

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

1. 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 Denkmalbehörde der Stadt und des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie, Lotter Str. 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 4 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. Der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist auf der Umsetzungsebene (der Realisierung der Bauvorhaben) sicherzustellen. Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sollte z. B. die Beseitigung von Gehölzbeständen und etwaigen Feuchtbiosphären ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. erfolgen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Lebensstätten von Vögeln und Fledermäusen könnten so weitgehend vermieden werden. Gegebenenfalls ist zu prüfen, ob andere Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen infrage kommen oder ob artenschutzrechtliche Ausnahmen gemäß § 45 BNatSchG beantragt werden müssen.

**HINWEISE**

1. Bei Tiefbauarbeiten ist auf vorhandene Versorgungsanlagen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Im Bedarfsfall sind die jeweiligen Versorgungsträger um Anzeige der verlegten Versorgungsanlagen in der Örtlichkeit zu bitten. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungsanlagen sind von Hand auszuführen.
2. An das Gebiet grenzen teilweise landwirtschaftliche Nutzflächen an, aus denen es zeitweise auch im Zuge der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Flächen zu Geruchs- und Geräuschmissionen kommen kann. Diese sind als ortsüblich hinzunehmen.
3. Zur Sicherung von Flächen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist grundsätzlich die DIN 18920 „Vegetationsschutz im Landschaftsbau“ im Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ einzuhalten. (Diese DIN-Norm regelt den Schutz von Vegetation und Boden bei Baumaßnahmen. Von zentraler Bedeutung ist in diesem Zusammenhang die Errichtung von Schutzzäunen als Sicherung vor Befahren und Ablagerungen. Während der gesamten Bauphase ist hiernach u. a. der gesamte Kronenbereich zuzüglich 1,5 m einzuzäunen.)
4. Bei der Versickerung des anfallenden nicht belasteten Oberflächenwassers auf den Grundstücken ist das DWA-Regelwerk (Arbeitsblatt DWA-A 138, Merkblatt DWA-M 153) zu beachten.
5. Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Arbeitsblattes W 405 (Ausgabe 02/2008) der Techn. Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) einzuhalten.

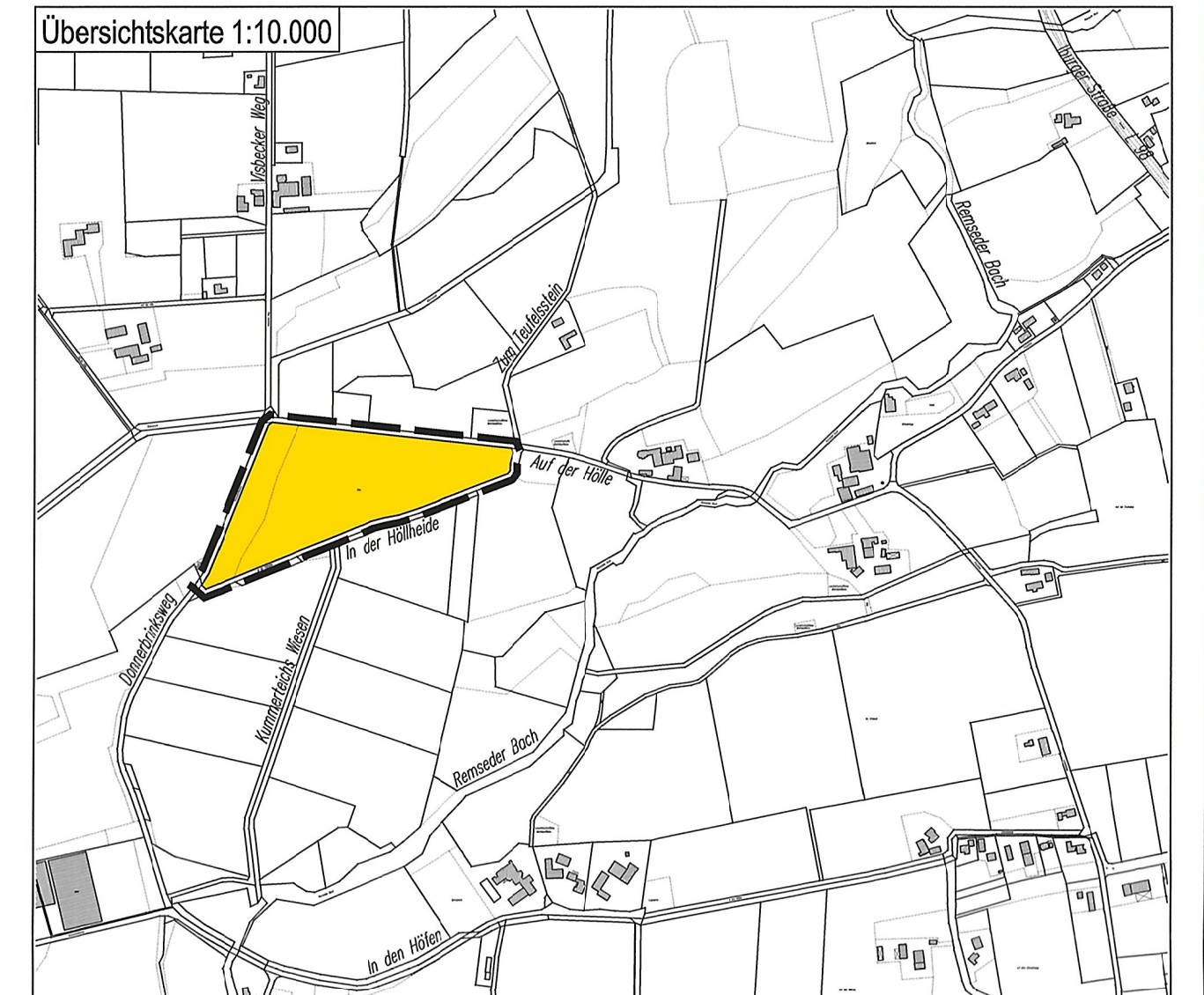
**PRÄAMBEL**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Gemeinde Bad Laer diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, in der Sitzung am 28.02.2013 als Satzung beschlossen.

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB i. V. m. BauNVO)**

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
Als Art der baulichen Nutzung werden Sondergebiete (SO) gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Diese werden wie folgt untergliedert:
  - 1.1 **Das Sondergebiet Angelpoint / Ferienhäuser (SO 1)** dient vorwiegend der Unterbringung von Gebäuden, baulichen Anlagen, Einrichtungen und sonstigen Nutzungen für den Angelpoint, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind:
    - ein Wohnhaus für Betriebsinhaber und Betriebsleiter;
    - ein Geschäft für Angelpointzubehör;
    - Schlacht-, Räucher- und Kühlräume;
    - maximal 3 Ferienhäuser mit insgesamt maximal 6 Ferienwohnungen;
    - Sanitäreinrichtungen;
    - Stellplätze;
    - sonstige erforderliche Nebenanlagen entsprechend §§ 12 u. 14 BauNVO.
 Gebäude und bauliche Anlagen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
  - 1.2 **Das Sondergebiet Angelpoint (SO 2)** dient vorwiegend der Angelpointnutzung sowie der Angelpointnutzung zugeordneten baulichen Anlagen und Einrichtungen. Zulässig sind:
    - Einrichtungen zur Fischzucht;
    - Steganlagen und Angelplätze;
    - wasserdurchlässig befestigte Wege;
    - 2 wetterfeste Schutzstützen mit einer Grundfläche von jeweils maximal 30 m².
  - 1.3 Werbeanlagen sind ausschließlich nur an der Stelle der Leistung zulässig.
2. **Maß der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB i. V. mit §§ 16 und 19 BauNVO**
  - 2.1 Im Sondergebiet SO 1 ist eine maximale Grundfläche von 1.500 m² zulässig.
  - 2.2 Im Sondergebiet SO 2 ist eine maximale Grundfläche von 250 m² zulässig.
  - 2.3 Die maximal zulässige Grundfläche darf nur im SO 1 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO von Garagen / Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie den baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 % überschritten werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt werden:
    - Stellplätze und Zufahrten sind gänzlich wasserdurchlässig zu befestigen, z. B. mit breitflügig verlegtem Pflaster oder Rasengittersteinen (mit mindestens 25 % Fugenanteil) oder Schotterrasen.
    - Auf die zulässige Grundfläche werden bauliche Anlagen, die keine Bodenversiegelung verursachen (z. B. ein wasserdurchlässig befestigter Weg) nicht angerechnet. Im SO 2 ist die Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche nicht zulässig.
  - 2.4 Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen von Oberkante gewachsene Geländeoberfläche bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte des Gebäudes 1,00 m nicht überschreiten.
  - 2.5 Die Firsthöhe bzw. maximale Gebäude-/Anlagenhöhe (höchster Punkt Oberkante Dachhaut) wird im SO 1 auf maximal 9,00 m, im SO 2 auf maximal 3,50 m über Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden festgesetzt. Eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäude-/Anlagenhöhe um maximal 2,0 m für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z. B. Schornsteine, technische Aufbauten) ist im SO 1 ausnahmsweise zulässig.
3. **Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
  - 3.1 Innerhalb der ausgewiesenen Sondergebiete (SO) sind die zur ordnungsgemäßen Erschließung sowie zur Ver- und Entsorgung erforderlichen Verkehrsflächen ausdrücklich zulässig.
4. **Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
  - 4.1 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dient dem Schutz, dem Erhalt und der Entwicklung einer vorhandenen Feldhecke. Sie ist vor erheblichen Beeinträchtigungen zu schützen. Fachgerechte Schutzmaßnahmen, insbesondere Maßnahmen der Verkehrssicherung sowie ein „Auf-den-Stock-setzen“ bei Erhalt ausschlagfähiger Wurzelstöcke, bleiben zulässig. Zur Erschließung des Sondergebietes 2 (SO 2) darf die Fläche an drei Stellen mit Wegen in einer Breite von jeweils max. 3,0 m und einer Länge von jeweils max. 30,0 m unterbrochen werden. Die Wege sind dabei dauerhaft wasserundurchlässig zu erstellen (z. B. ungebundene oder wassergebundene Wege auf entsprechendem Unterbau). Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten ist ein Rückschnitt nur in der Zeit vom 01.10. bis zum 01.03. zulässig. Die nicht mit Gehölzen bestandene Teilbereiche sind mit standortheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen oder als naturnaher Krautsaum zu entwickeln, mit maximal viermaliger Mahd pro Jahr. Anfallendes Märgut ist abzufahren. Der Einsatz von Düngemitteln und Pesticiden ist nicht zulässig.
  - 4.2 Das anfallende und durch Immissionen als wenig belastet geltende Niederschlagswasser von Dachflächen, Terrassen und Stellplätzen ist, soweit wie möglich und dies die Untergrundverhältnisse zulassen, in den Untergrund zu versickern. Hierbei ist das DWA-Regelwerk (Arbeitsblatt DWA-A 138, Merkblatt DWA-M 153) zu beachten. Die Errichtung eines Speichers und die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt.
  - 4.3 Die Fläche zum Erhalten und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern darf für max. zwei erforderliche Ein- und Ausfahrten, max. jedoch auf einer Länge von insgesamt 10,0 m unterbrochen werden.
5. **Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)**  
Mit der Aufstellung dieses Bauleitplanes werden Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet. Die externe Kompensation erfolgt auf folgender Ausgleichsfläche in der Stadt Georgsmarienhütte.
 

Stadt / Gemeinde	Gemarkung	Flur	Flurstück	Gesamtgröße [m²]	Bereitgestellte Teilfläche [m²]
Georgsmarienhütte	Kloster Oesede	12	43 (flw.)	ca. 29.181	ca. 16.326



**URSCHRIFT**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 347 „SONDERGEBIET ANGELSPORT WESTERWIEDE“**  
- MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN -  
**GEMEINDE BAD LAER**  
**LANDKREIS OSNABRÜCK**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 05.04.11 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Ausstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 13.04.11 ortsüblich bekannt gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan - mit baugestalterischen Festsetzungen - nach Prüfung der Bedenken und Anregungen (§ 3 Abs. 2 BauGB) in seiner Sitzung am 28.02.13 als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 28.03.12 durchgeführt. Die Behörden und betroffenen Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 25.10.11 gem. § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet. Ihnen wurde bis zum 21.11.11 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) des Bebauungsplans ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 28.02.13 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 28.02.13 rechtsverbindlich geworden.

Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplans ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB ein Fortwortschriften (Bescheidliche) gemäß §§ 214 und 215 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet vom:

Osnabrück, den 05.03.2012 / 24.04.2012 / 27.04.2012  
13.07.2012 / 17.09.2012 / 13.11.2012

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

- Art der baulichen Nutzung**
- SO1 Sondergebiet Angelpoint / Ferienhäuser
  - SO2 Sondergebiet Angelpoint
- Maß der baulichen Nutzung**
- GR Grundfläche
  - I Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- o offene Bauweise
  - Baugrenze
- Verkehrsflächen**
- Straßenbegrenzungslinie
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**
- vorhandene Hochdruck-Gasleitung
- Wasserflächen**
- Wasserflächen

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - privat - Beschreibung der Maßnahmen: s. Planungsrtl. Festsetzung Nr. 4.1
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern - privat -
- Einzelbäume zu erhalten
- Sonstige Planzeichen
- Mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belastende Flächen / Schutzstreifen (Gesamtbreite: 5,0 m)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Grenze des Bereiches mit einer Geruchsstundenhäufigkeit > 10% der Jahresstunden, Beurteilungsflächen 12,50 x 12,50 m
- Grenze des Bereiches mit einer Geruchsstundenhäufigkeit > 15% der Jahresstunden, Beurteilungsflächen 12,50 x 12,50 m

**RECHTSGRUNDLAGEN** - alle in der derzeit gültigen Fassung

**Baugesetzbuch** - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

**Baunutzungsverordnung** - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

**Planzonenverordnung** 1990 - PlanZV 90 - vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

**Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz** - (NKomVG) - vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010, 576), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12.12.2012 (Nds. GVBl. S. 589)

**Niedersächsische Bauordnung** - NBauO - vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46).

**Planunterlagen** Geschäftszeichen: P 11005

Kartengrundlage: Liegenchaftskarte Osnabrück-Land  
Landkreis: Osnabrück-Land  
Gemeinde: Bad Laer  
Gemarkung: Westerwiede  
Flur: 16  
Maßstab: 1:1.000

Die dieser Planunterlagen 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. 4, geschützt. Die Verwertung für nicht genehmigte oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe ist nicht zulässig. Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenchaftskatasters und dem Ergebnis des örtlichen Feldvergleiches. Sie weisen die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 20. Juni 2011). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei übertragbar. Sie ist neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Angelerfertigt durch Dipl.-Ing. Klaus Alves, Offentl. best. Verm.-Ing.  
Quakenbrück, den 28.6.2012  
Offentl. best. Verm.-Ing.

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 NBauO)**

1. Die Dachausbildung muss als Sattel-, Waln- oder Krüppelwalmdach erfolgen. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebengebäude gem. § 14 BauNVO können auch mit Flachdach errichtet werden.
- Bad Laer, den .....
- Bürgermeister