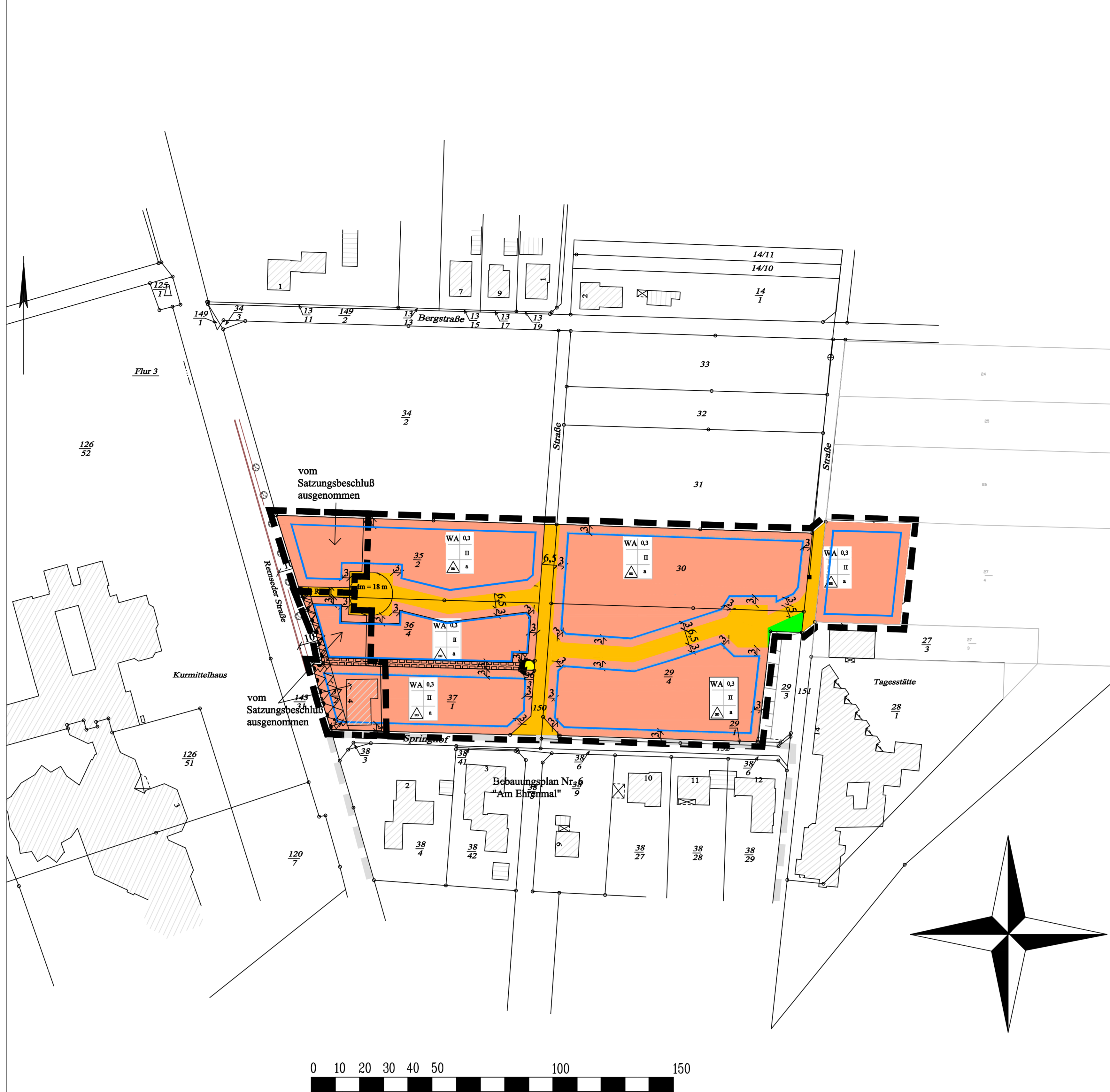


Präambel und Ausfertigung (mit örtlichen Bauvorschriften)	
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I, Seite 2141), zuletzt geändert durch Art. 12 G zur Umsetzung der UVF-Änderungsrichtlinie, der VU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I, S. 1950) und der §§ 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung i.d.F. vom 13. Juli 1995 (Nds. GVBl. S. 199), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 06. Oktober 1997 (Nds. GVBl. S. 422) i.V.m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung vom 22. August 1996 (Nds. GVBl. S. 362), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16. März 2001 (Nds. GVBl. S. 11), hat der Rat der Gemeinde Bad Laer diesen Bebauungsplan Nr. 306 Teil 2 „Springhof Teil 2“ bestehend aus Planzeichnung den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.	
Bad Laer, den 25.11.2004	Siegel
gez. Richard Bürgermeister	
Verfahrensvermerke Aufstellungsbeschluss	
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bad Laer hat in seiner Sitzung am 18.02.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 306 Teil 2 „Springhof Teil 2“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ist am 15.07.2003 ortsüblich bekannt gemacht.	
Bad Laer, den 25.11.2004	
gez. Richard Bürgermeister	
Planunterlage	
Kartengrundlage: Gemarkung Bad Laer Flur 5 Maßstab: 1 : 1000 Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 11.03.2003). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grundstücksgrenzen in die Ortslichkeit ist einwandfrei möglich. Die dieser Planunterlage zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5, geschützt. Die Verwertung für nicht gene und wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe ist nur mit Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörde Osnabrück zulässig.	
Osnabrück, den 21.10.2004	
Dipl.-Ing. Christian Brune Öffentlich bestellter Vermessungsgenieur	gez. Brune Unterschrift
Planverfasser	
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der Niedersächsischen Landgesellschaft mbH Geschäftsstelle Osnabrück Am Schölerberg 6 49082 Osnabrück Osnabrück, den 20.10.2004	
gez. I. A. Heike Roßmann Planverfasser	
Öffentliche Auslegung	
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bad Laer hat in seiner Sitzung am 15.06.2004 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16.07.2004 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 22.07.2004 bis einschließlich 22.08.2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.	
Bad Laer, den 25.11.2004	
gez. Richard Bürgermeister	
Öffentliche Auslegung mit Einschränkung	
Der Rat der Gemeinde Bad Laer hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.	
Bad Laer, den	
Bürgermeister	
Satzungsbeschluss	
Der Rat der Gemeinde Bad Laer hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 07.10.2004 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.	
Bad Laer, den 25.11.2004	
gez. Richard Bürgermeister	
Inkrafttreten	
Der Bebauungsplan wurde am 15.11.2004 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück Nr. 21 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB veröffentlicht. Der Bebauungsplan ist damit am 15.11.2004 rechtsverbindlich geworden.	
Bad Laer, den 25.11.2004	
gez. Richard Bürgermeister	
Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften	
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.	
Bad Laer, den	
Bürgermeister	
Mängel der Abwägung	
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.	
Bad Laer, den	
Bürgermeister	



Planzeichenerklärung gemäß Planzeichenverordnung 1990

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)
 - WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Mass der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - 0,3** Grundflächenzahl
 - II** Zahl der Vollgeschosse
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
 - a** abweichende Bauweise siehe textliche Festsetzung Nr. 4 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
 - Baugrenze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Straßenverkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - F + R** Fuß- und Radweg
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
 - Versorgungsfläche Elektrizität** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - öffentliche Grünfläche**
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans** (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind** (§ 9 Abs. Nr. 10 BauGB)
 - Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Teutoburger Energie Netzwerk eG**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
gem. § 9 BauGB i.V.m. § 31 (1) BauGB
 - Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind im Allgemeinen Wohngebiet nicht mehr als zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
 - Höhenlage der Gebäude**
Als jeweiliger Bezugs-Höhenpunkt nachfolgender Festsetzung 3.1 gilt die Oberfläche der fertigen Fahrbahndecke der erschließenden öffentlichen Verkehrsstraße, gemessen im Schnittpunkt der Mittelachse der erschließenden öffentlichen Verkehrsstraße mit der verlängerten, senkrecht zu erschließenden öffentlichen Verkehrsstraße verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Bauvorhabens.
 - Höhe der baulichen Anlagen** gem. § 9 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO
 - Im Allgemeinen Wohngebiet gilt, dass die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKEGFb) maximal 0,50 m den Höhenbezugspunkt nicht überschreitet.
 - Die maximale Traufenhöhe (Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Mauerwerkes mit der Oberkante Dachhaut) beträgt 3,80 m über OKEGFb.
 - Abweichende Bauweise**
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB dürfen Einzel- und Doppelhäuser eine Gebäudelängsseite von maximal 30 m nicht überschreiten.
 - Nebenanlagen** gem. § 14 BauNVO sowie Garagen gem. § 12 BauNVO sind in den Bereichen zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie unzulässig.
 - Auf den privaten Grundstücken sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. Nr. 25a BauGB je angefangener 500 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter einheimischer Laubbaum oder drei standortgerechte einheimische Laubsträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (siehe Pflanzliste im Anhang).
 - Gemäß § 1a Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB werden die extern zu kompensierenden Werteinheiten dem Kompensationsflächenpool der Gemeinde Bad Laer zugeordnet.
 - In den allgemeinen Wohngebieten gem. § 4 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) auch als Ausnahmen unzulässig.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 56, 97 und 98 NBauO

- Dachform:** Geeignetes Sattel- bzw. Walmdach
Zulässig sind für Baukörper, die nicht im Sinne von §§ 12 und 14 BauNVO als Nebenanlagen und Garagen gelten, nur geneigte Walm- bzw. Satteldächer sowie Krüppelwalmdächer im festgesetzten Dachneigungsbereich.
- Dachneigungsbereiche**
Dächer von Hauptbaukörpern, die nicht im Sinne von §§ 12 und 14 BauNVO als Nebenanlagen und Garagen gelten, müssen Neigungen innerhalb des Bereiches von 35° bis 45° haben.
- Als Abgrenzung der Vorgärten (Flächen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und vorderer Baugrenze) sind Mauern von mehr als 0,30 m sowie Zäune und Hecken von mehr als 0,70 m Höhe unzulässig.

HINWEISE

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dez. 406 - Archäologische Denkmalpflege - oder der unteren Denkmal-schutzbehörde des Landkreises 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 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Bearbeitungsbedingt kommt es auf den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen insbesondere zu Vegetationsbeginn und zum Zeitpunkt der Ernte zu Geruchs-, Geräusch- und Staubemissionen, diese sind unvermeidbar und als ortsüblich hinzunehmen.

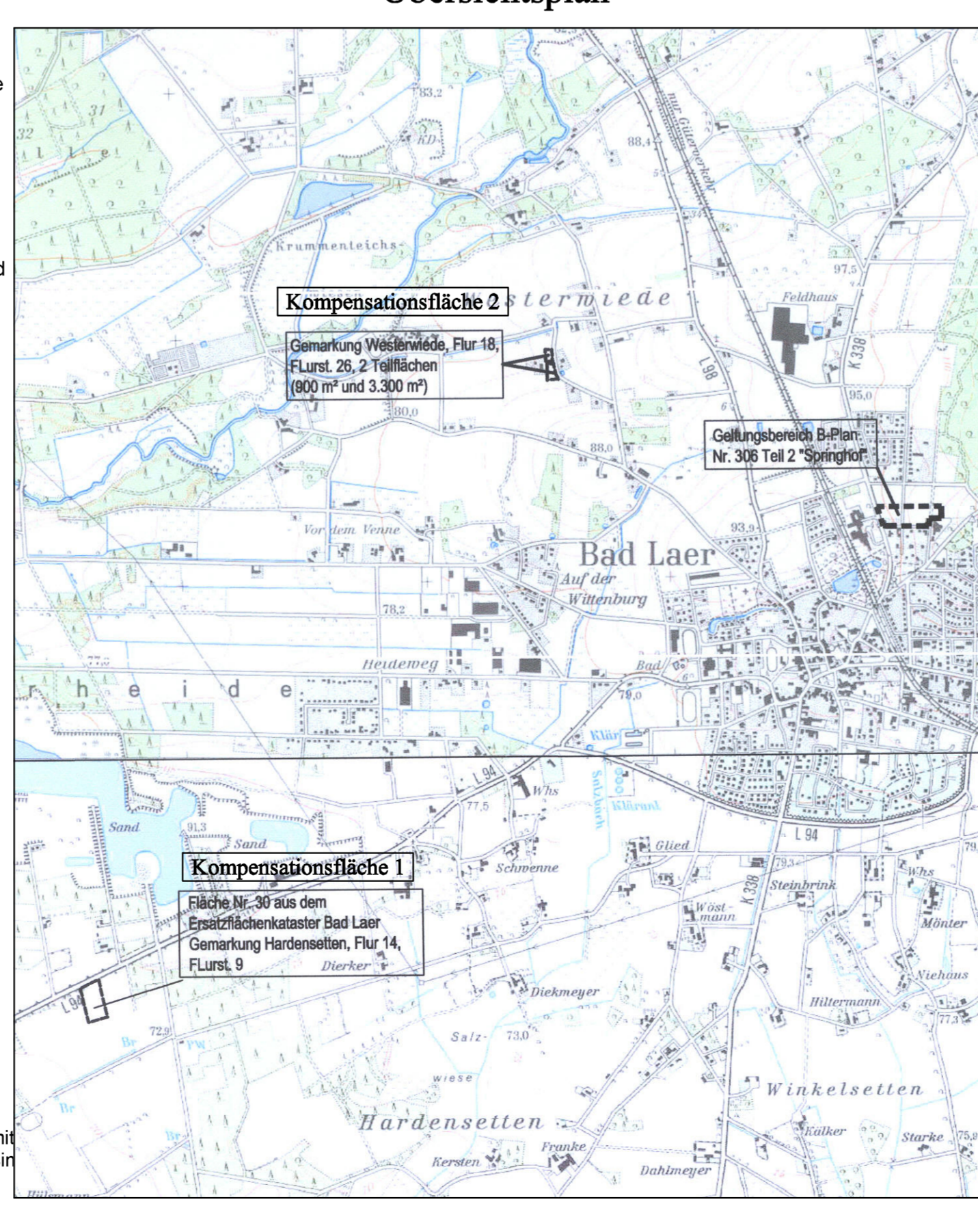
Der erforderliche Grenzabstand laut Niedersächsischen Nachbarrechtsgesetz (§ 50) bei der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern ist einzuhalten.

Das Plangebiet liegt in der qualitativen Schutzzone III sowie in den quantitativen Schutzzone A bzw. B des Heilquellenschutzgebietes Bad Laer/Martinsquelle. Diese Festlegung der Schutzzone ergeben sich aus dem Gutachten von Prof. Dr. Günther, das als Grundlage für das in nächster Zeit neu in das Verfahren gehende Heilquellenschutzgebiet dient.

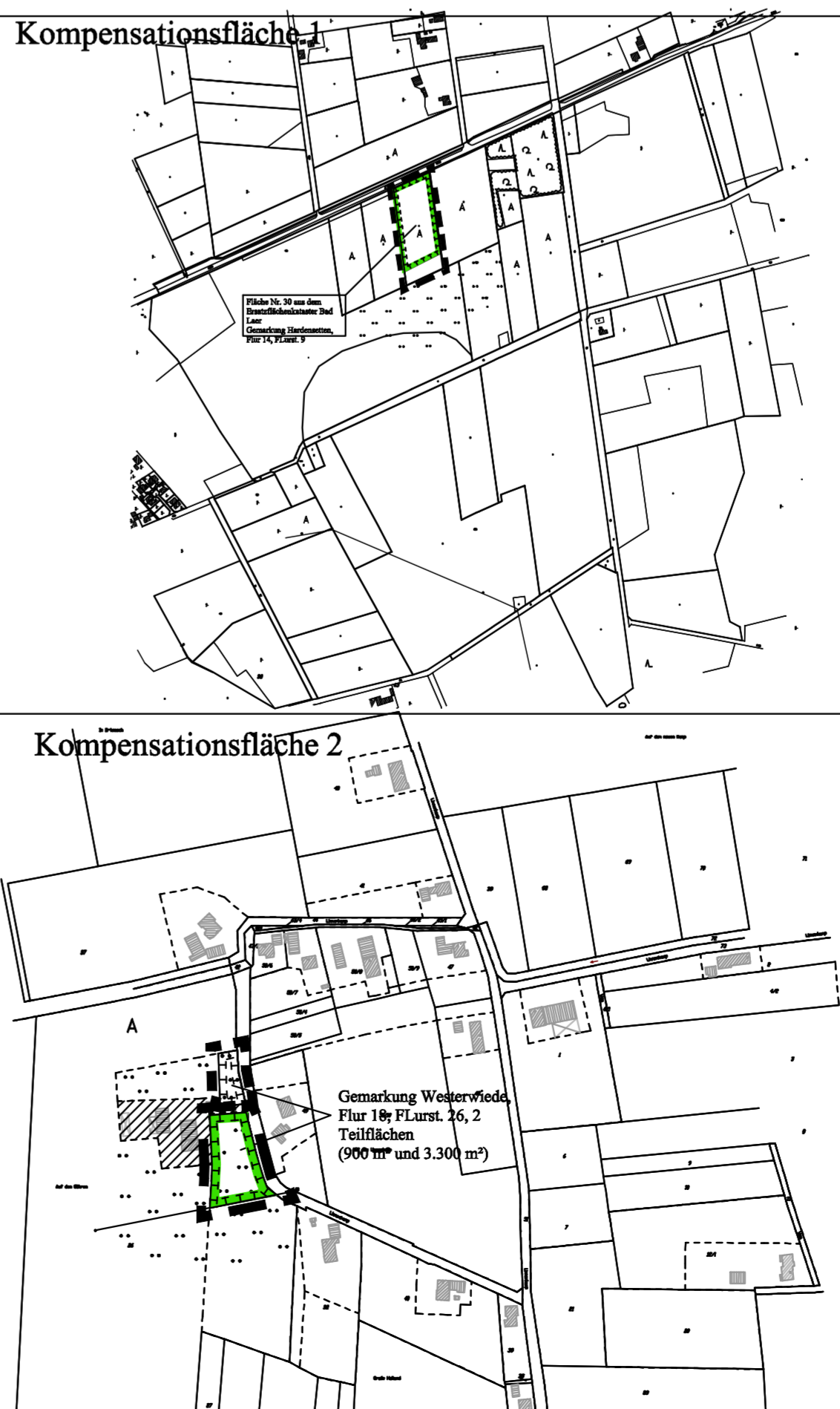
Die Richtlinien für Heilquellenschutzgebiete (Herausgegeben von der Ländereisenbahngesellschaft Wasser-LAWA-3, Fassung Januar 1998) in Verbindung mit den Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete (DVGW Arbeitsblatt W 101-Febr. 1995) sind zu beachten.

Ebenso gelten die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten Ri StWag - Ausgabe 2002.

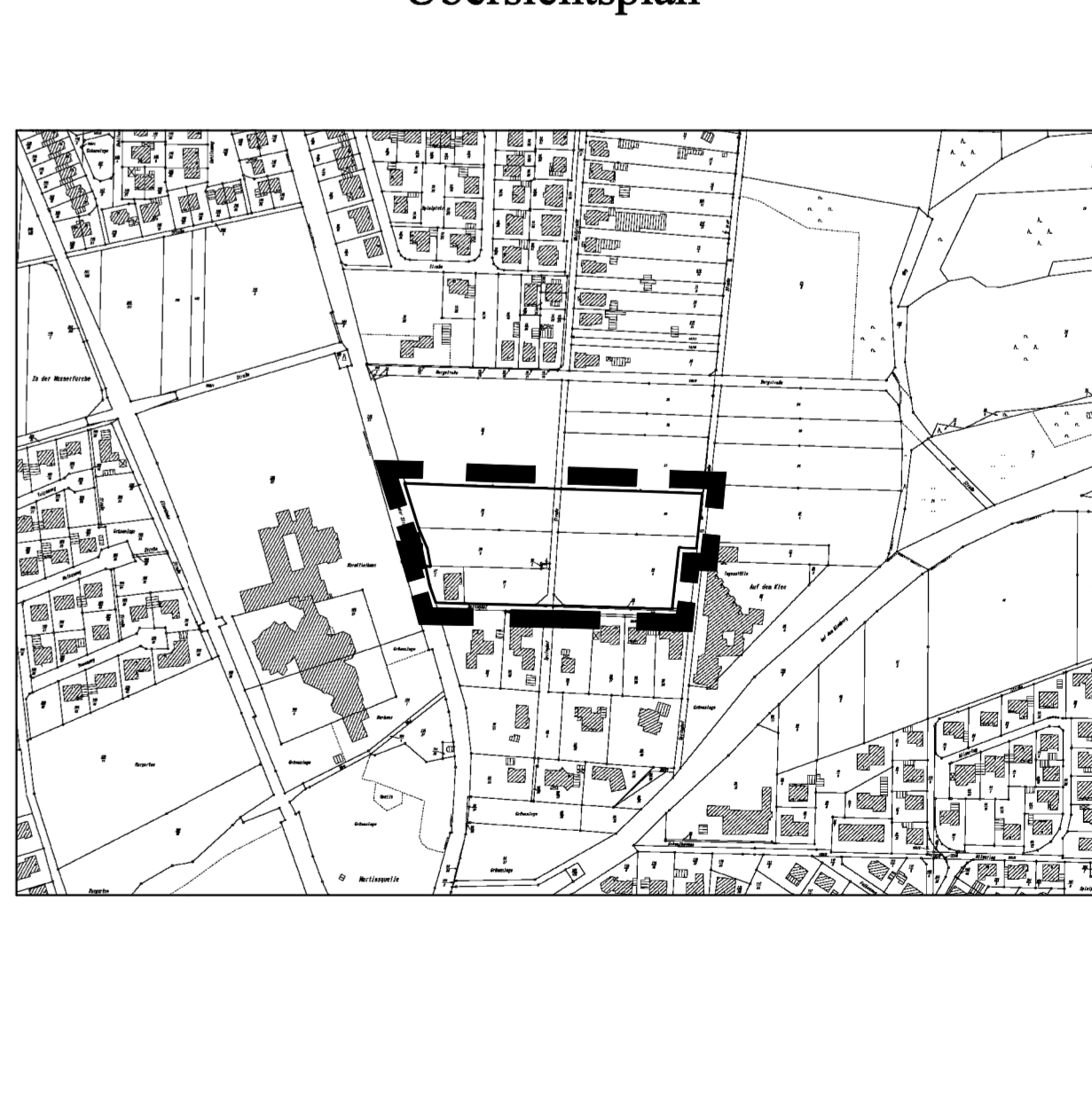
Übersichtsplan



Externe Kompensationsflächen



Übersichtsplan



Niedersächsische Landgesellschaft mbH
Gemeinde Bad Laer
Bebauungsplan Nr. 306
Teil 2 "Springhof Teil 2"
mit örtlichen Bauvorschriften
über die Gestaltung
Abschrift

Geschäftsstelle Osnabrück
Am Osnabrücker
49082 Osnabrück
Telefon: 0541 907 33 - 0
Telefax: 0541 907 33 - 33
E-Mail: info@nlg.de
E-Mail: info@osnabrueck.nlg.de

NLG
aber für
wenn auch
baute

Maßstab: 1 : 1 000
geändert:
gez.: Roßmann

Osnabrück, den 29.09.2004
Planverfasser: gez. I. A. Heike Roßmann