

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss: Der Rat der Gemeinde Bad Laer hat in seiner Sitzung am 25.04.2016 / 23.06.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 351 "Ortskern östlich Bahnhof" beschließen lassen.

Bad Laer, den 28.06.2021, gez.: Avermann, L.S., Bürgermeister

Offenlage:

Der Rat der Gemeinde Bad Laer hat in seiner Sitzung am 16.11.2017 die Offenlage des Bebauungsplans Nr. 351 "Ortskern östlich Bahnhof" mit der Entwurfsbegründung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 351 "Ortskern östlich Bahnhof" hat mit der Entwurfsbegründung gem. § 4a Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.12.2017 bis 12.01.2018 öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 24.11.2017 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 21.11.2017.

Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 05.01.2018 gegeben.

Das Ergebnis der Abwägung eingegangener Anregungen und Bedenken ist in den Bebauungsplanentwurf bzw. die Entwurfsbegründung eingeflossen.

Bad Laer, den 28.06.2021, gez.: Avermann, L.S., Bürgermeister

Erneute Offenlage:

Der geänderte/ergänzte Planentwurf wurde vom Rat der Gemeinde Bad Laer in seiner Sitzung am 11.05.2021 beschlossen und hat mit der Entwurfsbegründung gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.05.2021 bis 23.06.2021 erneut öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 12.05.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

Die erneute Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 19.05.2021. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 25.06.2021 gegeben.

Das Ergebnis der Abwägung eingegangener Anregungen und Bedenken ist in den Bebauungsplanentwurf bzw. die Entwurfsbegründung eingeflossen.

Bad Laer, den 28.06.2021, gez.: Avermann, L.S., Bürgermeister

2. Erneute Offenlage

Der geänderte/ergänzte Planentwurf wurde vom Rat der Gemeinde Bad Laer in seiner Sitzung am 03.11.2022 beschlossen und hat mit der Entwurfsbegründung gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.12.2022 bis 20.01.2023 erneut öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 09.12.2022 ortsüblich bekanntgemacht.

Die erneute Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 13.12.2022. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 20.01.2023 gegeben.

Das Ergebnis der Abwägung eingegangener Anregungen und Bedenken ist in den Satzungsplan bzw. die Satzungsgründung eingeflossen.

Bad Laer, den 23.01.2023, gez.: Avermann, L.S., Bürgermeister

Satzungsbeschluss:

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Gemeinde Bad Laer in seiner Sitzung am 28.02.2023 den Bebauungsplan Nr. 351 "Ortskern östlich Bahnhof" sowie die Begründung beschlossen.

Bad Laer, den 01.03.2023, gez.: Avermann, L.S., Bürgermeister

Ausfertigung:

Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des jeweils zuständigen gemeindlichen Gremiums übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensunterlagen eingehalten worden sind.

Bad Laer, den 01.03.2023, gez.: Avermann, L.S., Bürgermeister

Bekanntmachung:

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 15.03.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Bad Laer, den 16.03.2023, gez.: Avermann, L.S., Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften (§ 215 BauGB):

- Innenhalb 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.

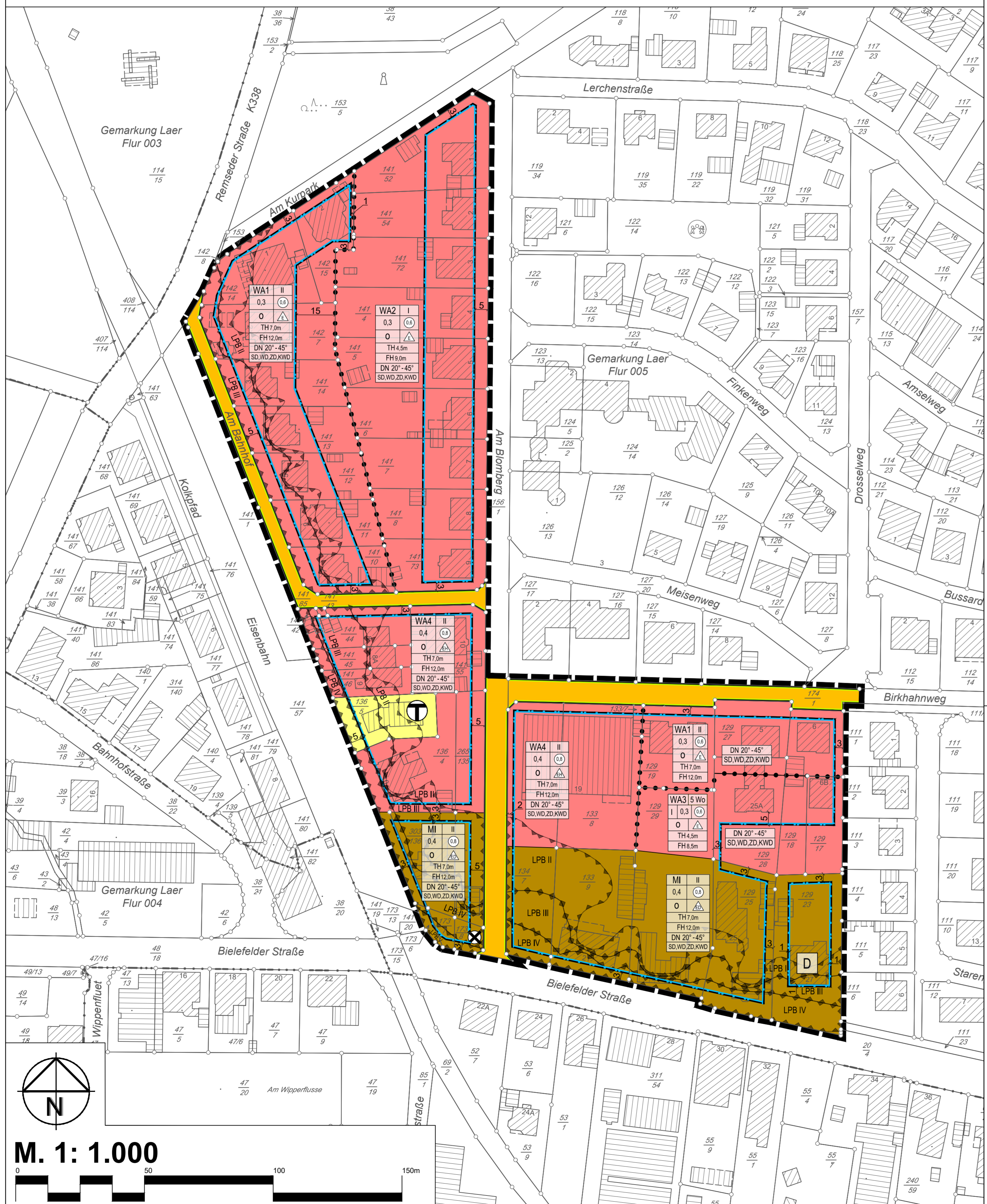
Bad Laer, den 11.05.2023, gez.: Avermann, L.S., Bürgermeister

Planunterlagen: Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Bad Laer Flur 5. Maßstab: 1:1000. Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (GLN) Regionaldirektion Osnabrück-Meppen. Datum: 11.05.2023. L.S. (Vermessungsleiter) gez.: Thomas Janßen (Vermessungsleiter) (Unterschrift)

Gemeinde Bad Laer

Landkreis Osnabrück

Bebauungsplan Nr. 351 "Ortskern östlich Bahnhof"



PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanZV 1990

- 1. Art der baulichen Nutzung: WA1 Allgemeine Wohngebiete, MI Mischgebiete, 5Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen. 2. Maß der baulichen Nutzung: 0,6 Geschossflächenzahl, 0,3 Grundflächenzahl, II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß, TH7,0m Traufhöhe, als Höchstmaß, FH10,0m Firsthöhe, als Höchstmaß. 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen: O Offene Bauweise, E nur Einzelhäuser zulässig, ED nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig, EH nur Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig, Baugrenze. 4. Verkehrsflächen: Straßenverkehrsflächen, Straßenbegrenzungslinie. 5. Flächen für Versorgungsanlagen... 6. Regelungen für die Staderhaltung... 7. Sonstige Planzeichen: Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung... 8. Anforderungen an die Gestaltung: Dachform: Satteldach, Walmdach, Zelt Dach, Krüppelwalmdach, Dachneigung: als Mindest- und Höchstmaß.

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 BauGB) Zulässig sind im WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 nur die gemäß § 4 Abs. 2 zulässigen Nutzungen: - Wohngebäude, - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe, - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise zulässig gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind: - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, - Anlagen für Verwaltungen. Die regelmäßig zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 BauNVO sowie sämtliche ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. 2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO) Im WA 1 sind nur Einzelhäuser zulässig. Im WA 2 sind nur Einzelhäuser zulässig. Im WA 3 sind nur Einzelhäuser zulässig. Im WA 4 sind Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig. Im MI sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) gem. PlanZV 1990

4. Bezugspunkte/Höhe baulicher Anlagen a) Bezugspunkte Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Sockelhöhe ist die Fahrbahnoberkante (Mittelachse) der nächstgelegenen Verkehrsfläche (Am Bahnhof, Am Blomberg, Birkhahnweg, Bielefelder Straße, Am Kurpark), 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 Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens. Sofern vorhandene Gebäude zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplans dieses Maß bereits überschreiten, ist bei Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung der Gebäude als Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB eine Überschreitung der festgesetzten Sockelhöhe bis zu dem Maß der vorliegenden Überschreitung zulässig.

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. Die Firsthöhe darf folgende Höhen nicht überschreiten: WA 1: 12,0 m, WA 2: 9,0 m, WA 3: 8,5 m, WA 4: 12,0 m, MI: 12,0 m

d) 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 folgende Höhen nicht überschreiten: WA 1: 7,0 m, WA 2: 4,5 m, WA 3: 4,5 m, WA 4: 7,0 m, MI: 7,0 m

für technisch bedingte Anlagen ist eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Firsthöhe zulässig. Sofern vorhandene Gebäude zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplans dieses Maß bereits überschreiten, ist bei Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung der Gebäude als Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB eine Überschreitung der festgesetzten Firsthöhe bis zu dem Maß der vorliegenden Überschreitung zulässig.

5. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO) Garagen, überdachte Stellplätze (Carpools) 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. Stellplätze werden auf allen Grundstücken zugelassen. Sofern vorhandene Nebenanlagen zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplans dieses Maß bereits überschreiten, ist bei Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung dieser Nebenanlagen als Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB eine Überschreitung des festgesetzten Mindestmaßs bis zu dem Maß der vorliegenden Überschreitung zulässig.

6. Vorkerhalten zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, hier: Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) In den Bereichen, die mit einem Lärmpegelbereich gekennzeichnet sind, müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schallimmissionsmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau) erfüllt werden. Lärmpegelbereich II = maßgeblicher Außenlärm 55 - 60 dB(A), Lärmpegelbereich III = maßgeblicher Außenlärm 60 - 65 dB(A), Lärmpegelbereich IV = maßgeblicher Außenlärm 65 - 70 dB(A)

In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den Überschreitungsbereichen in der Nacht über 45 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete und 50 dB(A) für Mischgebiete sind schalldämmte Lüftungen vorzusehen. Eine schalldämmte Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster in den Bereichen vorgesehen sind, die keine nennbare Überschreitung der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 -Schallschutz im Städtebau- aufweisen.

7. Einfluchtungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO) Zur Einfluchtung der Baugrundstücke gegenüber Verkehrsflächen sind Holzstützen, Trockenmauern oder lebende Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen (Schnitthecken oder freiwachsend) zulässig. Sonstige Materialien zur Einfluchtung sind zulässig, soweit sie grundstückseitig zu oder innerhalb von lebenden Hecken angeordnet werden. Eine Höhe von maximal 1,0 m über Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche darf nicht überschritten werden.

8. Für die Anlage der Vor- und Hauptgartenflächen wird die Pflanzung standortheimischer Gehölze und die Verwendung von heimischen Stauden und Saugart empfohlen, um durch naturnahe Gartengestaltung ökologische Funktionen im Siedlungsgebiet zu erhalten. 9. Im Hinblick auf eine klimafreundliche Energiegewinnung wird die Installation und Nutzung von Solaranlagen empfohlen. 10. Es wird empfohlen, dass auf den Dachflächen anfallende Regenwasser in Zisternen zu sammeln. Das Dachgebäude, das mit Vortrieben im Hinblick auf ökologische, siedlungsklimatische, wasserwirtschaftliche Aspekte verbunden sind, das Ortsbild durch zusätzliche Grünstrukturen anreichern und nicht zuletzt auch langfristige finanzielle Vorteile durch eine Verlängerung der Dachlebensdauer bringt.

11. Für Garagen/Carpools und Nebenanlagen mit Flachdach wird eine flächendeckende extensive Dachbegrünung empfohlen, die mit Vortrieben im Hinblick auf ökologische, siedlungsklimatische, wasserwirtschaftliche Aspekte verbunden sind, das Ortsbild durch zusätzliche Grünstrukturen anreichern und nicht zuletzt auch langfristige finanzielle Vorteile durch eine Verlängerung der Dachlebensdauer bringt. 12. Der westlich der Straße Am Blomberg liegende Geltungsbereich, einschließlich des an die Bahnröhre angrenzenden westlich Teilbereichs des geplanten Mischgebietes, liegen innerhalb der Schutzzone A der Heilquelle „Neue Martinsquelle“, der übrige Geltungsbereich befindet sich in der Schutzzone B. Die zugehörige „Verordnung über die Festsetzung eines Heilquellenerschützungsbereiches für die staatlich anerkannte Heilquelle „Neue Martinsquelle“ in Bad Laer“ des Landkreises Osnabrück vom 28.09.2009 ist zu beachten. 13. Im Plangebiet befinden sich Leitungen und Anlagen der EWE Netz GmbH. Bei Bauvorhaben ist die genaue Lage dieser Leitungen und Anlagen abzufragen und zu berücksichtigen. Ergibt sich die Notwendigkeit einer Anpassung der Anlagen, ist die EWE Netz GmbH zu kontaktieren.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

Für den Geltungsbereich gelten folgende Festsetzungen:

- 1. Dächer (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO) a) Dachform Die Dächer sind als Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- oder Zelt Dach auszubilden. Für Nebenanlagen und Garagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO sind abweichend auch Flach- bzw. flachgeneigte Dächer zulässig. Sofern vorhandene Gebäude zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplans eine bereits abweichende Dachform aufweist, ist bei Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung der Gebäude als Abweichung gem. § 66 Abs. 1 NBauO eine Abweichung von der zulässigen Dachform bis zu dem Maß der vorliegenden Abweichung zulässig. b) Dachneigung Die Dachneigung beträgt zwischen 20° und 45°. Für Nebenanlagen und Garagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO sind abweichend auch Flach- bzw. flachgeneigte Dächer zulässig. Sofern vorhandene Gebäude zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplans dieses Maß bereits überschreiten, ist bei Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung der Gebäude als Abweichung gem. § 66 Abs. 1 NBauO eine Überschreitung oder Unterschreitung der festgesetzten Dachneigung bis zu dem Maß der vorliegenden Unterschreitung oder Überschreitung zulässig. c) Bedachung Die Dächer sind mit Dachziegeln oder Dachpfannen in den Farbtönen Dunkelgrau, Schwarz, Braun oder Rot einzudecken.

2. Einfluchtungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO) Zur Einfluchtung der Baugrundstücke gegenüber Verkehrsflächen sind Holzstützen, Trockenmauern oder lebende Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen (Schnitthecken oder freiwachsend) zulässig. Sonstige Materialien zur Einfluchtung sind zulässig, soweit sie grundstückseitig zu oder innerhalb von lebenden Hecken angeordnet werden. Eine Höhe von maximal 1,0 m über Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche darf nicht überschritten werden.

3. 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.

4. Firsthöhe Die Firsthöhe (FH) der Gebäude wird gemessen vom unteren Bezugspunkt bis zum oberen Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen. Die Firsthöhe darf folgende Höhen nicht überschreiten: WA 1: 12,0 m, WA 2: 9,0 m, WA 3: 8,5 m, WA 4: 12,0 m, MI: 12,0 m

5. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO) Garagen, überdachte Stellplätze (Carpools) 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. Stellplätze werden auf allen Grundstücken zugelassen. Sofern vorhandene Nebenanlagen zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplans dieses Maß bereits überschreiten, ist bei Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung dieser Nebenanlagen als Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB eine Überschreitung des festgesetzten Mindestmaßs bis zu dem Maß der vorliegenden Überschreitung zulässig.

6. Vorkerhalten zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, hier: Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) In den Bereichen, die mit einem Lärmpegelbereich gekennzeichnet sind, müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schallimmissionsmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau) erfüllt werden. Lärmpegelbereich II = maßgeblicher Außenlärm 55 - 60 dB(A), Lärmpegelbereich III = maßgeblicher Außenlärm 60 - 65 dB(A), Lärmpegelbereich IV = maßgeblicher Außenlärm 65 - 70 dB(A)

In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den Überschreitungsbereichen in der Nacht über 45 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete und 50 dB(A) für Mischgebiete sind schalldämmte Lüftungen vorzusehen. Eine schalldämmte Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster in den Bereichen vorgesehen sind, die keine nennbare Überschreitung der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 -Schallschutz im Städtebau- aufweisen.

7. Einfluchtungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO) Zur Einfluchtung der Baugrundstücke gegenüber Verkehrsflächen sind Holzstützen, Trockenmauern oder lebende Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen (Schnitthecken oder freiwachsend) zulässig. Sonstige Materialien zur Einfluchtung sind zulässig, soweit sie grundstückseitig zu oder innerhalb von lebenden Hecken angeordnet werden. Eine Höhe von maximal 1,0 m über Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche darf nicht überschritten werden.

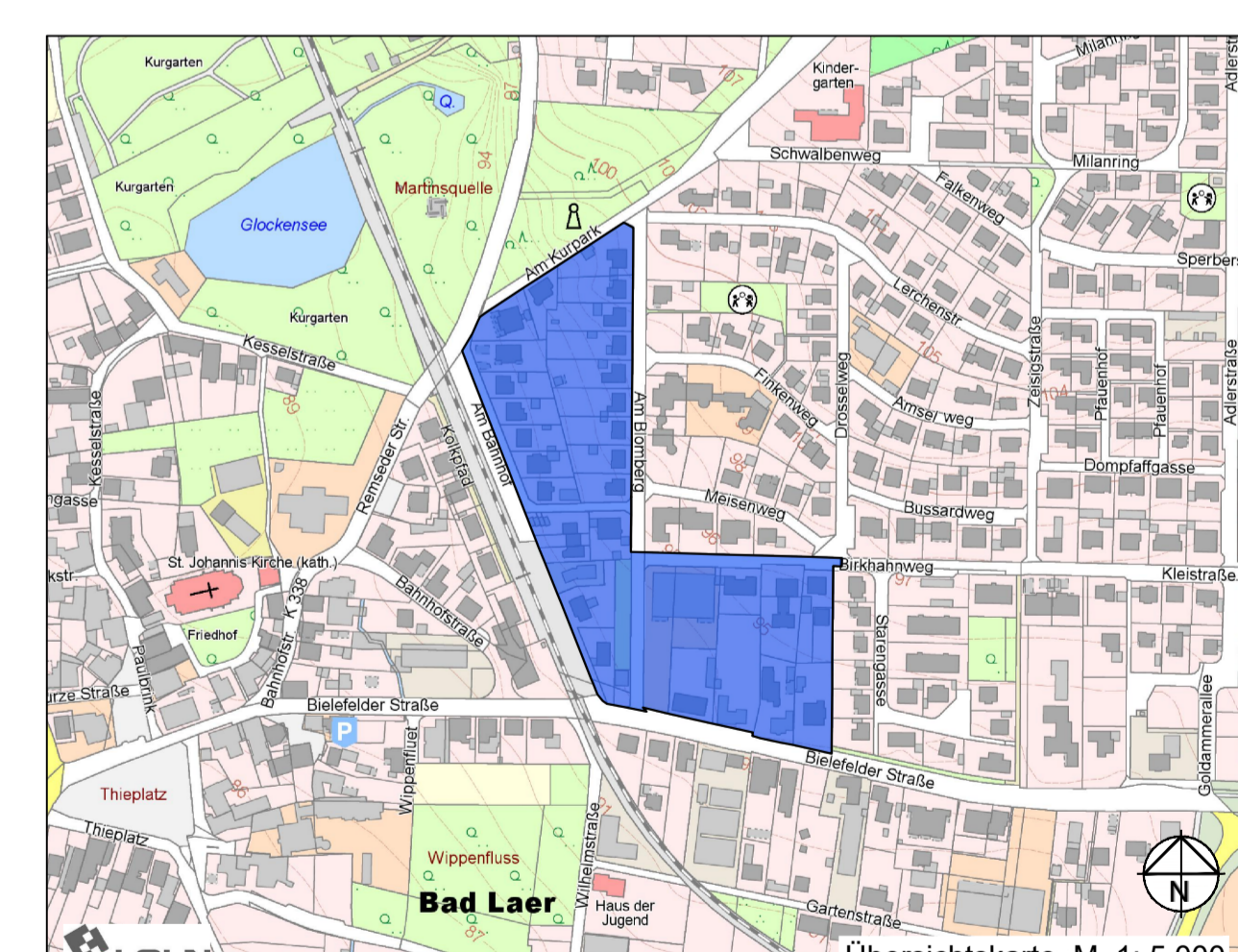
8. Für die Anlage der Vor- und Hauptgartenflächen wird die Pflanzung standortheimischer Gehölze und die Verwendung von heimischen Stauden und Saugart empfohlen, um durch naturnahe Gartengestaltung ökologische Funktionen im Siedlungsgebiet zu erhalten. 9. Im Hinblick auf eine klimafreundliche Energiegewinnung wird die Installation und Nutzung von Solaranlagen empfohlen. 10. Es wird empfohlen, dass auf den Dachflächen anfallende Regenwasser in Zisternen zu sammeln. Das Dachgebäude, das mit Vortrieben im Hinblick auf ökologische, siedlungsklimatische, wasserwirtschaftliche Aspekte verbunden sind, das Ortsbild durch zusätzliche Grünstrukturen anreichern und nicht zuletzt auch langfristige finanzielle Vorteile durch eine Verlängerung der Dachlebensdauer bringt.

11. Für Garagen/Carpools und Nebenanlagen mit Flachdach wird eine flächendeckende extensive Dachbegrünung empfohlen, die mit Vortrieben im Hinblick auf ökologische, siedlungsklimatische, wasserwirtschaftliche Aspekte verbunden sind, das Ortsbild durch zusätzliche Grünstrukturen anreichern und nicht zuletzt auch langfristige finanzielle Vorteile durch eine Verlängerung der Dachlebensdauer bringt. 12. Der westlich der Straße Am Blomberg liegende Geltungsbereich, einschließlich des an die Bahnröhre angrenzenden westlich Teilbereichs des geplanten Mischgebietes, liegen innerhalb der Schutzzone A der Heilquelle „Neue Martinsquelle“, der übrige Geltungsbereich befindet sich in der Schutzzone B. Die zugehörige „Verordnung über die Festsetzung eines Heilquellenerschützungsbereiches für die staatlich anerkannte Heilquelle „Neue Martinsquelle“ in Bad Laer“ des Landkreises Osnabrück vom 28.09.2009 ist zu beachten. 13. Im Plangebiet befinden sich Leitungen und Anlagen der EWE Netz GmbH. Bei Bauvorhaben ist die genaue Lage dieser Leitungen und Anlagen abzufragen und zu berücksichtigen. Ergibt sich die Notwendigkeit einer Anpassung der Anlagen, ist die EWE Netz GmbH zu kontaktieren.

14. Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Deutsche Telekom Technik GmbH. Bei Bauvorhaben ist die genaue Lage dieser Leitungen und Anlagen abzufragen und zu berücksichtigen. Ergibt sich die Notwendigkeit einer Anpassung der Anlagen, ist die Vodafone Kabel Deutschland GmbH zu kontaktieren. 15. Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Vodafone Kabel Deutschland GmbH. Bei Bauvorhaben ist die genaue Lage dieser Leitungen und Anlagen abzufragen und zu berücksichtigen. Ergibt sich die Notwendigkeit einer Anpassung der Anlagen, ist die Vodafone Kabel Deutschland GmbH zu kontaktieren. 16. Sofern im Zuge des Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, wird für Hinweise und Informationen zu den Bauverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver verwiesen. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Bauverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Es wird empfohlen, die Geotechnischen Baugrunderkundungs-/untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts gemäß DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen zu erarbeiten. 17. Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen der Teuburger Energie Netzwerk eG. Die Teuburger Energie Netzwerk eG. ist frühzeitig in die Planung und ggf. Ausführung von Arbeiten sowie Umlegungsmaßnahmen miteinzubeziehen. Vor Beginn der Baumaßnahmen im Plangebiet ist die Teuburger Energie Netzwerk eG. zu informieren und die Lage der Leitungen abzufragen. Die entsprechenden Leitungen müssen jederzeit zugänglich sein und dürfen nicht überbaut werden. In Leitungsanschlüssen sind Erdarbeiten von Hand auszuführen. Es wird darauf hingewiesen, dass alle Arbeiten in der Nähe der Versorgungsleitungen mit Lebensgefähr verbunden sind. 18. Im Nordwesten des Plangebietes befinden sich Leitungen der Westnetz GmbH. Diese bestehenden Leitungen sind grundsätzlich zu erhalten. Bei Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen erledigten Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen. Bei Bauvorhaben ist die genaue Lage dieser Leitungen und Anlagen abzufragen und zu berücksichtigen. Ergibt sich die Notwendigkeit einer Anpassung der Anlagen, ist die Westnetz GmbH zu kontaktieren. 19. Bergbau: Teile des nördlichen Plangebietes (westlich der Straße Am Blomberg) befinden sich innerhalb eines vom Altkreis beeinflussten Standortes. Dabei handelt es sich gemäß dem NIBIS-Kartenserver um das aktive Feld Bad Laer, Mineral- Solebad. Baumaßnahmen in Bereichen bergbaulicher Anlagen können zu erheblichen Gefahren führen. In diesen Gebieten ist bei Baugenehmigungen eine Beteiligung der Bergbehörde unabdingbar.

14. Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Deutsche Telekom Technik GmbH. Bei Bauvorhaben ist die genaue Lage dieser Leitungen und Anlagen abzufragen und zu berücksichtigen. Ergibt sich die Notwendigkeit einer Anpassung der Anlagen, ist die Vodafone Kabel Deutschland GmbH zu kontaktieren. 15. Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Vodafone Kabel Deutschland GmbH. Bei Bauvorhaben ist die genaue Lage dieser Leitungen und Anlagen abzufragen und zu berücksichtigen. Ergibt sich die Notwendigkeit einer Anpassung der Anlagen, ist die Vodafone Kabel Deutschland GmbH zu kontaktieren. 16. Sofern im Zuge des Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, wird für Hinweise und Informationen zu den Bauverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver verwiesen. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Bauverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Es wird empfohlen, die Geotechnischen Baugrunderkundungs-/untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts gemäß DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen zu erarbeiten. 17. Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen der Teuburger Energie Netzwerk eG. Die Teuburger Energie Netzwerk eG. ist frühzeitig in die Planung und ggf. Ausführung von Arbeiten sowie Umlegungsmaßnahmen miteinzubeziehen. Vor Beginn der Baumaßnahmen im Plangebiet ist die Teuburger Energie Netzwerk eG. zu informieren und die Lage der Leitungen abzufragen. Die entsprechenden Leitungen müssen jederzeit zugänglich sein und dürfen nicht überbaut werden. In Leitungsanschlüssen sind Erdarbeiten von Hand auszuführen. Es wird darauf hingewiesen, dass alle Arbeiten in der Nähe der Versorgungsleitungen mit Lebensgefähr verbunden sind. 18. Im Nordwesten des Plangebietes befinden sich Leitungen der Westnetz GmbH. Diese bestehenden Leitungen sind grundsätzlich zu erhalten. Bei Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen erledigten Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen. Bei Bauvorhaben ist die genaue Lage dieser Leitungen und Anlagen abzufragen und zu berücksichtigen. Ergibt sich die Notwendigkeit einer Anpassung der Anlagen, ist die Westnetz GmbH zu kontaktieren. 19. Bergbau: Teile des nördlichen Plangebietes (westlich der Straße Am Blomberg) befinden sich innerhalb eines vom Altkreis beeinflussten Standortes. Dabei handelt es sich gemäß dem NIBIS-Kartenserver um das aktive Feld Bad Laer, Mineral- Solebad. Baumaßnahmen in Bereichen bergbaulicher Anlagen können zu erheblichen Gefahren führen. In diesen Gebieten ist bei Baugenehmigungen eine Beteiligung der Bergbehörde unabdingbar.

Gemeinde Bad Laer Landkreis Osnabrück



Bebauungsplan Nr. 351

"Ortskern östlich Bahnhof"

beschleunigtes Verfahren gem. §13a BauGB

- Satzung -

Planverfasser: Ingenieure + Planer Infrastruktur und Stadtentwicklung GmbH & Co. KG. Osnabrück 0541 94003-0 | Bersenbrück 05439 6093-0 www.ibtweb.de. Maßstab: 1:1.000. Projekt-Nr.: 203.123. bearb.: MiKH geprüf.: Mi Osnabrück, am 06.03.2023. gez.: P. Haertel