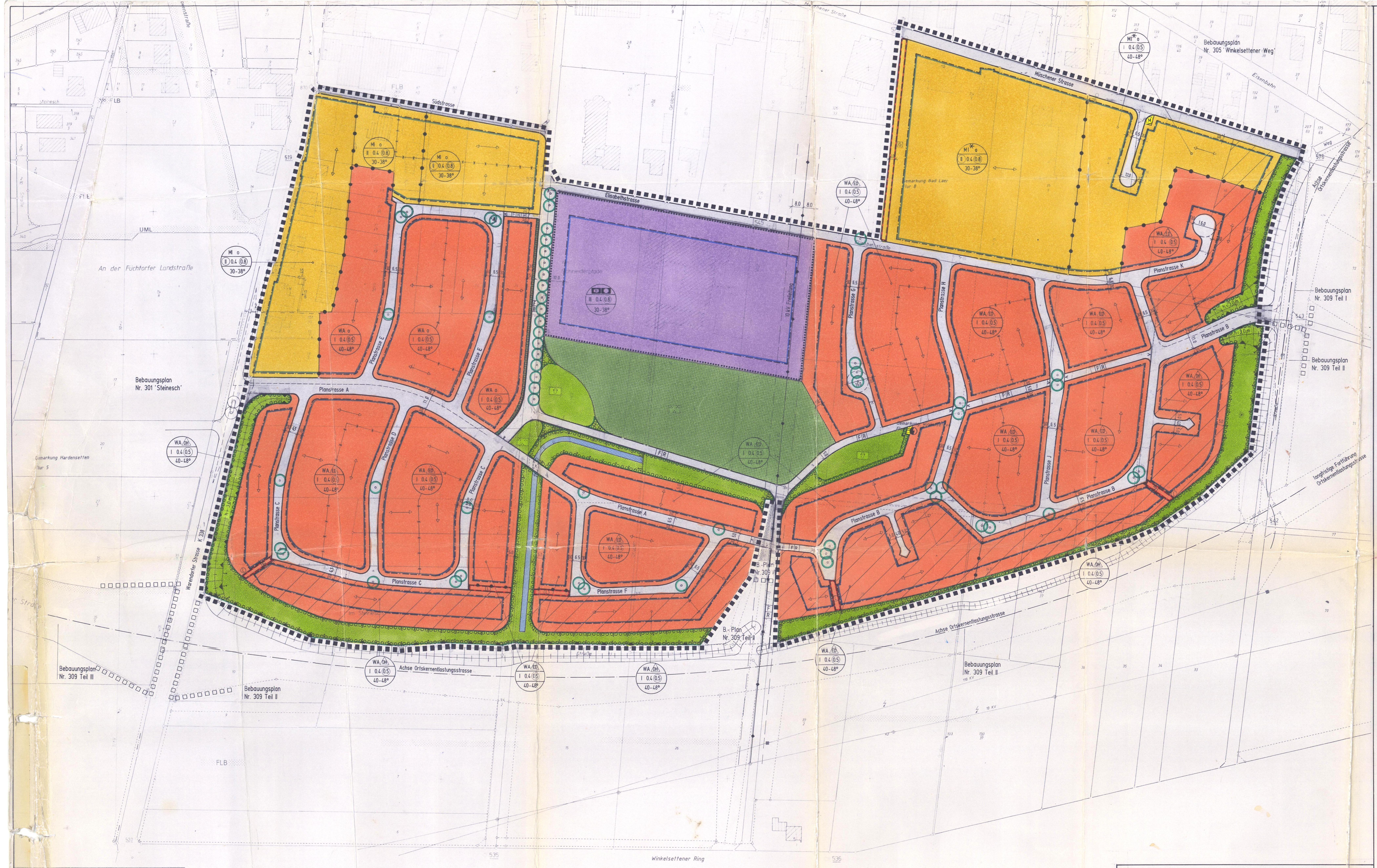


Planunterlage angefertigt vom Katasteramt Osnabrück

Maßstab 1: 1000

Landkreis Osnabrück, Gemeinde Bad Laer

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab 1 : 1000
Gemarkung verschiedene Flur verschiedene
Feldvergleich vom 03.12.1990 Az.: V 2095/90
Katasteramt Osnabrück, den 27.02.1991

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 02 Jul. 1985 - Nds. GVBl. S. 187); dazu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung.

Die --- Linien (zukünftige Grenzen) wurden der Blockteilkarte entnommen..

RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), in der zuletzt geänderten Fassung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

§§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 06.06.1986 (NDS GVBl. S. 157), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21.03.1990 (NDS GVBl. S. 77)

§ 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung in der Fassung vom 22.06.1982 (NDS GVBl. S. 229), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28.03.1990 (NDS GVBl. S. 113 ff)

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BauGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA — Allgemeines Wohngebiet (siehe textl. Festsetzung Nr. 1)
- MI — Mischgebiet (siehe textl. Festsetzung Nr. 2a)
- MI* — Mischgebiet *(siehe textl. Festsetzung Nr.2a und 2b)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- I — Zahl der Vollgeschosse - als Höchstgrenze (siehe textliche Festsetzung Nr. 6 a)
- (II) — Zahl der Vollgeschosse - zwingend
- 0.4 — Grundflächenzahl
- (0.5) — Geschoßflächenzahl

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- o — Offene Bauweise
- ED — Nur Einzel - und Doppelhäuser zulässig
- DH — Nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
- Baugrenze

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen / Behindertenheim
- Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung :
- F R — - Fußweg / - Radweg

GRÜNFLÄCHEN

- Öffentliche Grünfläche
- Private Grünfläche
- Spielplatz
- Parkanlage

FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ - UND ERHALTUNGSBINDUNG

- Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anzupflanzende Einzelbäume, genauer Standort nach Detailplanung (siehe textliche Festsetzung Nr. 4 c)
- Zu erhaltender Sträucher- und Heckenbestand
- Zu erhaltender Baumbestand

FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNG

- Flächen für Ver- und Entsorgung
- Elektrizität, Transformatorenstation
- (M) — Mülltonnenstandort

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

- Oberirdisch
- Unterirdisch

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung) (siehe textliche Festsetzung Nr. 6 b)
- Abgrenzung unterschiedlich festgesetzter Hauptfirstrichtungen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
- (G) — Mit Gehrecht belastete Fläche zugunsten der Allgemeinheit
- (L) — Mit Leitungsrecht belastete Fläche zugunsten der Versorgungsträger
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Fläche für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen / Schallschutzwall (h = 3,00 m)
- Bereich für Schallschutzfenster (siehe textl. Festsetzung Nr. 5)
- Sichtdreiecke - nachrichtliche Darstellung - sind von jeglicher Sichtbehinderung ab 0.8 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten

BESTANDSDARSTELLUNGEN, HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Vorhandene Flurstücksgrenze
- 23 — Vorhandene Flurstücksnummer
- Vorhandene Gebäude
- 10 kV Freileitung, mit Schutzstreifen
- Gewässer
- Grenze anschließender Bebauungspläne

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

Gemäß § 56 NBauO und § 98 NBauO i.V.m. § 9 (4) BauGB

1) Die Höhe der eingeschossig festgesetzten Gebäude darf die Traufkante 4,20 m, gemessen von Oberkante fertiger zugeordneter Erschließungsanlage bis zum Sparrenanschnittspunkt mit der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerkes, nicht überschreiten.

2) Die Höhe der zwingend zweigeschossig festgesetzten Gebäude (Traufkante) darf maximal 7,00 m betragen, gemessen wie vorher genannt.

3) Die Höhe der dreigeschossig festgesetzten Gebäude (Traufkante) darf maximal 9,50 m nicht überschreiten, gemessen wie vorher genannt.

~~4) Der Sparrenanschnittspunkt darf nicht höher als 0,60 m über Oberkante oberster fertiger Geschoßdecke liegen.~~

5) Die Dachneigung ist mit 40 - 48 ° im Bebauungsplan eingetragen und gilt für die eingeschossig festgesetzten Gebäude. Für die zwei- und dreigeschossig festgesetzten Gebäude gilt eine Dachneigung von 30 - 38 °.

6) Alle Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO sind mit Flachdach zu bebauen oder in der gleichen Dachneigung wie die Hauptkörper zu errichten.

7) Die Bereiche zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind unversiegelt zu gestalten, das betrifft insbesondere Stellplätze und Garagenzufahrten. Ausnahmen für Grundstücke mit einer Fläche von über 700 qm sind zulässig.

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) ~~vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31.08.1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23.09.1990 (BGBl. 1990 II S. 885, 1122)~~ und der §§ 56,97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) ~~i.d.F. vom 06.06.1986 (Nds. GVBl. S. 157) zuletzt geändert durch Artikel II des Gesetzes vom 07.11.1991 (Nds. GVBl. S. 295)~~ und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung ~~i.d.F. vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Artikel II des Gesetzes vom 17.12.1991 (Nds. GVBl. S. 363)~~, hat der Rat der Gemeinde Bad Laer diesen Bebauungsplan Nr. 311 " Laer Süd-Ost" bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den obenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Bad Laer, den 3. Aug. 1993

(Bürgermeister) (Gemeindedirektor)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1) Die im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 2 bis 5 BauNVO sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO unzulässig.

2a) Die im Mischgebiet und Mischgebiet* gem. § 6 (2) Nr. 8 BauNVO zulässige bzw. gem. § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten) ist gem. § 1 (5) BauNVO bzw. gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO unzulässig.

2b) In den mit MI* festgesetzten Mischgebieten sind gem. § 1 (5) BauNVO Einzelhandels~~flächen~~betriebe, die nicht der örtlichen Versorgung dienen, unzulässig.

3) Gem. § 12 BauNVO sind überdachte Stellplätze, Carports, Garagen und gem. § 14 BauNVO sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

4) § 9 (1) Nr. 25 BauGB

a) Als Einfriedigungen der Grundstücke sind nur bodenständige Hecken oder sonstige bodenständige Laubgehölze unter Beachtung des Nachbarschaftsrechtes zulässig.

b) Pro 250 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein Obstbaum oder sonstiger heimischer Laubbaum anzupflanzen. Eine Ausnahme für die Fläche des Caritasheimes ist zulässig.

c) Zusätzlich zu den im Bebauungsplan bereits festgesetzten anzupflanzenden Einzelbäumen im Straßenraum ist im Verlauf der Erschließungsstraßen A bis K und der Elisabethstraße mindestens alle 10 - 15 m ein bodenständiger Laubbaum zu pflanzen.

d) Alle gemäß zeichnerischer oder textlicher Festsetzung zu bepflanzenden Flächen bzw. Grünflächen sind mit heimischen Pflanzen und Gehölzen flächendeckend zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Zur Sicherung des Begrünungszieles ist mit dem Bauantrag ein Freiflächenplan (Begrünungs- und Pflegeplan) einzureichen.

5) Gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind im westlichen Bereich zwischen der Ortskernentlastungsstraße und den Planstraßen K und B sowie im Bereich zwischen den südlichen Abschnitten der Planstraßen B, F und C und der Ortskernentlastungsstraße bei der genehmigungs- bzw. anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in die zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räume, Schallschutzfenster der Klasse III gem. der Richtlinie der DIN 18 005 in den Gebäudeseiten mit Sichtverbindung zur Ortskernentlastungsstraße einzubauen. Die Bereiche sind mit [schraffiertes Feld] gekennzeichnet.
(siehe Schalltechn. Beurteilung v. 19.05.1992, S. 9 u. 10)

6) Ausnahmen gem. § 31 (1) BauGB

a) Bei der eingeschossigen Bebauung ist ein Vollgeschoß im Dachgeschoß nach § 2 (4) NBauO zulässig.

b) Die festgesetzte Stellung der baulichen Anlagen kann um 90 ° abweichen.

HINWEISE

1) Für den Bebauungsplanbereich soll ein Pflanzgebot gem. § 178 BauGB ausgesprochen werden. Danach sind die festgesetzten Flächen zur Anpflanzung und sonstige Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB spätestens 1 Jahr nach Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan bzw. für die derzeit unbebauten Grundstücke 1 Jahr nach Baubeginn durchzuführen. Grundlage ist ein Grünordnungsplan. In der Bauvorlage ist im Freiflächenplan 1:100 ein nachprüfbarer Nachweis über die Einhaltung der die Freiflächen betreffenden Festsetzungen dieses Bebauungsplanes beizufügen.

2) Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III B des Heilquellenschutzgebietes Bad Laer.

3) Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden, es wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der zuständigen Denkmalschutzbehörde der Gemeinde- und Kreisverwaltung anzuzeigen (Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978).

4) Für den Bebauungsplanbereich wurde eine schalltechnische Beurteilung durchgeführt. Der genaue Bereich, in denen passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster der Klasse III) durchzuführen sind, ist im Begleitplan, der Bestandteil der schalltechnischen Beurteilung ist, dargestellt und ist im Bebauungsplan als textliche Festsetzung (Nr. 5) übernommen worden.

5) Die maximale Bauhöhe darf 107,0 m über NN nicht überschreiten, um das Funkfeld der Richtfunktrasse über dem Plangebiet nicht zu beeinträchtigen.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 03.12.1990).

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
Osnabrück, den 23. 06. 1993
Katasteramt
im Auftrag
Vermessungsoberamtsrat

Der Rat der Gemeinde hat am 30. Okt. 1989 nach §§ 2 Abs. 1 - 5, 4 Abs. 1 und Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluß ist am 8. Dez. 1989 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Bad Laer, den 3. Aug. 1993
Bürgermeister Gemeindedirektor

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung hat am 8. Feb. 1990/ 29. Aug. 1991 gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.
Bad Laer, den 3. Aug. 1993
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat am 23. März 1992 nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, den Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung mit baugestalterischen Festsetzungen - öffentlich auszulegen.
Bad Laer, den 3. Aug. 1993
Gemeindedirektor

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 27. Mai 1992 bis 29. Juni 1992 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Die Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 15. Mai 1992 ortsüblich bekannt gegeben.
Bad Laer, den 3. Aug. 1993
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat am 30. Sep. 1992 nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - erneut öffentlich auszulegen.
Bad Laer, den 3. Aug. 1993
Gemeindedirektor

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 5. Nov. 1992 bis 7. Dez. 1992 einschließlich zu jedermanns Einsicht erneut öffentlich ausgelegen. Die Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurde am 27. Okt. 1992 ortsüblich bekannt gegeben.
Bad Laer, den 3. Aug. 1993
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 in seiner Sitzung am 25. März 1993 diesen Bebauungsplan mit baugestalterischen Festsetzungen als Satzung (§ 10 des Baugesetzbuches) beschlossen.
Bad Laer, den 3. Aug. 1993
Bürgermeister Gemeindedirektor

Im Anzeigeverfahren gem. § 11 (3) BauGB habe ich mit Verfügung vom heutigen Tage ~~unter Erteilung von Auflagen/Maßgaben~~ keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.
Osnabrück, den 06. OKT. 1993
In Vertretung
Kreisrat
Landkreis Osnabrück
Der Oberkreisdirektor

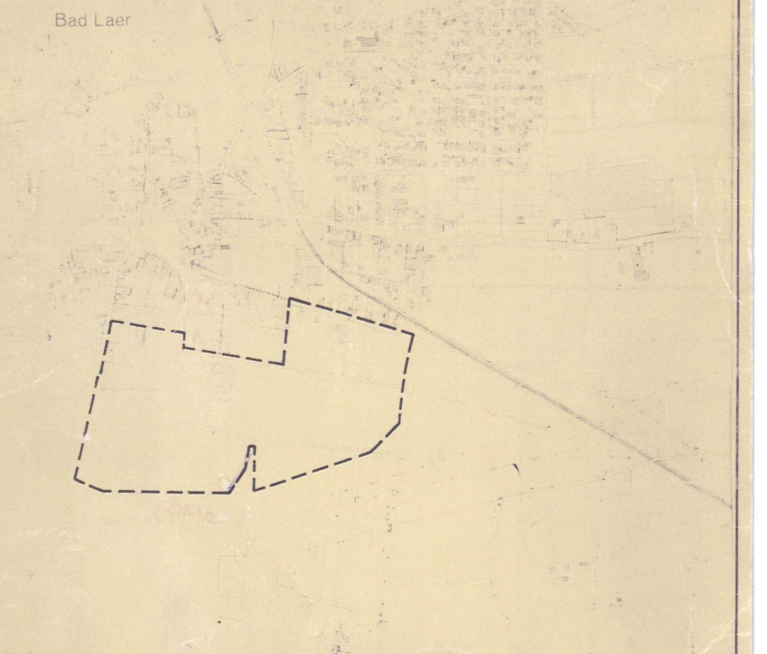
Gem. § 12 des Baugesetzbuches ist die Durchführung des Anzeigeverfahrens mit Hinweis auf die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes am 30. Okt. 1993 ~~ortsüblich~~* bekanntgemacht worden.
In dieser Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3, Sätze 1 und 2 und Abs. 4, des § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches hingewiesen. Der Bebauungsplan hat am 30. Okt. 1993 Rechtskraft erlangt.
Bad Laer den 9. Dez. 1993
Gemeindedirektor

* im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück

GEMEINDE BAD LAER

BEBAUUNGSPLAN NR. 311

' LAER SÜD - OST ' MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG



PLANÜBERSICHT M 1 : 10000 — Urschrift

DATUM	Feb. 1992	Einschliesslich der Änderungen und Ergänzungen lt. Ratsbeschluss vom	NORDEN
PL[GR]	152 / 69		
BEARB.	Bo / Bar	0 10 20 30 40 60 m	
M.	1: 1000		

GEMEINDEDIREKTOR PLANBEARBEITER

WOLTERS PARTNER
ARCHITEKTEN BDA · STADTPLANER SRL
DARUPER STRASSE 15 · 4420 COESFELD
TELEFON (02541) 5188 / 89