsätzlich entgegen, da im Bereich der Solarmodule keine Verpflichtung zur Dachbegrünung besteht. Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass, statische Eignung vorausgesetzt, auch eine Kombination von Dachbegrünung und Solaranlagen möglich und aufgrund von Synergieeffekten möglich und empfehlenswert ist. Durch eine geringere Erhitzung der Module/Kollektoren aufgrund der Verdunstungskälte eines begrünten Daches kann eine Leistungssteigerung der Solaranlage erzielt werden.

9. Fassadenbegrünung

Um neue Lebensräume zu schaffen und den durch die Maßnahme ausgelösten Lebensraumverlust zu verringern sowie klimatische Verschattungseffekte zu nutzen, wird empfohlen, großflächig geschlossene Fassadenflächen ohne Öffnungen durch Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

10. Regenwasserspeicherung

Es wird empfohlen, dass auf den Dachflächen anfallende Regenwasser in Zisternen zu sammeln und zur Bewässerung der Vegetationsflächen und/oder als Brauchwasser zu nutzen.

11. Bodenschutz

Zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen des örtlich anstehenden Bodens im Zuge der Bauarbeiten ist auf einen sachgerechten Umgang mit dem Boden nach den anerkannten Regeln der Technik zu achten.

12. Landwirtschaftliche Immissionen

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.

13. Pflanzenliste heimische Laubgehölze

Für Pflanzgebote mit einer verpflichtenden Verwendung heimischer Gehölze kann folgende Auswahlempfehlung herangezogen werden:

Name dt.	Name bot.
Baumarten 1. Ordnung	
Sandbirke	<i>Betula pendula</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Baumarten 2. Ordnung	
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>

Name dt.	Name bot.
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Strauchgehölze	
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Slehe	<i>Prunus spinosa</i>
Gemeine Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Ohr-Weide	<i>Salix aurita</i>
Grau-Weide	<i>Salix cinerea</i>
Korb-Weide	<i>Salix viminalis</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 09. April 2026
Bs/Su-213.209

.....
(Der Bearbeiter)

 **Ingenieure + Planer**
Infrastruktur und Stadtentwicklung
GmbH & Co. KG