

Praambel 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. 12.0 zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der VA-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I, S. 1950) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung i.d.F. vom 13. Juli 1995 (Nds. GVBl. S. 190), 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. 382), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 19. März 2001 (Nds. GVBl. S. 11), hat der Rat der Gemeinde Bad Laer diesen Bebauungsplan Nr. 336 „Osningschau 2005“ bestehend aus Planzeichnung den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Bad Laer, den 17.11.2004

gez.: Richard Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bad Laer hat in seiner Sitzung am 26.11.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 336 „Osningschau 2005“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ist am 15.07.2003 ortsüblich bekannt gemacht.

Bad Laer, den 17.11.2004

gez.: Richard Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: ALK Geschb.-Nr. A 107/03
Liegenschaftskarte: Gemeinde Bad Laer/Gemarkung Laer Flur 3
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 15.02.2003). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grundstücksgrenzen in die Öffentlichkeit 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 nichtzweck- und verkehrliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörde Osnabrück zulässig.

Osnabrück, den 21.10.2004

Dipl.-Ing. Osnabrück
Osnabrück, den 21.10.2004

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der Niedersächsischen Landesgesellschaft 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 30.06.2004 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 07.07.2004 bis einschließlich 07.08.2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Bad Laer, den 17.11.2004

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 am 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 17.11.2004

gez.: Richard Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wurde am 30.10.2004 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück Nr. 30 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB veröffentlicht.
Der Bebauungsplan ist damit am 30.10.2004 rechtsverbindlich geworden.

Bad Laer, den 17.11.2004

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

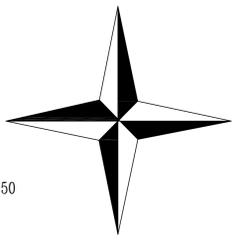
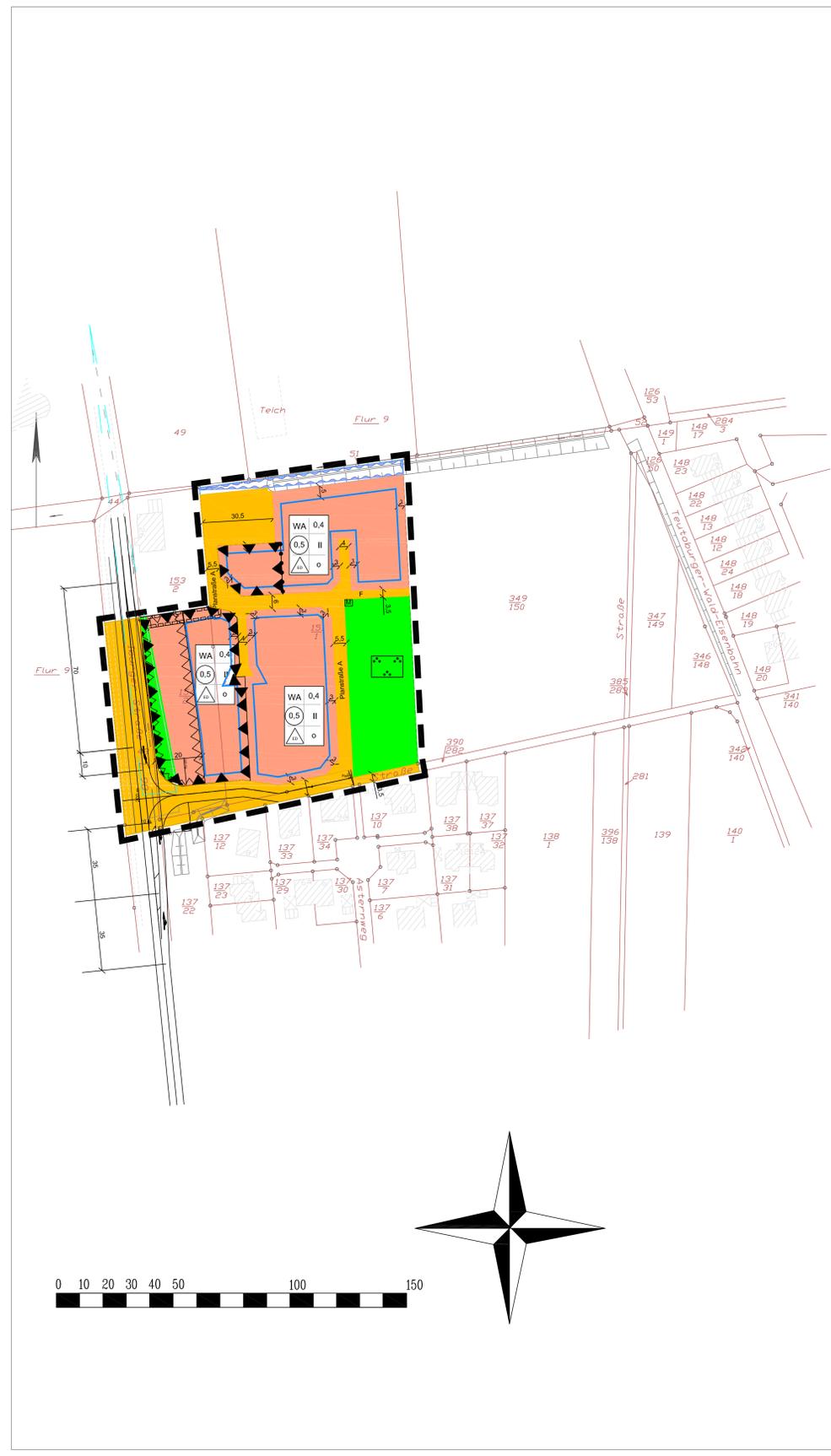
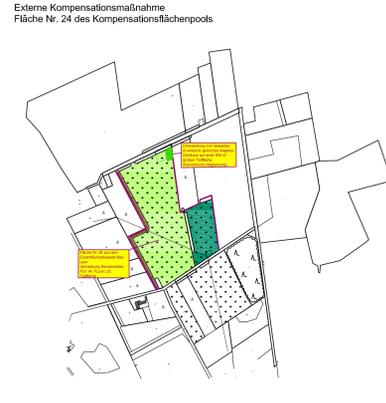
Bürgermeister

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 90

- vorhandener Graben mit Geländebruch
- 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)
 - 0,4** Grundflächenzahl
 - 0,5** Geschossflächenzahl
 - II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmass
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - O** Offene Bauweise
 - ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Straßenverkehrsflächen** (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - F** Fußweg
 - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - Öffentliche Grünfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - Parkanlage**
 - Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
 - 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 BauGB)
 - Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans** (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Gemeinde** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
 - Sichtdreieck**
 - Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind**
 - Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes**
 - Müllcontainerstellplatz**
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 (1) BauGB**
- Höhe der baulichen Anlagen
 - Als Bezugs-Höhepunkt gilt die Oberkante fertiger Erschließungsanlage der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen im Schnittpunkt der Mittellinie der öffentlichen Verkehrsfläche mit der verängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie (Grundstücksachse) des jeweiligen Baugrundstückes. Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (Sockelhöhe) darf maximal 0,50 m über dem Bezugs-Höhepunkt liegen.
 - Der Schnittpunkt der Aussenkante des aufgehenden Mauerwerkes mit der Außenfläche der fertigen Dachhaut muss das Maß von mindestens 3,35 m bei eingeschossigen Gebäuden, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, aufweisen.
 - Die maximale Firsthöhe wird auf 9,50 m, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, festgesetzt.
 - Die im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO sind unzulässig.
 - Gemäß § 12 BauNVO sind überdachte Stellplätze, Carports, Garagen und gemäß § 14 BauNVO Nebenanlagen nur in den Flächen zwischen Baugrenzen und öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig.
 - Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB Grundstücksgaragenzufahrten und -zuwegungen dürfen nur in einer Breite von maximal 4,0 m befestigt werden.
 - Ölheizungen sind unzulässig.
 - Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind im Allgemeinen Wohngebiet nicht mehr als zwei Wohngebäude je Grundstück zulässig.
 - Pflanzengänge 250 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen.
 - Gemäß § 1a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 1a BauGB werden die extern zu kompensierenden Wertehelien dem Kompensationsflächenpool der Gemeinde Bad Laer zugeordnet.
 - Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.
 - Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, hier Schutzmaßnahmen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB) Zum Schutz vor Einwirkungen des Verkehrslärms der Burger Straße werden im gekennzeichneten Bereich bei baulicher Einrichtung oder baulicher Veränderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schutzmaßnahmen (Umfassungsbauwerke) in den Obergeschossen erforderlich. Für Aufenthaltsräume sind Schallschutzfenster und -türen der Schallschutzklasse 2 für die straßenseitig angeordneten Fassaden zur Burger Straße in den Obergeschossen erforderlich. Zum Schutz der Freiflächen und der Aufenthaltsräume der Erdgeschosse ist die darstellte Schallschutzwand mit einer Höhe von 2,50 m entsprechend den Angaben im Schallschutzgutachten des Fachbüros RP Schalltechnik, Osnabrück, herzustellen.

11. Im gesamten Geltungsbereich ist die Freilegung und Entnahme von Grundwasser sowie die Versickerung von Regenwasser untersagt.

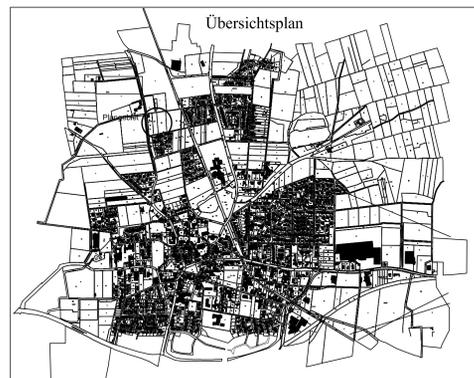
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 56, 97 und 98 NBauO

- Einzäunungen**
Einzäunungen sind zu den öffentlichen Verkehrsflächen mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen mit einer Höhe von maximal 1,50 m einzuzüchten.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansetzungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldspflichtig und müssen der Bezirksregierung Hildesheim, Dez. 406 – Archäologische Denkmalpflege – oder der unteren Denkmalschutzbehörde 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.

Durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen kann es zu Geruchs- und Lärmimmissionen kommen, die jedoch als ortsüblich hinzunehmen sind.

Das Plangebiet befindet sich in der Quantitativen Schutzzone B entsprechend des Ortsdurchfahrt Werbeanlagen im Blickfeld zur Straße nicht errichtet werden (§ 24 (1) NSchG). Im Abstand von 20 – 40 m bedarf die Baugenehmigung für die Errichtung von Werbeanlagen der vorherigen Zustimmung der Straßenbaubehörde (§ 24 (2) NSchG). Von der L 98 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.



Niedersächsische Landesgesellschaft mbH
Gemeinde Bad Laer
Bebauungsplan Nr. 336
"Osningschau 2005"
mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

Geschäftsbereich Osnabrück
Am Schölerberg 6
49082 Osnabrück
Telefon: 0541 507 31-33
Fax: 0541 507 31-35
E-Mail: info@osnabruck.nlg.de

NLG
aktiv für
handwerkliche
Arbeiten

BAD LAER
im Rahmen der Stadtentwicklung

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

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

Abschrift