



Gemeinde Glandorf

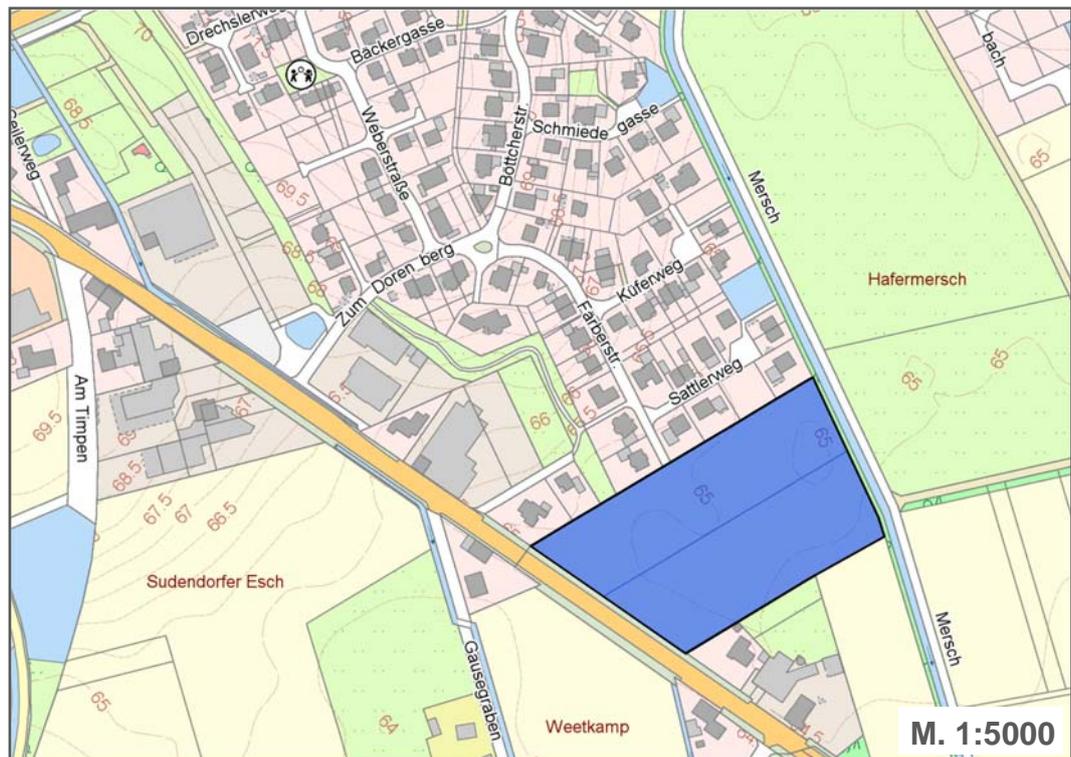
Landkreis Osnabrück

Bebauungsplan Nr. 241 „Dorenberg, Teil III“

- öffentliche Auslegung -

Textliche Festsetzungen

gem. § 9 Abs. 8 BauGB



 **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)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur die folgenden Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Pro Grundstück sind maximal zwei Wohnungen zulässig: je Einzelhaus maximal zwei und je Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung.

3. Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO

- 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,

mitzurechnen und dürfen insgesamt mit den übrigen baulichen Anlagen auf dem Grundstück die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl nicht überschreiten.

4. Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 3 BauNVO)

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nicht-Vollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind auf die max. zulässige Geschossflächenzahl anzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).

5. Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO)

a) Bezugspunkt

Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist die Fahrbahnoberkante (Mittelachse) der nächstgelegenen Verkehrsfläche, gemessen in der

Mitte der geplanten, straßenseitigen Fassade des Hauptgebäudes. Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, so ist die Höhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern.

Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist die Firsthöhe (FH).

b) Firsthöhe

Die Firsthöhe (FH) der Gebäude wird in absoluter Höhe über Normalnull festgesetzt (NHN). Die Firsthöhe bzw. die Höhe baulicher Anlagen darf im **WA 75,5 m ü. NHN** nicht überschreiten. Dies entspricht im Plangebiet Firsthöhen von **9,5 m** über Geländeneiveau.

c) Traufhöhe

Die Traufhöhe der Gebäude wird gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zur Oberkante der Traufe (Traufpunkt). Als Traufpunkt wird der Schnittpunkt zwischen der senkrechten Außenfläche (Oberfläche der Außenwand) und der Dachhaut bezeichnet. Die Traufhöhe darf im **WA 73,0 m ü. NHN** nicht überschreiten. Dies entspricht im Plangebiet Traufhöhen von **7,0 m** über Geländeneiveau.

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

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen werden im Bebauungsplan dahingehend geregelt, dass sie in den Vorgartenbereichen (der Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche bis zur Baugrenze) unzulässig sind.

7. Bodenaufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

In den Bereichen, in denen das Geländeneiveau unterhalb von 65,60 m über NHN liegt, ist bei einer erstmaligen Bebauung bzw. Neubebauung das Geländeneiveau gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB mindestens auf diese Höhe aufzuschütten. Ausnahmen können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

8. Gehölzerhalt

8.1 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die in der Planzeichnung umgrenzte Fläche dient dem Schutz, dem Erhalt und der Entwicklung einer vorhandenen Heckenstruktur als Lebensraum und Landschaftselement. Die Hecke ist dauerhaft vor erheblichen Beeinträchtigungen und wesentlichen Veränderungen ihrer Gestalt zu schützen. Notwendige Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen im Sinne des § 6 der Verordnung zum Schutz von Baumreihen, Hecken und Feldgehölzen im Landkreis Osnabrück (Amtsblatt vom 28.02.1998 Nr. 4) sind zulässig. Ausfälle sind zum nächstmöglichen Zeitpunkt gleichwertig zu ersetzen.

Zu erhaltende Gehölze sind während des Baustellenbetriebs gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu schützen.

8.2 Fläche für die Wasserwirtschaft (Regenrückhaltebecken RRB)

Die vorhandene Strauch-Baumhecke ist auch im Bereich des geplanten RRB dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zum nächstmöglichen Zeitpunkt gleichwertig zu ersetzen. Zu erhaltende Gehölze sind während des Baustellenbetriebs gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu schützen.

9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, hier: Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Entlang der Füchtorfer Straße wird eine 3 m Lärmschutzwand festgesetzt, die im nördlichen und südlichen Bereich jeweils in unterschiedlicher Länge fortgeführt wird, um die Schutzanforderungen in Bezug auf Verkehrslärm in Allgemeinen Wohngebieten zu erfüllen.

Außerdem werden Lärmpegelbereiche II bis V auf den betroffenen überbaubaren Bereichen im Bebauungsplan festgesetzt.

- Lärmpegelbereich **II** = maßgeblicher Außenlärm 56 – 60 dB(A), erforderliches resultierendes Schalldämmmaß = 30 dB(A) für Wohnungen und Büros
- Lärmpegelbereich **III** = maßgeblicher Außenlärm 61 – 65 dB(A), erforderliches resultierendes Schalldämmmaß = 35 dB(A) für Wohnungen und 30 dB(A) für Büros
- Lärmpegelbereich **IV** = maßgeblicher Außenlärm 66 – 70 dB(A), erforderliches resultierendes Schalldämmmaß = 40 dB(A) für Wohnungen und 35 dB(A) für Büros
- Lärmpegelbereich **V** = maßgeblicher Außenlärm 71 – 75 dB(A), erforderliches resultierendes Schalldämmmaß = 45 dB(A) für Wohnungen und 40 dB(A) für Büros

In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den lärmbelasteten Bereichen über 45 dB(A) in der Nacht sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen.

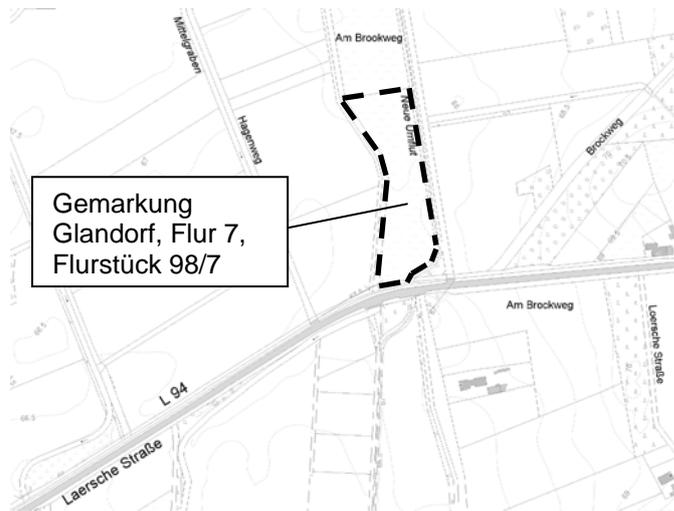
10. Besonderer Artenschutz (§ 44 BNatSchG)

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände haben erforderliche Schnitt-/Rodungsmaßnahmen von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeiten stattzufinden. Gemäß Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag sind diese Maßnahmen möglich im Zeitraum zwischen Ende August und Ende Februar.

11. Externe Kompensationsmaßnahme (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die notwendige externe Kompensation erfolgt über die vom Landkreis Osnabrück anerkannte Kompensationsmaßnahme „Dingwerth“ in der Gemarkung Glandorf, Flur 7, Flurstück 98/7. Die Maßnahme umfasst die Umwandlung einer Ackerfläche in extensives Grünland mit gleichzeitiger Entwicklung eines durchgehenden Erlens-

Weiden-Bachuferwaldes mit extensivem Saumstreifen am Glaner Bach und der Anlage einer Kopfweidenreihe an der Neuen Umflut.



Quelle Kartengrundlage: umweltkarten-niedersachsen.de

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

Für den Geltungsbereich gelten folgende Festsetzungen:

a) Dachneigungen/Dachform

a) Dachform/Dachneigungen

Die Dächer sind als geneigte Dächer auszubilden. Die Dachneigung beträgt zwischen 10° und 45° . Dachaufbauten sind von dieser Regelung ausgenommen.

Die Dächer sind als Satteldach, Walmdach, Zeltdach oder Pultdach auszubilden.

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

b) Dachaufbauten, -einschnitte

Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte sind bis zur Hälfte der Trauflänge der entsprechenden Gebäudeseite zulässig. Dachaufbauten müssen einen Abstand von mindestens 2,0 m vom Ortgang bzw. Walmgrat (gemessen von der Mitte der Ansichtsfläche zum Walmgrat) einhalten.

b) Außenwandgestaltung bei Doppelhäusern und Hausgruppen

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind Material und Farbton der Außenhaut einheitlich zu wählen. Die Gestaltung ist entsprechend Satz 1 aufeinander abzustimmen.

c) Einfriedungen

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 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 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 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 Planen 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 ist daher auf ein Mindestmaß zu beschränken. Zufahrten und Stellplätze sollten weitgehend mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden. Aufgrund der hohen Grundwasserstände sind im

Zuge der Bauarbeiten die Möglichkeiten zum Einsatz versickerungsfähiger Beläge je Bauplatz vorab zu prüfen.

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

ENTWURF