

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Gemeinde Bad Laer diese 2. Änderung Teil A des Bebauungsplans Nr. 2 / II "In der Wasserfurche" bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Bad Laer, den Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss: Der Rat der Gemeinde Bad Laer hat in seiner Sitzung am 27.02.2019 die Aufstellung der 2. Änderung Teil A des Bebauungsplans Nr. 2 / II "In der Wasserfurche" (beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 06.03.2019 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bad Laer, den Bürgermeister

Öffentliche Auslegung: Der Rat der Gemeinde Bad Laer hat in seiner Sitzung am 27.02.2019 dem Entwurf der 2. Änderung Teil A des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt sowie die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 06.03.2019 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 2. Änderung Teil A des Bebauungsplans mit der Begründung haben vom 14.03.2019 bis 15.04.2019 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 12.03.2019 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet. Ihnen wurde bis zum 15.04.2019 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Bad Laer, den Bürgermeister

Satzungsbeschluss: Der Rat der Gemeinde Bad Laer hat die 2. Änderung Teil A des Bebauungsplans einschließlich der örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 27.06.2019 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bad Laer, den Bürgermeister

Inkrafttreten: Der Satzungsbeschluss der 2. Änderung Teil A des Bebauungsplans Nr. 2 / II "In der Wasserfurche" (beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB) wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 29.02.2020 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist damit am 29.02.2020 rechtsverbindlich geworden.

Bad Laer, den Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften (§ 215 BauGB):

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind

- eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans,
- eine Verletzung von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
- beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges

nicht geltend gemacht worden.

Bad Laer, den Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Laer Flur 3

Maßstab: 1:500
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © Juli 2016

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Osnabrück

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 29.07.2016). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übergangskarte der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

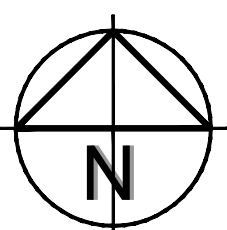
Geschäftsnummer: L4-06012016 Osnabrück, (Unterschrift)

LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück

© 2016

(Unterschrift)

M. 1:500



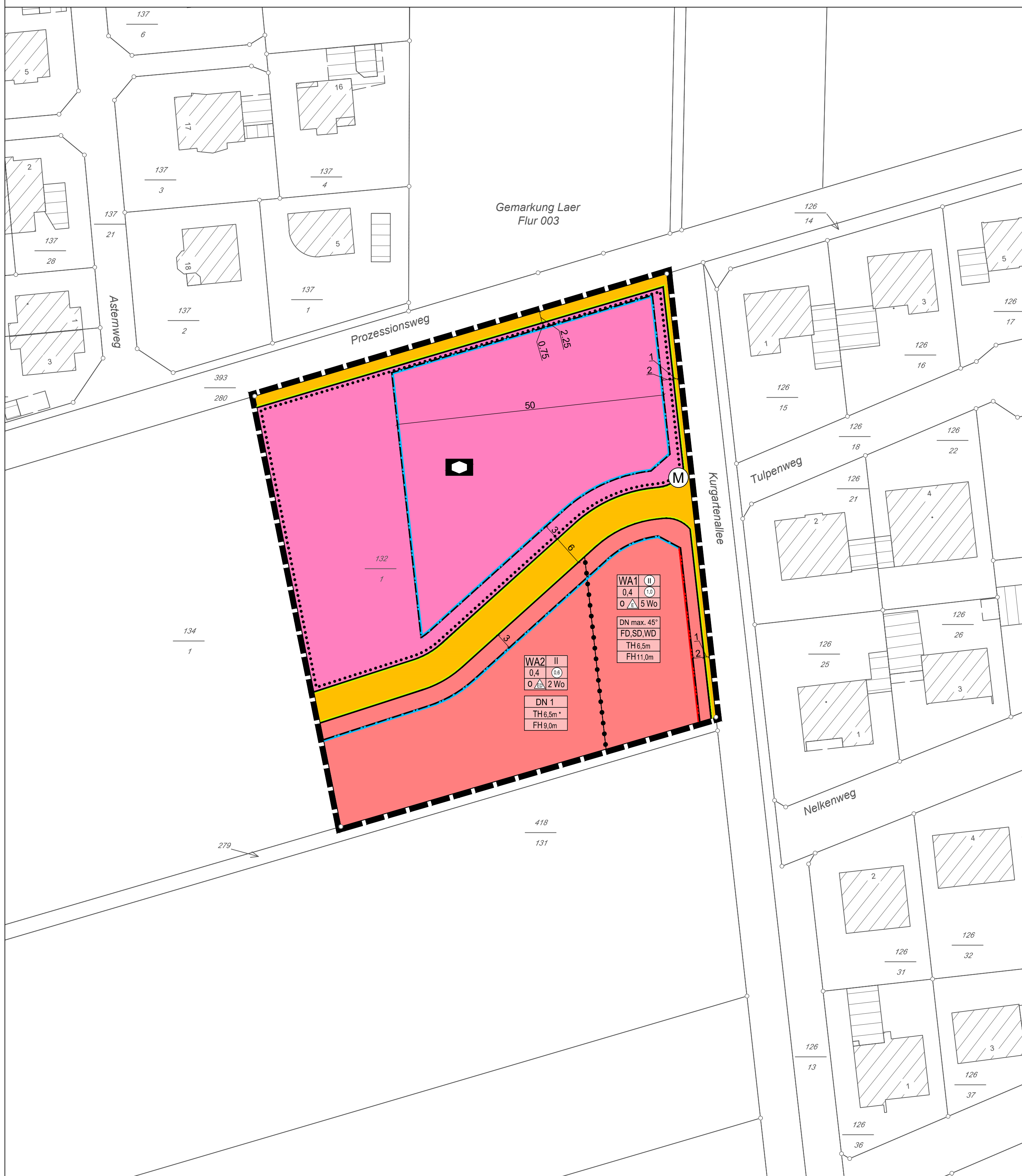
Gemeinde Bad Laer

Landkreis Osnabrück

Bebauungsplan Nr. 2 / II

"In der Wasserfurche"

2. Änderung Teil A



PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanzV 1990

1. Art der baulichen Nutzung

WA1

Allgemeine Wohngebiete

2 Wo

Beschränkung der Zahl der Wohnungen

1,0

Geschossflächenzahl

0,4

Grundflächenzahl

II

Zahl der Vollgeschosse

II

Zahl der Vollgeschosse, zwingend

TH6,5 m

Traufhöhe, als Höchstmaß

FH10,0 m

Firsthöhe, als Höchstmaß

TH6,5 m

Traufhöhe, als Höchstmaß Eine Traufhöhe zwischen 4,0 m und 5,5 m ist unzulässig.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

O

Offene Bauweise

Baulinie

Baugrenze

E

nur Einzelhäuser zulässig

ED

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für den Gemeinbedarf

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, hier: Kindergarten

5. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

M möglicher Standort für Müllbehälter

7. Anforderungen an die Gestaltung

FD,SD,WD Dachform: Flachdach, Satteldach, Walmdach

DN max 45° Dachneigung, als Höchstmaß

DN 1 Dachneigungsbereiche: bei einer Traufhöhe niedriger als 4,0 m = 25° - 45° als Sattel- oder Walmdach bei einer Traufhöhe zwischen 5,5 m und 6,5 m = 20° - 30° als Zelt Dach

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Mit Inkrafttreten dieser 2. Änderung Teil A des Bebauungsplans Nr. 2 / II „In der Wasserfurche“ tritt der ursprüngliche Bebauungsplan sowie die zeichnerischen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans und deren Änderungen für den Bereich der überlagerten Flächen außer Kraft. 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) Allgemeine Wohngebiete (§ 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 störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Flächen für Gemeinbedarf Die Art der baulichen Nutzung wird für den nördlichen Geltungsbereich als Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt. Somit sind sämtliche im Zusammenhang mit dem Betrieb des Kindergartens benötigten baulichen Anlagen wie z. B. Spiel-, Versammlungs-, Sport-, Schulungs- und Aufenthaltsräume oder Abstellflächen sowie die benötigten Stellplätze etc. innerhalb der dafür festgesetzten Fläche im Geltungsbereich zulässig.
2. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) Im WA 1 sind pro Gebäude maximal 5 Wohnungen zulässig. Pro Gebäude sind im WA 2 maximal 2 Wohnungen zulässig; je Einzelhaus maximal 2 und je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohnung.
3. 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.
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 Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind auf die max. zulässige Geschossflächenzahl anzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).

5. Bezugspunkte/Höhe baulicher Anlagen

a) Bezugspunkte

Untere Bezugspunkt für die Ermittlung der Sockelhöhe ist die Fahrhahnenbarkante (Mittelachse) der nächstgelegenen Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der geplanten, straßenseitigen Fassade des Hauptgebäudes. Im Änderungsbereich sind die bereits ausgebauten Erschließungsstraßen Kurgartenallee und Prozessionsweg als Bezugshöhe anzunehmen.

Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens.

Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist die Firsthöhe (FH). 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) Sockelhöhe Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens wird gemessen vom unteren Bezugspunkt für die Ermittlung der Sockelhöhe bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite. Die Sockelhöhe darf 0,5 m nicht überschreiten.

c) Firsthöhe Die Firsthöhe (FH) der Gebäude wird gemessen vom unteren Bezugspunkt bis zum oberen Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen.

d) Traufhöhe Die Traufhöhe der Gebäude wird gemessen vom unteren Bezugspunkt bis zur Oberkante der Traufe (Traufpunkt). Als Traufpunkt wird der Schnittpunkt zwischen der senkrechten Außenfläche (Oberfläche der Außenwand) und der Dachhaut bezeichnet. Die Festsetzungen zur Traufhöhe gelten nicht für Dachaufbauten, Zwerchhäuser sowie Nebenanlagen.

6. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO) Garagen, überdachte Stellplätze (Carpors) 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. Pflanzgebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) Je 450 m² Grundstücksfläche erfolgt die Pflanzung von mindestens einem standortgerechten Laubbaum

2. Ordnung entsprechend nachfolgender Pflanzliste oder die Pflanzung eines hochstämmigen Obstbaums (Stammhöhe bei Pflanzung mindestens 180 cm). Die Pflanzenauswahl erfolgt entsprechend der jeweils nachfolgend aufgeführten Pflanzliste. Nicht aufgeführte, gebietystische und standortgerechte Holzarten oder Sorten der genannten Arten sind zulässig, wenn sie mit der Gemeinde Bad Laer - Fachbereich II - Bauen, Ordnung und Soziales- abgestimmt sind.

Pflanzliste	Wohngrundstücke	Name bot.	Höhe	Breite
Feldahorn		Acer campestre	3 - 20	5 - 12
Felsenbirne		Amelanchier lamarckii	5 - 8	3 - 5
Sandbirke		Betula pendula	8 - 30	6 - 8
Haarnbuche		Carpinus betulus	5 - 15	4 - 8
Kornelrösche		Cornus mas	15 - 18	8 - 12
Weißdorn		Crataegus laevigata/monogyna	2 - 10	2 - 5
Vogelkirsche		Prunus avium	4 - 18	7 - 11
kleinwüchsige Weiden, auch als Kopfbaum		Salix spec.		
Gewöhnliche Mehlbeere		Sorbus aria	6 - 12	4 - 7
Eibesche		Sorbus aucuparia	5 - 15	4 - 8
Schwedische Mehlbeere		Sorbus x intermedia	8 - 10	4 - 6
Elsbeere		Sorbus torminalis	8 - 15	6 - 8

Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm 3 x verpflanzt, STU 12 - 14

8. Grundwasserschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) Der Änderungsbereich liegt innerhalb der quantitativen Schutzzone B von Bad Laer. Gemäß des § 6 gelten folgende Schutzbestimmungen. In der quantitativen Schutzzone B sind verboten:

- 1. Erdaufschlüsse und Eingriffe in den Untergrund von mehr als 20 m Tiefe;
2. Bergbau (Eingriffe in den Boden / Untergrund zur Gewinnung von Rohstoffen sowie sonstige Ablagerungen mit Freilegungen des Grundwassers);
3. das Zutagelassen oder Zutagelassen von Grundwasser aus Tiefen von mehr als 20 m unter Gelände. Hiervon ausgenommen sind Soleerhebungen mittels der bestehenden Sole-gewinnungsanlagen der Gemeinde Bad Laer im Rahmen der erteilten Zulassungen / Bewilligungen;
4. das Einleiten von flüssigen Stoffen in den Untergrund in Tiefen von mehr als 20 m unter Gelände;
5. Sprengungen im Untergrund in Tiefen von mehr als 20 m unter Gelände;
6. Heizungs- und Kühlanlagen, die die Untergrund- und Wassertemperatur nutzen (Wärmepumpen), sofern sie geeignet sind die Temperaturverhältnisse in einer Tiefe von mehr als 20 m unter Gelände messbar (+1°C) zu verändern.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

Für den Geltungsbereich der 2. Änderung gelten folgende Festsetzungen:

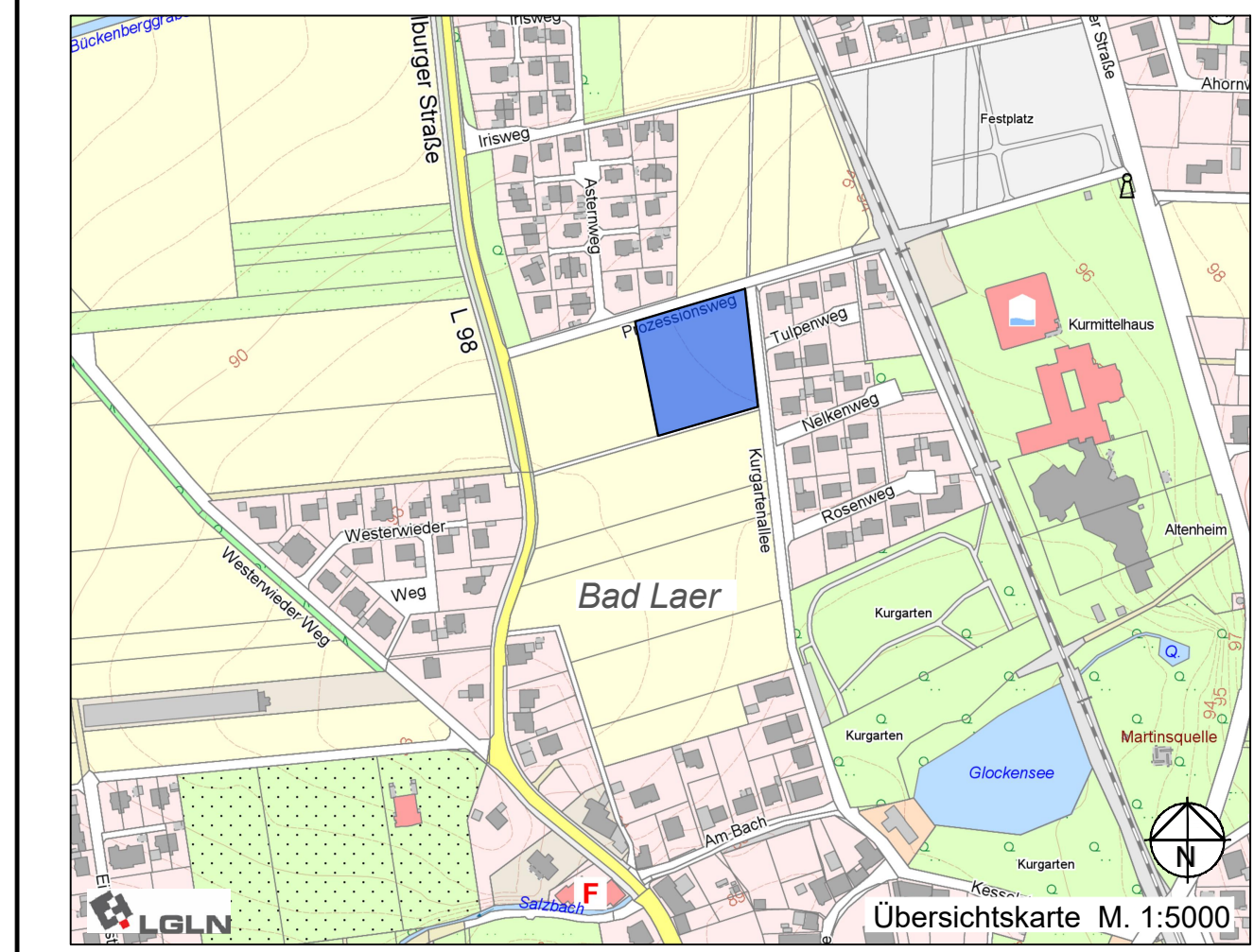
- 1. Dachneigungen/Dachform sowie First- und Traufhöhen Im WA 1:
- Die Dachneigung beträgt max. 45°.
- Zulässig sind Sattel-, Walm- und Flachdächer.
- Die max. Firsthöhe beträgt 11 m.
- Die max. Traufhöhe beträgt 6,5 m.
Im WA 2:
- Die max. Firsthöhe beträgt 9,0 m.
- Die max. Traufhöhe beträgt 6,5 m.
- Eine Traufe zwischen 4,0 m und 5,5 m ist unzulässig.
- Bei einer Traufhöhe bis max. 4,0 m darf die Dachneigung zwischen 25° und 45° betragen. Zulässig sind Sattel- und Walmdächer.
- Bei einer Traufhöhe von min. 5,5 m bis max. 6,5 m liegt die Dachneigung zwischen 20° und 30°. Zulässig sind nur Zelt dächer.
2. Dachaufbauten, -einschnitte Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte sind bis zur Hälfte der Traulänge der entsprechenden Gebäudeseite zulässig. Dachaufbauten müssen einen Abstand von mindestens 1,5 m vom Ortsgang bzw. Walmgrat (gemessen von der Mitte der Ansichtfläche zum Walmgrat) einhalten.
3. Einfriedigungen Zur Einfriedung der Baugrundstücke gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen sind Holzränge, Trockenmauern oder lebende Hecken aus standortheimischen Gehölzarten (Schnitthecken oder freiwachsend) zulässig. Sonstige Materialien zur Einfriedung sind zulässig, soweit sie hinter oder innerhalb der lebenden Hecken angeordnet werden. Eine Höhe von 1,0 m über Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche darf nicht überschritten werden. Notwendige Zufahrten und Zugänge bis zu einer Gesamtbreite von 7,0 m sind von dieser Vorschrift ausgenommen.
4. Stellplätze Sämtliche Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie versickerungsfähigen Betonpflaster systemen (Spitflüge, Rasenfugen), Rasengittersteinen oder wassergebundener Decke zu befestigen.
5. Vorgärten Vorgärten sind die Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen, d. h. zur straßenseitigen Grundstücksgrenze hin gelegenen und bis zur seitlichen Grundstücksgrenze verläufernde Gebäudeflucht. Mit Ausnahme der notwendigen Zugänge und Zufahrten werden die verbleibenden Vorgartenflächen zu mindestens 75 % als Vegetationsfläche angelegt und als solche dauerhaft erhalten.

HINWEISE / EMPFEHLUNGEN

- 1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren - z. B. Verstärkungen -, 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 Altablagungen 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 Bad Laer, Glandorfer Straße 5, 49196 Bad Laer eingesehen werden.
6. Im Rahmen der Bewirtschaftung der an den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans 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. Von der Landstraße 98 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionschutz geltend gemacht werden.
8. Im Bereich der festgesetzten Gemeinbedarffläche (Kindergarten) befinden sich Versorgungsleitungen der Teutoburger Energie Netzwerk eG. Vor Beginn von Baumaßnahmen ist abzustimmen, ob die Leitungen umgelegt oder geschützt werden müssen. Die Leitungen müssen jederzeit zugänglich sein und dürfen nicht überbaut werden.
9. Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsleitungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre § 3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

Gemeinde Bad Laer

Landkreis Osnabrück



URSCHRIFT

Bebauungsplan Nr. 2 / II

"In der Wasserfurche"

2. Änderung Teil A

beschleunigtes Verfahren gem. §13a BauGB

- Satzung -

ingenieurbüro Hans Tovar & Partner Beratende Ingenieure GbR

bearb.: MKH	geprüft: LH
Projektnr.: 212.047	Osnabrück, den 26.06.2019
Maßstab: 1:500	

Weiße Breite 3
49084 Osnabrück
Tel. 0541 94003-0
Fax 0541 94003-50
www.ibtv.de