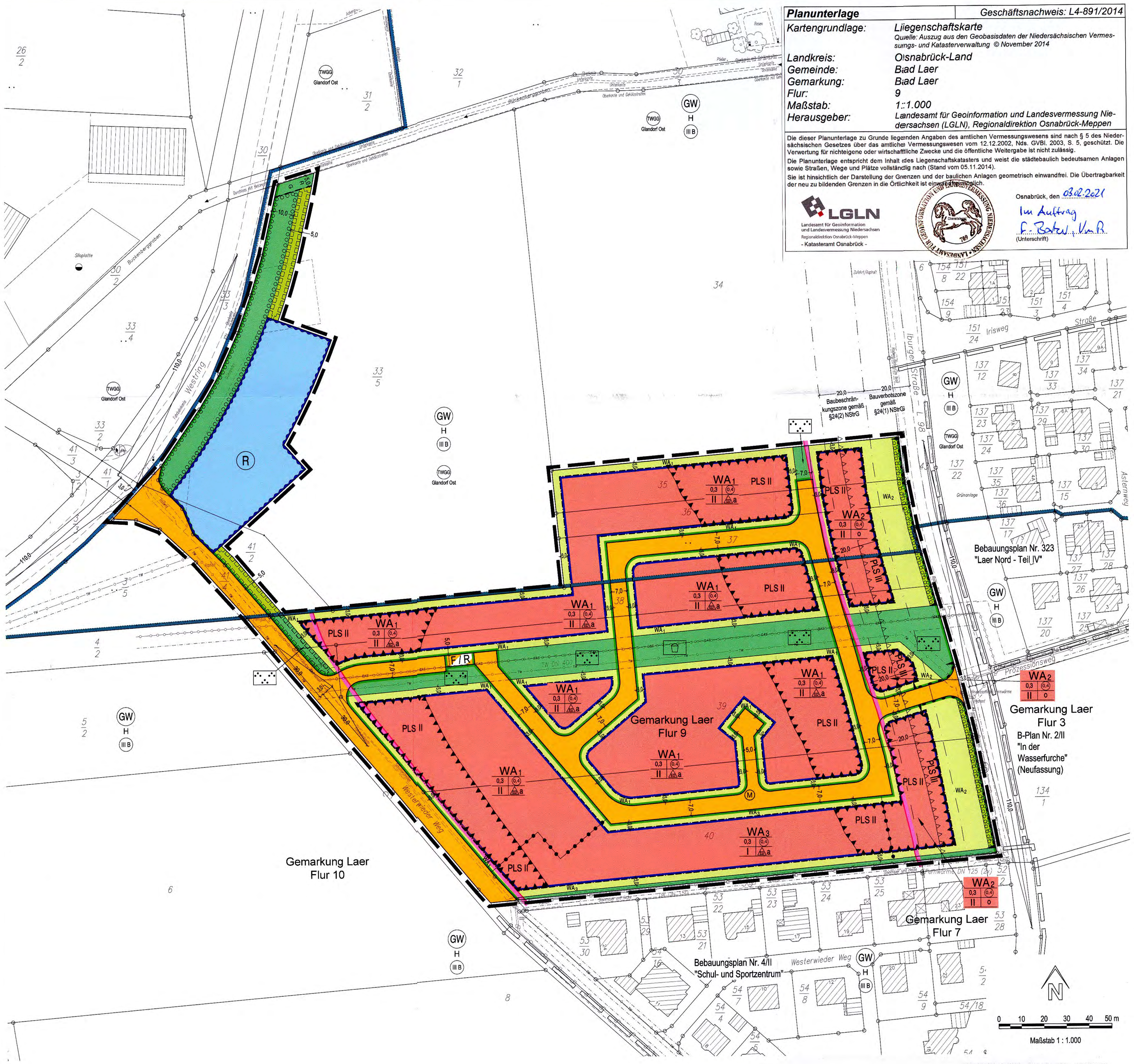

Planunterlage Geschäftsnachweis: L4-891/2014

Kartengrundlage:	Liegenschaftskarte Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © November 2014
Landkreis:	Osnabrück-Land
Gemeinde:	Bad Laer
Gemarkung:	Bad Laer
Flur:	9
Maßstab:	1:1.000
Herausgeber:	Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

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 nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe ist nicht zulässig.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 05.11.2014).

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.

LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen
- Katasteramt Osnabrück -

Osnabrück, den 03.02.2021
Im Auftrag
(Unterschrift)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

- 🟥 WA Allgemeine Wohngebiete - überbaubare Grundstücksflächen -
- 🟨 WA Allgemeine Wohngebiete - nicht überbaubare Grundstücksflächen - Ausnahmen siehe § 23 (5) BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

- (0,4) Geschossflächenzahl
- 0,3 Grundflächenzahl
- II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o offene Bauweise
- a abweichende Bauweise (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 3.1, Abstände nach § 5ff NBauO)
- △ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

Verkehrsflächen

- 🟧 Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- F / R Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

- Ⓜ kurzfristiger Stellplatz für Müllbehälter

Grünflächen

- 🟩 Grünflächen - öffentlich -
- Zweckbestimmung: Parkanlage
- Spielplatz

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses

- Gewässerrand-, Räum- und Unterhaltungsstreifen
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Ⓡ Zweckbestimmung: Anlage eines naturnahen Regenwasserrückhaltebeckens

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

- Flächen für die Landwirtschaft

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

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - öffentlich -
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - privat -

Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen
- Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
- Grenze unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 5.1)
- PLS II passiver Lärmschutz, Lärmpegelbereiche II bis III (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 5.1)
- Verkehrslärm-Isophone; Beurteilungspegel Lr ≥ 45 dB(A) nachts (siehe Textliche Festsetzung Nr. 5.1)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches angrenzender Bebauungspläne
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Sichtwinkel (siehe Nachrichtliche Übernahme Nr. 6)

Nachrichtliche Übernahmen

- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
- (GW) Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung
- H Heilquelle
- (III B) Weitere Schutzzone, äußerer Bereich
- (TWGG) Zweckbestimmung: Trinkwassergewinnungsgebiet
- Hochdruck-Gasleitung incl. 5,0 m Schutzstreifen, unterirdisch
- Steuerkabel (Westnetz) incl. 5,0 m Schutzstreifen, unterirdisch
- —◦TW◦— Haupt-Trinkwasserleitung (> DN 150)
- Fernwärme
- Schutzstreifen

F:\ARBEIT\B-PLAN\BAD_LAER\356_Plan.dwg, _col, 02.02.2021 08:08:07, we, HP Designjet T810.pc3, Oversize: BP_902x902, work10, Map2008

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Bad Laer diesen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren (§§ 13b u. 13a BauGB), bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen mit örtlichen Bauvorschriften, in der Sitzung am **08.10.2020** als Satzung beschlossen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB und BauNVO

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 u. 6 sowie § 4 BauNVO)

1.1 Es wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ansonsten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16, 18 u. 19 BauNVO)

2.1 Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen von Oberkante Mitte der fertigen, das Baugrundstück erschließenden Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite 0,50 m nicht überschreiten.

2.2 Die Firsthöhe, gemessen senkrecht von Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis Oberkante Dachhaut, darf bei Hauptgebäuden mit Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdach 9,0 m, bei Gebäuden mit Pultdach (höhere Pultdachseite) 8,0 m nicht überschreiten.

2.3 Im WA 3 darf die Traufenhöhe, gemessen von Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, 4,0 m nicht überschreiten.

2.4 Im WA 3 ist ein zweites Vollgeschoss zulässig, wenn die festgesetzten maximalen First- und Traufhöhen eingehalten werden.

2.5 Die Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO von Garagen u. Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO sowie den baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, überschritten werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt werden: Stellplätze u. Zufahrten sind ganzheitlich wasserdurchlässig zu befestigen, z. B. mit breitfugig verlegtem Pflaster oder Rasengittersteinen (mind. 25 % Fugenanteil) oder Schotterrasen.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

3.1 Abweichende Bauweise
In den WA 1 u. 3 sind bei Einzel- und Doppelhäusern Baukörperlängen bis zu 25,0 m zulässig. Dabei sind die für eine offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) festgesetzten Grenzabstände gemäß Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) einzuhalten.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche
Die tatsächlich überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die gemäß § 23 BauNVO festgelegten Baugrenzen sowie der Vorgaben der NBauO über Bauweise, Abstandsflächen und Gebäudeabstände. Die Absteckmaße der überbaubaren Flächen sind, soweit sie nicht festgelegt sind, graphisch zu ermitteln.

3.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO, Nebengebäude gem. § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig. Zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und Einfahrten von Garagen und Carports ist grundsätzlich ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 2 BauNVO)

4.1 In Wohngebäuden sind bei Einzelhäusern je Einzelhaus, bei Doppelhäusern je Doppelhaushälfte und bei Haugruppen je Reihenhaus jeweils maximal 2 Wohnungen zulässig. Abweichend hiervon sind im WA 2 je Einzelhaus 4 Wohnungen zulässig.

4.2 Kellerwohnungen (Wohnungen unterhalb des untersten Vollgeschosses) sind nicht zulässig.

5. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB)

5.1 In den Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (passiver Lärmschutz PLS) müssen als Vorkehrungen gegen den Verkehrslärm von der Iburger Straße und dem Westerwieder Weg Straße bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den gemäß DIN 4109 schutzbedürftigen Räumen (u.a. Wohn- und Schlafräume, Kinderzimmer) die Anforderungen an das resultierende Schall-Dämmmaß (R'w,res) gemäß den ermittelten Lärmpegelbereich nach DIN 4109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau) wie folgt erfüllt werden:

PLS III (= Lärmpegelbereich III, maßgeblicher Außenlärm 60-65 dB(A))

Aufenthaltsräume von Wohnungen:	erf.R'w,res = 35 dB
Büroräume oder ähnliches:	erf.R'w,res = 30 dB

PLS II (= Lärmpegelbereich II, maßgeblicher Außenlärm 55-60 dB(A))

Aufenthaltsräume von Wohnungen:	erf.R'w,res = 30 dB
Büroräume oder ähnliches:	erf.R'w,res = 30 dB

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

6. Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

6.1 Je angefangene 300 m² Baugrundstück ist auf dem Baugrundstück mindestens ein hochstämmiger Laubbaum (Stammumfang in 1 m Höhe mind. 14 cm) zu pflanzen. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

6.2 Für die Baumpflanzungen nach Nr. 6.1 sowie in den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind ausschließlich standortgerechte heimische Gehölze entsprechend der Liste im Fachbeitrag Umwelt zu verwenden.

7. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.1 Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten darf die Beseitigung von Gehölzbeständen und Gräben ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. erfolgen. Ganzjährig zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.
Zur Vermeidung einer direkten Tötung von Vögeln darf zudem die restliche Freimachung des Baufelds ausschließlich außerhalb der Brutzeit (01. März bis 31. Juli), also in der Zeit vom 01. August bis 28. Februar vorgenommen werden.
Nach der Baufeldräumung angelegte kurzrasige Scherrasen dürfen jedoch auch in der Zeit vom 01. März bis 31. Juli abgeschoben werden, da hierauf weder Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Tierarten noch Vorkommen von Jungvögeln zu erwarten sind.
Hierdurch können der direkte Verlust bei Vögeln (Tötung oder Verletzung von nicht flugfähigen Jungvögeln, Zerstörung von Gelegen etc.) sowie erhebliche Beeinträchtigungen der Lebensstätten von Vögeln und Fledermäusen weitgehend vermieden werden.

7.2 Aus Gründen des Fledermausschutzes muss die Beleuchtung des Plangebietes, insbesondere der Straßenseitenräume, sparsam und nach den neuesten Standards erfolgen. Zu verwenden sind Natriumdampf-Niederdrucklampen (NA) oder LED-Lampen mit einem Spektralbereich von 570 – 630 nm und einem begrenzten, zum Boden gerichteten Lichtkegel. Alternativ können auch Leuchtstoffröhren mit dem Farbton „warmwhite“ (max. 3000 Kelvin) verwendet werden. Kugellampen sind nicht zulässig.

7.3 Als CEF-Maßnahmen (vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen) sind für den Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von je einem Paar Feldlerche und Kiebitz mindestens 2,0 ha extensiv genutzte Grünlandfläche auf folgender Fläche außerhalb des Plangebietes bereitzustellen: Gemeinde Bad Laer, Gemarkung Müschen, Flur 15, Flurstück 84. Die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle, also außerhalb der Grundstücke, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, werden den Eingriffsgrundstücken im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB im Ganzen zugeordnet.

B Örtliche Bauvorschriften (Baugestalterische Festsetzungen) nach § 84 Abs. 3 NBauO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

1. Die **Dachausbildung** der Hauptgebäude muss als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach erfolgen. In den WA 1 u. 2 ist bei den Hauptgebäuden auch ein Pultdach zulässig. Die Dachneigung muss bei Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächern mindestens 25 Grad, bei Pultdächern mindestens 15 Grad betragen. **Garagen und Carports** gem. § 12 BauNVO und **Nebengebäude** gem. § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, sind nur mit der Dachneigung des Hauptgebäudes oder mit einem Flachdach zulässig. **Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen** sind ausdrücklich zulässig.
2. **Dachaufbauten und Dacheinschnitte** sind im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) unzulässig. Alle über der Traufe angeordneten Bauteile, wie Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte (Loggien) dürfen in ihrer Gesamtlänge 50% der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten. Diese wird gemessen als größte Länge der Gaube in der Dachhaut, Einzellängen werden zusammengerechnet. Der Abstand zwischen Dachaufbauten/Dacheinschnitten und Ortgang muss mindestens 1,5 m betragen.
3. Der **First bzw. die Oberkante von Nebendächern** muss mindestens 0,5 m unterhalb der Oberkante des Hauptfirsts liegen.
4. Bei **Doppelhäusern und Hausgruppen (Reihenhäuser)** sind Dachneigung, Art der Dachdeckung, Dachüberstände. Ausführung der Gauben und Gebäudehöhe (Trauf- und Firsthöhe) einheitlich auszuführen. Die Außenwände sind in Oberflächenmaterial und Farbgebung aufeinander abzustimmen.
5. **Garagen und Nebengebäude** sind in Material und Farbton dem Hauptgebäude anzugleichen.
6. **Entlang der Verkehrsflächen sowie zu Einfriedung von Vorgärten** sind nur heckenartige Einfriedungen aus standortgerechten Laubgehölzen bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m zulässig. Grundstücksseitig sind hinter und innerhalb dieser Hecken zusätzlich andere Einfriedungen in maximal gleicher Höhe zulässig, deren Abstand zu Verkehrsflächen muss mindestens 0,5 m betragen. Zur Herstellung der Einfriedungen aus Anpflanzungen sind Gehölze derselben Gattung und Art aus der nachfolgenden Gehölzliste zu wählen:

Botanischer Name:	Deutscher Name:
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Taxus baccata	Europäische Eibe

7. Im **Vorgartenbereich** (Bereich zwischen vorderer Bauflucht und nächstliegender öffentlicher Straßenverkehrsfläche) sind die nicht überbauten Flächen der Grundstücke als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen. Vegetationsfeindliche Schotter-, Splitt- oder Kiesflächen sind nicht zulässig; hiervon sind Steingärten ausgenommen. [Definition Steingarten: Nach dem Vorbild einer Hochgebirgslandschaft angelegte Pflanzanlage, hauptsächlich mit Pflanzen der Gebirgsvegetation, eingebettet in Natursteinen unterschiedlicher Größe.]
8. **Stellplätze für Abfallbehälter** sind mit Hecken einzufassen (Gehölze der Gehölzliste unter Nr. 6) oder die Abfallbehälter sind in Schränken unterzubringen, die mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen sind.

Bad Laer, den 09.10.2020
Avermann
Bürgermeister

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Im direkten Umfeld und am westlichen Rand des Planareals sind mehrfach archäologische Oberflächenfunde geborgen worden. Um zu verhindern, dass im Plangebiet möglicherweise vorhandene weitere archäologische Fundstellen bei den anstehenden Erdarbeiten unerkannt zerstört werden, muss die Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land (Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433, Mail: archaeologie@osnabrueck.de) rechtzeitig vor dem Beginn der Erschließungsarbeiten informiert werden, um diese ggf. archäologisch begleiten zu können.
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein. Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und 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 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land) 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 vier 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 grundsätzlich auf der Umsetzungsebene (der Realisierung der Bauvorhaben) sicherzustellen. Gegebenenfalls ist zu prüfen, ob auch andere Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen infrage kommen oder ob artenschutzrechtliche Ausnahmen gemäß § 45 BNatSchG beantragt werden müssen.
3. Der Bebauungsplan liegt innerhalb der Schutzzone B des Heilquellenschutzgebietes Bad Laer. Die Verbotstatbestände der Schutzgebietsverordnung vom 28.09.2009 sind zu beachten.
4. Der nördliche Teil des Bebauungsplanes liegt innerhalb des fachgutachtlich abgegrenzten Trinkwassergewinnungsgebietes Glandorf-Ost. Für diesen Bereich ist die Ausweisung einer Wasserschutzzone III B vorgesehen. Nach Ausweisung des geplanten Wasserschutzgebietes sollen die dann geltenden Verordnungsinhalte beachtet werden (Stand: Verordnungsentwurf LK Osnabrück, April 2017).
5. Innerhalb der 20 m tiefen Bauverbotszone dürfen gemäß § 24 Abs. 1 NStrG entlang der Landesstraße 98 (gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der L 98) Hochbauten nicht errichtet werden. Das gilt auch für Werbeanlagen sowie Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne von § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO.
Innerhalb der 40 m tiefen Baubeschränkungszone dürfen gemäß § 24 Abs. 2 NStrG keine Werbeanlagen errichtet werden. Hiervon ausgenommen ist lediglich Werbung am Ort der Leistung, die unbeschadet baurechtlicher Genehmigungen der Zustimmung des Straßenbaulastträgers der L 98 bedarf.
6. Sichtwinkel sind oberhalb 0,80 m über Straßenoberkante von jeder Sichtbehinderung dauernd freizuhalten (gem. § 31 Abs. 2 NStrG). Es sind nur Einzelbäume zulässig, bei denen die Äste nicht unter 2,50 m Höhe über Gelände ansetzen. Von dieser Festsetzung sind vorhandene hochstämmige Bäume ausgenommen.

HINWEISE

1. Die fachgerechte Ausbildung des Einmündungsbereichs der geplanten Erschließungsstraße in die Iburger Straße (L 98) ist rechtzeitig mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Osnabrück, abzustimmen.
2. Von den vorhandenen Straßen Westring (Westumgehung Bad Laer) und Iburger Straße (L 98) gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast beider Straßen keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.
3. Es wird angesichts von Starkregenereignissen empfohlen, das Merkblatt DWA-M 553 „Hochwasserangepasstes Planen und Bauen“ grundsätzlich zu beachten, insbesondere wenn Gebäude errichtet werden sollen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen. Dabei sind die gemäß DWA-M 553 vorgesehenen Strategien zur Risikominimierung „Ausweichen“, „Widerstehen“ und/oder „Anpassen“ entsprechend der Schutzwürdigkeit der jeweils geplanten baulichen Nutzung zu wählen bzw. zu kombinieren. Eine angemessener Starkregnschutz liegt dabei in der Verantwortung des jeweiligen Bauherrn.
4. Innerhalb des Plangebietes bestehen mehrere erdverlegte Ver- und Entsorgungsleitungen. Bei Tiefbauarbeiten ist grundsätzlich auf vorhandene Versorgungsanlagen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Im Bedarfsfall sind die jeweiligen Versorgungsträger um Anzeige der erd-verlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit zu bitten. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen.
5. Das Plangebiet liegt in einem ländlich geprägten Raum, in dem es zwangsläufig zu gewissen landwirtschaftsspezifischen Immissionen (Gerüche, Geräusche, Stäube) kommt, die aus der Tierhaltung bzw. der Bewirtschaftung umliegender Acker- und Grünlandflächen resultieren. Dieses kann jahreszeitlich und witterungsbedingt auch an Sonn- und Feiertagen sowie in den Nachtstunden auftreten. Diese Immissionen sind in ländlichen Gebieten ortsüblich, unvermeidbar und insofern zu tolerieren.
6. 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.
7. Bei Baum- und Strauchpflanzungen im öffentlichen Bereich bzw. im Bereich von Versorgungsleitungen ist das DVGW-Regelwerk GW 125 (identisch mit DWA-M 162, FGSV-Nr. 939) „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, (Ausgabe 02/2013) zu beachten.
8. Bei der Planung, Bauausführung und dem späteren Betrieb der Entwässerungsleitungen ist das DWA Regelwerk, insbesondere Arbeitsblatt DWA-A 142 „Abwasserleitungen und -kanäle in Wassergewinnungsgebieten“ (Januar 2016) der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA), zu beachten.
9. Für den Straßen- und Wegebau dürfen keine Baustoffe und Materialien verwendet werden, die auswaschbare wassergefährdende Stoffe enthalten. Die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RiStWag), Ausgabe 2016, sind einzuhalten. Hierzu sollen im Zuge der Erschließung rechtzeitig Abstimmungen mit der Unteren Wasserbehörde erfolgen.
10. Aufgrund der besonderen Bedeutung des Änderungsbereiches für den Heilquellenschutz und die Trinkwassergewinnung ist die Nutzung von Erdwärme mittels Erdwärmesonden nicht zulässig. Bauherren sollen auf diesen Sachverhalt rechtzeitig hingewiesen werden.
11. Anwohner von Straßen ohne Wendeplätze mit einem Mindestdurchmesser von 20 m müssen ihre Abfallbehälter an den ordnungsgemäß von Abfallsammelfahrzeugen zu befahrenden Straßen zur Abfuhr bereitstellen.
12. DIN-Vorschriften, VDI-Richtlinien, etc., auf die Festsetzungen des Bebauungsplans Bezug nehmen, werden bei der Gemeinde Bad Laer, Glandorfer Straße 5, 49196 Bad Laer, zur Einsicht bereitgehalten.

RECHTSGRUNDLAGEN – alle in der derzeit gültigen Fassung

Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634). zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I, S. 1728).

Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786).

Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90 - vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057).

Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG - gemäß Artikel 1 des Gesetzes. v. 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I, S. 1328).

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz - (NKomVG) - vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. 2020, S. 244).

Niedersächsische Bauordnung - NBauO - vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. 2020, S. 244).

URSCHRIFT

BEBAUUNGSPLAN NR. 356
„ÖSTLICH WESTERWIEDER WEG“
(BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH §§ 13 B u. 13 A BauGB)

- MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN -

GEMEINDE BAD LAER

LANDKREIS OSNABRÜCK

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am **27.11.2019** die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. §§ 13 b u. 13 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13 a Abs. 3 BauGB am **15.05.2020** ortsüblich bekannt gemacht. Bad Laer, den 18.05.2020 Avermann Bürgermeister	Der Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) des Bebauungsplanes ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am **30.10.2020** im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am **30.10.2020** rechtsverbindlich geworden. Bad Laer, den 02.11.2020 Avermann Bürgermeister
Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde durch öffentliche Auslegung der Vorentwürfe vom **18.05.2020** bis einschl. **05.06.2020** mit Gelegenheit zur Unterrichtung und Erörterung der Planung durchgeführt. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Anschreiben vom **25.03.2020** mit Gelegenheit zur Stellungnahme bis einschließlich **08.05.2020**. Bad Laer, den 08.06.2020 Avermann Bürgermeister	Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften (Beachtlichkeit gemäß §§ 214 und 215 BauGB) beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden. Bad Laer, den .... Bürgermeister
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am **14.07.2020** dem Entwurf des Bebauungsplans und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am **22.07.2020** ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Entwurfsbegründung haben vom **30.07.2020** bis einschl. **04.09.2020** gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Bad Laer, den 07.09.2020 Avermann Bürgermeister	
Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren (§ 13 b u. 13 a BauGB) - mit baugestalterischen Festsetzungen - nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am **08.10.2020** als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen. Bad Laer, den 09.10.2020 Avermann Bürgermeister	Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet vom: PLANUNGSBÜRO DEHLING & TWISSELMANN Stadt-, Bauleit- und Landschaftsplanung Spindelstraße 27, 49080 Osnabrück Tel. (0541) 2 22 57 Fax (0541) 20 16 35 Osnabrück, den 14.10.2019 / 25.02.2020 03.07.2020 / 29.09.2020