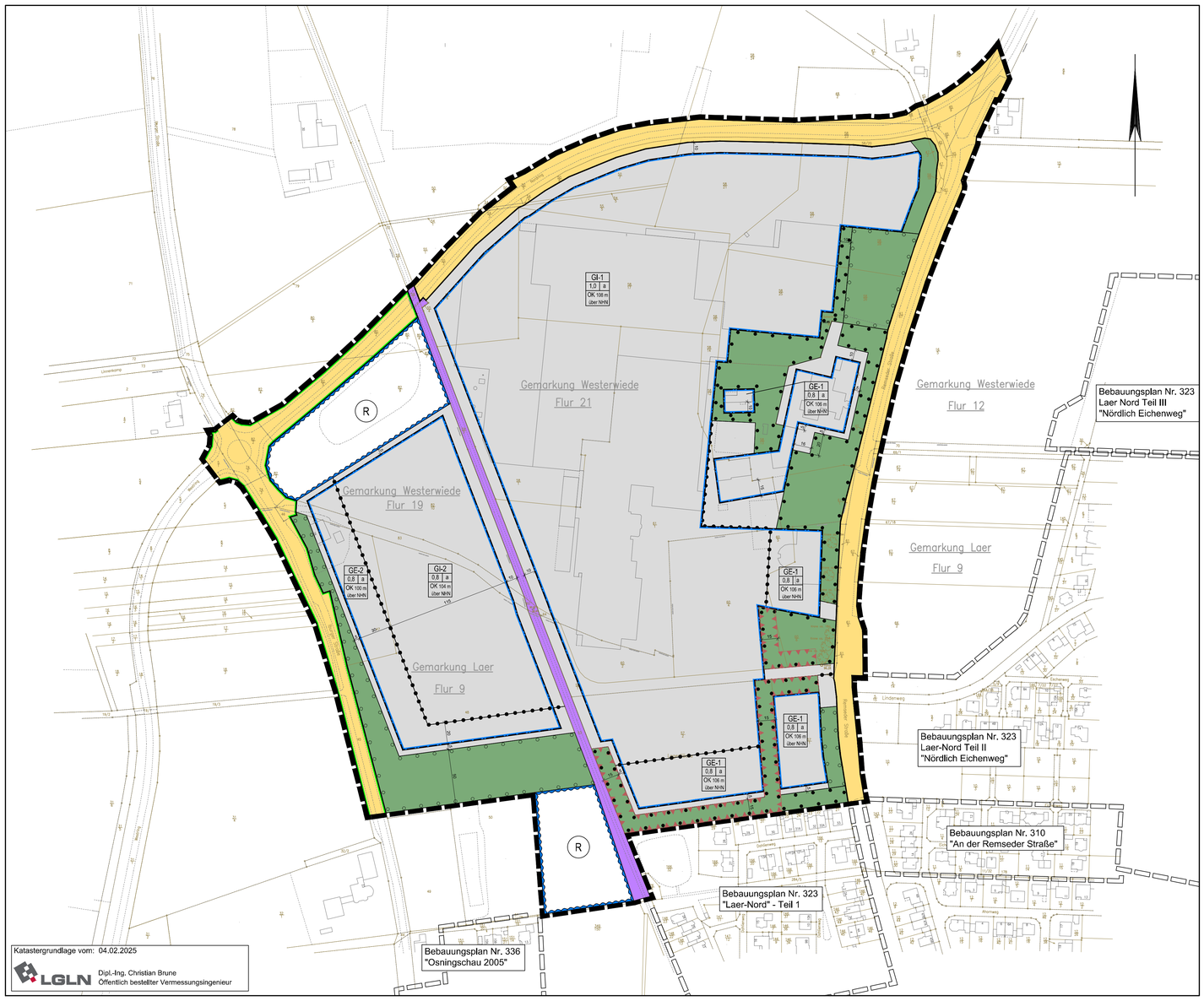


Katastergrundlage vom: 04.02.2025
LGLN Dipl.-Ing. Christian Brune
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

HINWEISE

1. VORHANDENE SCHORNSTEINE

Innerhalb des Plangebiets sind mehrere Schornsteine (Kamine) vorhanden bzw. genehmigt:

- Kamin 1 (Bestand), Höhe: 152,60 m über NHN
- Kamine 2 und 3 (Bestand), Höhe: 122,60 m über NHN
- Kamin 4 (genehmigt, jedoch noch nicht gebaut), Höhe: 122,60 m über NHN

Diese sind von den durch Planeinschrieb festgesetzten Höhenbegrenzungen ausgenommen und genießen uneingeschränkten Bestandsschutz.

2. EINSICHTNAHME VON VORSCHRIFTEN UND GUTACHTEN

Die dieser Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften), Gutachten und Konzepte können während der Dienststunden bei der Gemeinde Bad Laer im Bauamt eingesehen werden (Glandorfer Straße 5, 49196 Bad Laer).

3. HEILQUELLENSCHUTZGEBIET

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb der Schutzzone B (Äußere Zone) des Heilquellenschutzgebietes (HQSG) „Neue Martinsquelle" in Bad Laer. Die Schutzbestimmungen der am 16.10.2009 in Kraft getretenen Verordnung sind zu beachten.

4. ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten archäologische, ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenfunde oder Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren, z. B. Versteinerungen, die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 (1) des NDSchG meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433) sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie unmittelbar und unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach 14 (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 die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

5. ARTENLISTE

5.1 Heimische, strauchartige Wildgehölze zwischen 1,50 und 2,00 m, (3,00 m) Wuchshöhe für Heckenpflanzungen

Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Berberis vulgaris	Sauerdorn
Genista tinctoria	Färber-Ginster
Ribes alpinum	Berg-Johannisbeere
Ribes nigrum	Schw. Johannisbeere
Ribes uva - crispa	Wilde Stachelbeere
Rosa arvensis	Feldrose (Kriechrose)
Rosa canina	Hundsrose
Rubus ideaeus	Himbeere
Salix aurita	Ohr-Weide
Sarothamnus scoparius	Besen-Ginster

5.2 Höher wachsende (> 2 m) strauchartige Wildgehölze für breitere Schutzpflanzungen

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ilex aquifolium	Stechpalme (Hülse)
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

5.3 Standortgerechte Laubbäume für geschlossene Gehölzpflanzungen

I. Ordnung

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus exelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

II. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche

5.4 Obstbäume (Hausgärten)

Äpfel	**Birnen**
Berlepsch	Clapp's Liebling
Dülmener Rosenapfel	Gellerts Butterbirne
Jakob Gülderling	Pastorenbirne
Westf. Gülderling	
Boskop	
Pflaumen	**Kirschen**
Hauszwetschke	Büttners Rote Knorpel
Große Grüne Reneklode	Kassins Frühe
Bühler Frühzwetschke	

5.5 Laubbäume für Verkehrsflächen

Großkronige Bäume:

Prunus avium ‚Plena'	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata „Greenspire"	Winterlinde

Kleinkronige Bäume:

Acer campestre „Elsrijk"	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aria „Magnifica'	Mehlbeere

spezielle Formen (schmalkronige):

Carpinus betulus „Fastigiata"	Hainbuche
Fraxinus exelsior ‚Diversifolia' (exc. „Monophylla')	Einblättrige Esche
Sorbus intermedia ‚Brouwers'	Schwedische Mehlbeere

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der aktuell gültigen Fassung, des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) in der aktuell gültigen Fassung und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der aktuell gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Bad Laer diesen Bebauungsplan Nr. 360 "Feldhaus", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Bad Laer, den ..... (SIEGEL)

.....
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bad Laer hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bad Laer, den .....

.....
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Geschb.-Nr.
Gemarkung Laer, Flur 9; Gemarkung Westerwieder, Flur 19 und 21
Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsichen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2025 LGLN
Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen vollständig nach (Stand vom 04.02.2025). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grundstücksgrenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Die dieser Planunterlage zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsichen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5, geschützt. Die Verwertung für nichteigene und wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) zulässig.

Osnabrück, den .....

Dipl.-Ing. Christian Brune
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Iburger Straße 215 49082 Osnabrück

.....
Unterschrift

Veröffentlichung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bad Laer hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht.

Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.

Bad Laer, den .....

.....
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bad Laer hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§10 BauGB), sowie die Begründung beschlossen.

Bad Laer, den .....

.....
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 360 "Feldhaus" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Bad Laer, den .....

.....
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formschriften gemäß § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gemäß § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Bad Laer, den .....

.....
Bürgermeister

Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Baunutzungsverordnung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) in der aktuell gültigen Fassung.

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

GE — Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
GI — Industriegebiete (§ 9 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

0,8 — Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
OK — Oberkante baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull (Höchstmaß)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

a — abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Verkehrsflächen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen
(gem. § 9 Abs.1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)

private Grünflächen

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6a BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

R — Regenrückhaltebecken

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Festsetzungen

Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes i.V.m. Nr. 5 der textlichen Festsetzungen

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Nachrichtliche Übernahmen

Bahnanlagen

Vermerkungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

Planunterlage

Gemarkungsgrenze
Flurgrenze
Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
12/3 — Flurstücksnummer
20 — Wohngebäude mit Hausnummern
Wirtschaftsgebäude, Garagen

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß §§ 9 Abs. 1 und 31 BauGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Emissionskontingente gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO

Innerhalb des Gewerbegebiets (GE) sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung" (Dezember 2006, Beuth-Verlag) weder tags (06.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 06.00 h) überschreiten.

Teilfläche	*L_{EK}, tags [dB(A)/m²]*	*L_{EK}, nachts [dB(A)/m²]*
...	...	...
...	...	...
...	...	...

(Die Angaben werden bis zum förmlichen Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB ergänzt)

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

1.2 Gewerbegebiete (GE) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

1.3 Gewerbegebiete (GE) und Industriegebiete (GI) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 8 und 9 BauNVO

a) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

b) Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe - abweichend von der Regelung unter (a) - ausnahmsweise zulässig, wenn das angebotene Sortiment überwiegend aus der eigenen Herstellung am gleichen Standort stammt und die Verkaufsfläche der Geschossfläche des Gewerbebetriebs untergeordnet ist (max. 100 m²).

c) Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Bordelle und bordellartige Betriebe nicht zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und 18 Abs. 1 BauNVO

a) Die maximale Gebäudehöhe über Normalhöhennull (NHN) ist durch Planeinschrieb festgesetzt (siehe Planzeichnung).

b) Die Gemeinde Bad Laer kann in Verbindung mit der Genehmigungsbehörde gemäß § 31 Abs. 1 BauGB für einzelne, funktionsgebundene Anlagen eines Betriebes mit einer Grundfläche von höchstens 100 m² / insgesamt höchstens 5 % der zulässigen Grundfläche ausnahmsweise Überschreitungen der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe um 15,0 m zulassen (z.B. Aufzüge, Klimatechnik, Schornsteine o.ä.), wenn die einzelne Anlage nicht durch andere Ausführung innerhalb der Höhengrenze möglich ist.

3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

a) Im GI-1-Gebiet dürfen die Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten. Die Grenzabstände richten sich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

b) Im GI-2-Gebiet ist die Gebäudelänge auf maximal 100 m begrenzt, im GE-1- und GE-2-Gebiet auf maximal 30 m.

4. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1 Insekten- und fledermausfreundliche Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung einschl. beleuchteter Werbeträger sind ausschließlich insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur kleiner/gleich 4.000 Kelvin zu verwenden. Lichtkegel sind nach unten auszurichten. Blendwirkungen sind durch geschlossene Gehäuse zu minimieren. Werbeanlagen müssen prinzipiell so konstruiert sein, dass keine Insekten in den Leuchtkörper gelangen können. Beleuchtungsanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht oder wechselnden Farben sind unzulässig.

4.2 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme: Baufeldräumung

Die Baufeldräumung (Beseitigung von Vegetationsstrukturen) muss außerhalb der Brutsaison der Vögel und somit zwischen dem 01. August und dem 01.März erfolgen, um eine Erfüllung des Tötungsverbotes nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG sowie des Verlustes von besetzten Vogelnestern verbreiteter Brutvogelarten (Fortpflanzungs- und Ruhestätten i. S. d. § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG) zu vermeiden. Sollte das Beseitigen von Vegetationsstrukturen außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche/Strukturen durch eine fachkundige Person (z. B. Umweltbaubegleitung) auf ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern zu überprüfen. Von der Bauzeitenbeschränkung kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten durch die Baufeldräumung zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern ist die untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

5. UMGRENZUNGEN DER FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen ist ein mindestens 5,00 m hoher Lärmschutzwall zu errichten bzw. zu erhalten.

6. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die zeichnerisch festgesetzten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" sind mit standortgerechten, heimischen Gehölzen als Sichtschutzpflanzung anzulegen und dauerhaft zu erhalten (siehe Artenliste unter „Hinweise" Nr. 5).

7. FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen sind die vorhandenen Gehölzstrukturen zu erhalten und bei natürlichem Abgang mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern zu ersetzen (siehe Artenliste unter „Hinweise" Nr. 5).

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 NBauO

1. FASSADEN (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

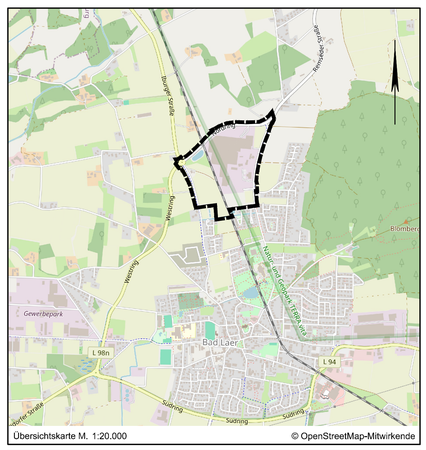
Für die Gestaltung der Fassaden sind ausschließlich naturfarbene Ziegelfassaden sowie Metallfassaden in Grau- und Weißaluminium, Moosgrün und Ziegelrot zulässig.

2. WERBEANLAGEN (§ 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO)

a) Werbeanlagen, die nicht dem Hauptnutzungszweck des Grundstücks dienen, sondern funktionsfremde Suggestiv- und Erinnerungswerbung beinhalten (z.B. Werbepylone o.ä.), sind nicht zulässig.

b) Werbeanlagen in reflektierenden und floureszierenden Farben, Blink- oder Wechselwerbung sowie Laufschriften und Anlagen ähnlicher Bauart und Wirkung sind nicht zulässig.

c) Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist blendfrei auszuführen. Die Lichtstärke ist so zu begrenzen, dass keine negativen Auswirkungen auf den Straßenverkehr und die umgebende Wohnbebauung entstehen.



Übersichtskarte M. 1:20.000 © OpenStreetMap-Mitwirkende

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:
IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & CoKG
Marie-Curie-Str.4a • 49134 Wallenhorst
Tel.05407/88040 • Fax05407/880-88

Wallenhorst, 12.09.2025

	Datum	Zeichen
bearbeitet	09.2025	Dw
gezeichnet	09.2025	Ber / Hd
geprüft		
freigegeben		

Pfad: H:\B_LAER\224119\PLANE\BP\bp_bplan-360_05.dwg(B-Plan)

BAD LAER die Sole-Mineral-Quelle

Gemeinde Bad Laer
Bebauungsplan Nr. 360
"Feldhaus"

mit örtlichen Bauvorschriften

Vorentwurf

Maßstab 1: 2.000

Plotdatum: 12.09.2025 Speicherdatum: 12.09.2025