

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss: Der Rat der Gemeinde Bad Laer hat in seiner Sitzung am 25.04.2016 / 23.06.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 351 "Ortskern östlich Bahnhof" beschließen lassen.

Bad Laer, den 28.06.2021, gez.: Avermann, L.S., Bürgermeister

Offenlage:

Der Rat der Gemeinde Bad Laer hat in seiner Sitzung am 16.11.2017 die Offenlage des Bebauungsplans Nr. 351 "Ortskern östlich Bahnhof" mit der Entwurfsbegründung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 351 "Ortskern östlich Bahnhof" hat mit der Entwurfsbegründung gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.12.2017 bis 12.01.2018 öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 24.11.2017 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 21.11.2017. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 05.01.2018 gegeben.

Das Ergebnis der Abwägung eingegangener Anregungen und Bedenken ist in den Bebauungsplanentwurf bzw. die Entwurfsbegründung eingeflossen.

Bad Laer, den 28.06.2021, gez.: Avermann, L.S., Bürgermeister

Erneute Offenlage:

Der geänderte/ergänzte Planentwurf wurde vom Rat der Gemeinde Bad Laer in seiner Sitzung am 11.05.2021 beschlossen und hat mit der Entwurfsbegründung gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.05.2021 bis 23.06.2021 erneut öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 12.05.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

Die erneute Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 19.05.2021. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 25.06.2021 gegeben.

Das Ergebnis der Abwägung eingegangener Anregungen und Bedenken ist in den Bebauungsplanentwurf bzw. die Entwurfsbegründung eingeflossen.

Bad Laer, den 28.06.2021, gez.: Avermann, L.S., Bürgermeister

2. Erneute Offenlage

Der geänderte/ergänzte Planentwurf wurde vom Rat der Gemeinde Bad Laer in seiner Sitzung am 03.11.2022 beschlossen und hat mit der Entwurfsbegründung gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.12.2022 bis 20.01.2023 erneut öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 09.12.2022 ortsüblich bekanntgemacht.

Die erneute Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 13.12.2022. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 20.01.2023 gegeben.

Das Ergebnis der Abwägung eingegangener Anregungen und Bedenken ist in den Satzungsplan bzw. die Satzungsgründung eingeflossen.

Bad Laer, den 23.01.2023, gez.: Avermann, L.S., Bürgermeister

Satzungsbeschluss:

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Gemeinde Bad Laer in seiner Sitzung am 28.02.2023 den Bebauungsplan Nr. 351 "Ortskern östlich Bahnhof" sowie die Begründung beschlossen.

Bad Laer, den 01.03.2023, gez.: Avermann, L.S., Bürgermeister

Ausfertigung:

Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des jeweils zuständigen gemeindlichen Gremiums übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensunterlagen eingehalten worden sind.

Bad Laer, den 01.03.2023, gez.: Avermann, L.S., Bürgermeister

Bekanntmachung:

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 15.03.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Bad Laer, den 16.03.2023, gez.: Avermann, L.S., Bürgermeister

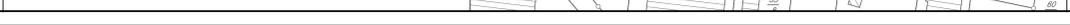
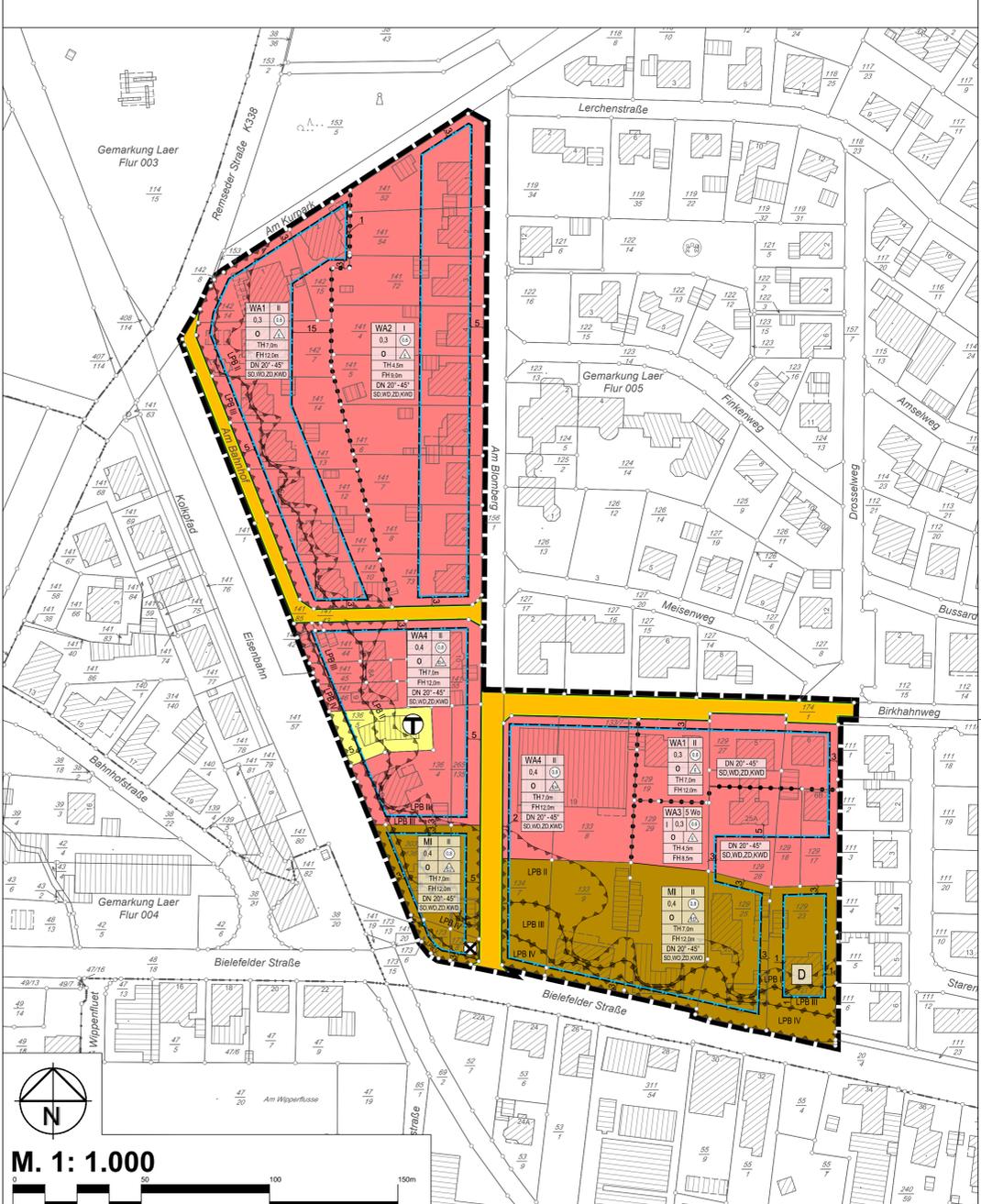
Verletzung von Vorschriften (§ 215 BauGB):

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind: - eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans, - eine Verletzung von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und - beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Bad Laer, den 16.03.2023, gez.: Avermann, L.S., Bürgermeister

Gemeinde Bad Laer Landkreis Osnabrück

Bebauungsplan Nr. 351 "Ortskern östlich Bahnhof"



PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanzV 1990

- 1. Art der baulichen Nutzung: WA1 Allgemeine Wohngebiete, MI Mischgebiete, 5Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen

- 2. Maß der baulichen Nutzung: 0,6 Geschossflächenzahl, 0,3 Grundflächenzahl, II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß, TH7,0m Traufhöhe, als Höchstmaß, FH10,0m Firsthöhe, als Höchstmaß

- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen: O Offene Bauweise, E nur Einzelhäuser zulässig, ED nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig, EH nur Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig, Baugrenze

- 4. Verkehrsflächen: Straßenverkehrsflächen, Straßenbegrenzungslinie

- 5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen: T Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, hier: Telekommunikation

- 6. Regelungen für die Staderhaltung und für den Denkmalschutz: D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

- 7. Sonstige Planzeichen: Grenz des räumlichen Geltungsbereiches, Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen, Umgrenzung der Flächen, deren Böden potenziell mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein könnten

- 8. Anforderungen an die Gestaltung: SD, WD, ZD, KWD Dachform: Satteldach, Walmdach, Zelt Dach, Krüppelwalmdach, DN 20° - 45° Dachneigung, als Mindest- und Höchstmaß

Lärmpegelbereich II = maßgeblicher Außenlärm 55 - 60 dB(A), Lärmpegelbereich III = maßgeblicher Außenlärm 60 - 65 dB(A), Lärmpegelbereich IV = maßgeblicher Außenlärm 65 - 70 dB(A)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Ergänzend zu den Festsetzungen in zeichnerischer Form sind textliche Festsetzungen vorgesehen und zwar Planungsrechtliche Festsetzungen:

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauGB) Zulässig sind im WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 nur die gemäß § 4 Abs. 2 zulässigen Nutzungen: - Wohngebäude, - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe, - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise zulässig gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind: - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, - Anlagen für Verwaltungen. Die regelmäßig zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 BauNVO sowie sämtliche ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

- 2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO) Im WA 1 sind nur Einzelhäuser zulässig. Im WA 2 sind nur Einzelhäuser zulässig. Im WA 3 sind nur Einzelhäuser zulässig. Im WA 4 sind Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig. Im MI sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) Im WA 3 sind pro Gebäude maximal 5 Wohnungen zulässig.

- 4. Bezugspunkte/Höhe baulicher Anlagen a) Bezugspunkte: Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Sockelhöhe ist die Fahrbahnoberkante (Mittelachse) der nächstgelegenen Verkehrsfläche (Am Bahnhof, Am Blomberg, Birkhahnweg, Bielefelder Straße, Am Kurpark), gemessen in der Mitte der geplanten, straßenseitigen Fassade des Hauptgebäudes. Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, so ist die Höhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern. Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens. Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist der Dachfirst. Als First bezeichnet man den oberen Abschluss des Steildaches eines Gebäudes, an dem die geeigneten Dachflächen zusammenstreffen.

b) Sockelhöhe: Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens wird gemessen vom unteren Bezugspunkt für die Ermittlung der Sockelhöhe bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite. Die Sockelhöhe darf 0,5 m nicht überschreiten.

Sofern vorhandene Gebäude zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplans dieses Maß bereits überschreiten, ist bei Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung der Gebäude als Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB eine Überschreitung der festgesetzten Sockelhöhe bis zu dem Maß der vorliegenden Überschreitung zulässig.

c) Firsthöhe: Die Firsthöhe (FH) der Gebäude wird gemessen vom unteren Bezugspunkt bis zum oberen Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen. Die Firsthöhe darf folgende Höhen nicht überschreiten: WA 1: 12,0 m, WA 2: 9,0 m, WA 3: 8,5 m, WA 4: 12,0 m, MI: 12,0 m

Für technisch bedingte Anlagen ist eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Firsthöhe zulässig. Sofern vorhandene Gebäude zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplans dieses Maß bereits überschreiten, ist bei Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung der Gebäude als Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB eine Überschreitung der festgesetzten Firsthöhe bis zu dem Maß der vorliegenden Überschreitung zulässig.

d) Traufhöhe: Die Traufhöhe der Gebäude wird gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zur Oberkante der Traufe (Traufpunkt). Als Traufpunkt wird der Schnittpunkt zwischen der senkrechten Außenfläche (Oberfläche der Außenwand) und der Dachhaut bezeichnet. Die Traufhöhe darf folgende Höhen nicht überschreiten: WA 1: 7,0 m, WA 2: 4,5 m, WA 3: 4,5 m, WA 4: 7,0 m, MI: 7,0 m

Sofern vorhandene Gebäude zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplans dieses Maß bereits überschreiten, ist bei Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung der Gebäude als Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB eine Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe bis zu dem Maß der vorliegenden Überschreitung zulässig.

5. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO) Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen werden im Bebauungsplan dahingehend geregelt, dass sie in den Vorgartenbereichen (der Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche bis zur Baugrenze) unzulässig sind. Stellplätze werden auf allen Grundstücken zugelassen.

Sofern vorhandene Nebenanlagen zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplans dieses Maß bereits überschreiten, ist bei Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung dieser Nebenanlagen als Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB eine Überschreitung des festgesetzten Mindestmaßs bis zu dem Maß der vorliegenden Überschreitung zulässig.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, hier: Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) In den Bereichen, die mit einem Lärmpegelbereich gekennzeichnet sind, müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schallimmissionsmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau) erfüllt werden.

Lärmpegelbereich II = maßgeblicher Außenlärm 55 - 60 dB(A), Lärmpegelbereich III = maßgeblicher Außenlärm 60 - 65 dB(A), Lärmpegelbereich IV = maßgeblicher Außenlärm 65 - 70 dB(A)

In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den Überschreitungsbereichen in der Nacht über 45 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete und 50 dB(A) für Mischgebiete sind schalldämmte Lüftungen vorzusehen. Eine schalldämmte Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster in den Bereichen vorgesehen sind, die keine nennbare Überschreitung der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 -Schallschutz im Städtebau- aufweisen.

7. Die Bodenversiegelung soll auf ein Mindestmaß begrenzt werden. Im Hinblick auf siedlungsklimatische und ökologische Aspekte wird empfohlen, die Vorgärten gärtnerisch, d. h. als Vegetationsfläche, anzulegen. Es sollte auf die großflächige Verwendung von Kies, Kiesel, Schotter, Steinen etc. und/oder Folienabdeckung verzichtet werden.

8. Für die Anlage der Vor- und Hauptgartenflächen wird die Pflanzung standortheimischer Gehölze und die Verwendung von heimischen Stauden und Saagut empfohlen, um durch naturnahe Gartengestaltung ökologische Funktionen im Siedlungsgebiet zu erhalten.

9. Im Hinblick auf eine klimafreundliche Energiegewinnung wird die Installation und Nutzung von Solaranlagen empfohlen.

10. Es wird empfohlen, dass auf den Dachflächen anfallende Regenwasser in Zisternen zu sammeln. Das Dachgebälge der Zisternen könnte pro Einfamilienhaus oder je Doppelhaushälfte 3 m³ und pro Mehrfamilienhaus 10 m³ betragen. Das Niederschlagswasser könnte als Brauchwasser oder zur Gartenbewässerung verwendet werden. Zur Ableitung von Starkregen sollen die Anlagen durch einen Überlauf an das örtliche Entwässerungssystem angeschlossen werden.

11. Für Garagen/Carports und Nebenanlagen mit Flachdach wird eine flächendeckende extensive Dachbegrünung empfohlen, die mit Vorteilen im Hinblick auf ökologische, siedlungsklimatische, wasserwirtschaftliche Aspekte verbunden sind, das Ortsbild durch zusätzliche Grünstrukturen anreichern und nicht zuletzt auch langfristige finanzielle Vorteile durch eine Verlängerung der Dachlebensdauer bringt.

12. Der westlich der Straße Am Blomberg liegende Geltungsbereich, einschließlich des an die Bahnröhre angrenzenden westlich Teilbereichs des geplanten Mischgebietes, liegen innerhalb der Schutzzone A der Heilquelle „Neue Martinsquelle“, der übrige Geltungsbereich befindet sich in der Schutzzone B. Die zugehörige „Verordnung über die Festsetzung eines Heilquellenerschützesgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle „Neue Martinsquelle“ in Bad Laer“ des Landkreises Osnabrück vom 28.09.2009 ist zu beachten.

13. Im Plangebiet befinden sich Leitungen und Anlagen der EWE Netz GmbH. Bei Bauvorhaben ist die genaue Lage dieser Leitungen und Anlagen abzufragen und zu berücksichtigen. Ergibt sich die Notwendigkeit einer Anpassung der Anlagen, ist die EWE Netz GmbH zu kontaktieren.

14. Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutsche Telekom Technik GmbH. Bei Bauvorhaben ist die genaue Lage dieser Leitungen und Anlagen abzufragen und zu berücksichtigen. Ergibt sich die Notwendigkeit einer Anpassung der Anlagen, ist die Vodafone Kabel Deutschland GmbH zu kontaktieren.

15. Sofern im Zuge des Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, wird für Hinweise und Informationen zu den Bauverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver verwiesen. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Bauverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Es wird empfohlen, die Geotechnischen Baugrunderkundungs-/untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts gemäß DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen zu erarbeiten.

16. Sofern im Zuge des Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, wird für Hinweise und Informationen zu den Bauverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver verwiesen. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Bauverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Es wird empfohlen, die Geotechnischen Baugrunderkundungs-/untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts gemäß DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen zu erarbeiten.

17. Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen der Teuburger Energie Netzwerk eG. Die Teuburger Energie Netzwerk eG. ist frühzeitig in die Planung und ggf. Ausführung von Arbeiten sowie Umlegungsmaßnahmen miteinzubeziehen. Vor Beginn der Baumaßnahmen im Plangebiet ist die Teuburger Energie Netzwerk eG. zu informieren und die Lage der Leitungen abzufragen. Die entsprechenden Leitungen müssen jederzeit zugänglich sein und dürfen nicht überbaut werden. In Leitungsansicht Erdarbeiten von Hand auszuführen. Es wird darauf hingewiesen, dass alle Arbeiten in der Nähe der Versorgungsleitungen mit Lebensgefähr verbunden sind.

18. Im Nordwesten des Geltungsbereiches befinden sich Leitungen der Westnetz GmbH. Diese bestehenden Leitungen sind grundsätzlich zu erhalten. Bei Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen erledigten Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen. Bei Bauvorhaben ist die genaue Lage dieser Leitungen und Anlagen abzufragen und zu berücksichtigen. Ergibt sich die Notwendigkeit einer Anpassung der Anlagen, ist die Westnetz GmbH zu kontaktieren.

19. Bergbau: Teile des nördlichen Plangebietes (westlich der Straße Am Blomberg) befinden sich innerhalb eines vom Altkreis beeinflussten Standortes. Dabei handelt es sich gemäß dem NIBIS-Kartenserver um das aktive Feld Bad Laer, Mineral-Soledab. Baumaßnahmen in Bereichen bergbaulicher Anlagen können zu erheblichen Gefahren führen. In diesen Gebieten ist bei Baugenehmigungen eine Beteiligung der Bergbehörde unabdingbar.

2. Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO) Zur Einfriedung der Baugrundstücke gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen sind Holzzäune, Trockenmauern oder lebende Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen (Schnitthecken oder freiwachsend) zulässig. Sonstige Materialien zur Einfriedung sind zulässig, soweit sie grundstückseitig zu oder innerhalb von lebenden Hecken angeordnet werden. Eine Höhe von maximal 1,0 m über Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche darf nicht überschritten werden.

HINWEISE / EMPFEHLUNGEN

1. Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021.

2. Die die Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und VDI-Richtlinien) können während der Erhebungsarbeiten bei der Gemeinde Bad Laer, Fachbereich II Planen & Bauen, Glandorfer Straße 5, 49196 Bad Laer eingesehen werden.

3. Schallschutz: Es wird empfohlen, in den Überschreitungsbereichen keine Außenwohnbereiche (Terrassen/Balkone) zu errichten, die in Richtung der Schallquellen orientiert sind. Die Terrassen und Balkone können im Schallschatten der Wohngebäude mit einer Eigenabschirmung errichtet werden.

4. Bodenfunde: Sollen bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden 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 Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 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 NDSchG bis zum Ablauf von vier Wochen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

5. Altlagereguren: Im südwestlichen Plangebiet befindet sich auf dem Grundstück „Bielefelder Straße 17“ die Altlastenverachtfläche ehemalige Autolackiererei. Die Fläche ist mit dem Altlastenverzeichnis 459.005.130.5.013 im Altlastenkataster des Landkreises Osnabrück verzeichnet. Der Altlastenveracht hat sich nach Artangelegenheiten bisher nicht bestätigt. Dieser Aspekt ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen. Vor einem Baugenehmigung ist hierzu eine Bauaktenrecherche durchzuführen. Ziel dieser Recherche ist es, herauszufinden, ob auf dem Grundstück die o.g. Nutzung stattgefunden hat sowie eine Lokalisierung möglicher Standorte von Produktionsanlagen (Entfernung, Lackiermauer, Lösemittellager, Tanklager etc.). Des Weiteren hat eine Abstimmung der Rechercheergebnisse mit der Unteren Bodenutzungsbehörde des Landkreises Osnabrück zu erfolgen, um den ggf. erforderlichen Untersuchungsbedarf im Rahmen der Baugenehmigung festzulegen. Sollen bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten weitere Hinweise auf Altlagereguren gefunden werden, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde (Landkreis Osnabrück) zu benachrichtigen.

6. Belange des Artenschutzes: Die Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes zum besonderen Artenschutz (insbesondere §§ 44 f. BNatSchG) gelten unmittelbar und unbeschadet der getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Gehölzfällungen: Im Falle erforderlicher Gehölzbeseitigungen wird auf die artenschutzrechtlichen Vorgaben des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG verwiesen. Sollte es zu einer Beseitigung von Bäumen außerhalb der Fläche genutzter Grundflächen (z.B. Straßenbäume), bestehender Hecken, lebender Zäune, Gebüsche und anderer Gehölze kommen, ist demnach der Zeitpunkt der Maßnahme zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verstöße in den Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zu legen. Für Bäume innerhalb gärtnerisch genutzter Grundflächen, zu denen auch Hausgärten zählen, gilt die Vorschrift des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nicht unmittelbar. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verstöße insbesondere durch Tötung wird empfohlen, den Fallzeitpunkt auch hier in den Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zu legen. Andererseits ist im Sinne des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG vor den Fällen oder Schnittmaßnahmen sicherzustellen, dass das Gehölz nicht als Brut- oder Lebensstätte für Vögel oder Fledermäuse dient. Dies gilt insbesondere für die aktuelle Nutzung als Fledermauswinter-/sommerquartier zum Zeitpunkt der Fällung, aber auch für die Funktion als regelmäßig wiederkehrend genutzter Lebensraum. Sollen entsprechende Funktionen gegeben sein, ist umgehend ein Benehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde herzustellen. Gebüdsanierung/umbau/-abriss: Sollen im Zuge der Umsetzung der Planung Gebäude abgerissen, umgebaut oder saniert werden, ist die Verwendung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände die betroffenen Gebäude auf einen Bestand von Fledermäusen oder Vögeln zu überprüfen. Die UNB ist über das Ergebnis entsprechender Überprüfungen zu informieren. Ggf. notwendige artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen (z.B. Anbringung von Nistkästen oder Fledermauskästen) sind mit der UNB abzustimmen. Lichtemissionen sind zu Vermeidung von Störungen gering zu halten. Empfehlung zur Installation einer möglichst fledermaus-/insektenfreundlichen Außenbeleuchtung: Für die Außenbeleuchtung sollen nur Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm (z.B. Natriumdampflampen, LED-Leuchten mit Farbton im insektenfreundlichen Spektralbereich) und geschlossenen Lampenköpern mit Abblendungen nach oben und zur Seite verwendet werden. Die Lampen sollen bedarfsgerecht und möglichst niedrig aufgestellt und die Leuchtendauer auf das notwendige Maß begrenzt werden.

7. Die Bodenversiegelung soll auf ein Mindestmaß begrenzt werden. Im Hinblick auf siedlungsklimatische und ökologische Aspekte wird empfohlen, die Vorgärten gärtnerisch, d. h. als Vegetationsfläche, anzulegen. Es sollte auf die großflächige Verwendung von Kies, Kiesel, Schotter, Steinen etc. und/oder Folienabdeckung verzichtet werden.

8. Für die Anlage der Vor- und Hauptgartenflächen wird die Pflanzung standortheimischer Gehölze und die Verwendung von heimischen Stauden und Saagut empfohlen, um durch naturnahe Gartengestaltung ökologische Funktionen im Siedlungsgebiet zu erhalten.

9. Im Hinblick auf eine klimafreundliche Energiegewinnung wird die Installation und Nutzung von Solaranlagen empfohlen.

10. Es wird empfohlen, dass auf den Dachflächen anfallende Regenwasser in Zisternen zu sammeln. Das Dachgebälge der Zisternen könnte pro Einfamilienhaus oder je Doppelhaushälfte 3 m³ und pro Mehrfamilienhaus 10 m³ betragen. Das Niederschlagswasser könnte als Brauchwasser oder zur Gartenbewässerung verwendet werden. Zur Ableitung von Starkregen sollen die Anlagen durch einen Überlauf an das örtliche Entwässerungssystem angeschlossen werden.

11. Für Garagen/Carports und Nebenanlagen mit Flachdach wird eine flächendeckende extensive Dachbegrünung empfohlen, die mit Vorteilen im Hinblick auf ökologische, siedlungsklimatische, wasserwirtschaftliche Aspekte verbunden sind, das Ortsbild durch zusätzliche Grünstrukturen anreichern und nicht zuletzt auch langfristige finanzielle Vorteile durch eine Verlängerung der Dachlebensdauer bringt.

12. Der westlich der Straße Am Blomberg liegende Geltungsbereich, einschließlich des an die Bahnröhre angrenzenden westlich Teilbereichs des geplanten Mischgebietes, liegen innerhalb der Schutzzone A der Heilquelle „Neue Martinsquelle“, der übrige Geltungsbereich befindet sich in der Schutzzone B. Die zugehörige „Verordnung über die Festsetzung eines Heilquellenerschützesgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle „Neue Martinsquelle“ in Bad Laer“ des Landkreises Osnabrück vom 28.09.2009 ist zu beachten.

13. Im Plangebiet befinden sich Leitungen und Anlagen der EWE Netz GmbH. Bei Bauvorhaben ist die genaue Lage dieser Leitungen und Anlagen abzufragen und zu berücksichtigen. Ergibt sich die Notwendigkeit einer Anpassung der Anlagen, ist die EWE Netz GmbH zu kontaktieren.

14. Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutsche Telekom Technik GmbH. Bei Bauvorhaben ist die genaue Lage dieser Leitungen und Anlagen abzufragen und zu berücksichtigen. Ergibt sich die Notwendigkeit einer Anpassung der Anlagen, ist die Vodafone Kabel Deutschland GmbH zu kontaktieren.

15. Sofern im Zuge des Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, wird für Hinweise und Informationen zu den Bauverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver verwiesen. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Bauverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Es wird empfohlen, die Geotechnischen Baugrunderkundungs-/untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts gemäß DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen zu erarbeiten.

16. Sofern im Zuge des Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, wird für Hinweise und Informationen zu den Bauverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver verwiesen. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Bauverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Es wird empfohlen, die Geotechnischen Baugrunderkundungs-/untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts gemäß DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen zu erarbeiten.

17. Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen der Teuburger Energie Netzwerk eG. Die Teuburger Energie Netzwerk eG. ist frühzeitig in die Planung und ggf. Ausführung von Arbeiten sowie Umlegungsmaßnahmen miteinzubeziehen. Vor Beginn der Baumaßnahmen im Plangebiet ist die Teuburger Energie Netzwerk eG. zu informieren und die Lage der Leitungen abzufragen. Die entsprechenden Leitungen müssen jederzeit zugänglich sein und dürfen nicht überbaut werden. In Leitungsansicht Erdarbeiten von Hand auszuführen. Es wird darauf hingewiesen, dass alle Arbeiten in der Nähe der Versorgungsleitungen mit Lebensgefähr verbunden sind.

18. Im Nordwesten des Geltungsbereiches befinden sich Leitungen der Westnetz GmbH. Diese bestehenden Leitungen sind grundsätzlich zu erhalten. Bei Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen erledigten Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen. Bei Bauvorhaben ist die genaue Lage dieser Leitungen und Anlagen abzufragen und zu berücksichtigen. Ergibt sich die Notwendigkeit einer Anpassung der Anlagen, ist die Westnetz GmbH zu kontaktieren.

19. Bergbau: Teile des nördlichen Plangebietes (westlich der Straße Am Blomberg) befinden sich innerhalb eines vom Altkreis beeinflussten Standortes. Dabei handelt es sich gemäß dem NIBIS-Kartenserver um das aktive Feld Bad Laer, Mineral-Soledab. Baumaßnahmen in Bereichen bergbaulicher Anlagen können zu erheblichen Gefahren führen. In diesen Gebieten ist bei Baugenehmigungen eine Beteiligung der Bergbehörde unabdingbar.

14. Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Deutsche Telekom Technik GmbH. Bei Bauvorhaben ist die genaue Lage dieser Leitungen und Anlagen abzufragen und zu berücksichtigen. Ergibt sich die Notwendigkeit einer Anpassung der Anlagen, ist die Vodafone Kabel Deutschland GmbH zu kontaktieren.

15. Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Vodafone Kabel Deutschland GmbH. Bei Bauvorhaben ist die genaue Lage dieser Leitungen und Anlagen abzufragen und zu berücksichtigen. Ergibt sich die Notwendigkeit einer Anpassung der Anlagen, ist die Vodafone Kabel Deutschland GmbH zu kontaktieren.

16. Sofern im Zuge des Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, wird für Hinweise und Informationen zu den Bauverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver verwiesen. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Bauverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Es wird empfohlen, die Geotechnischen Baugrunderkundungs-/untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts gemäß DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen zu erarbeiten.

17. Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen der Teuburger Energie Netzwerk eG. Die Teuburger Energie Netzwerk eG. ist frühzeitig in die Planung und ggf. Ausführung von Arbeiten sowie Umlegungsmaßnahmen miteinzubeziehen. Vor Beginn der Baumaßnahmen im Plangebiet ist die Teuburger Energie Netzwerk eG. zu informieren und die Lage der Leitungen abzufragen. Die entsprechenden Leitungen müssen jederzeit zugänglich sein und dürfen nicht überbaut werden. In Leitungsansicht Erdarbeiten von Hand auszuführen. Es wird darauf hingewiesen, dass alle Arbeiten in der Nähe der Versorgungsleitungen mit Lebensgefähr verbunden sind.

18. Im Nordwesten des Geltungsbereiches befinden sich Leitungen der Westnetz GmbH. Diese bestehenden Leitungen sind grundsätzlich zu erhalten. Bei Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen erledigten Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen. Bei Bauvorhaben ist die genaue Lage dieser Leitungen und Anlagen abzufragen und zu berücksichtigen. Ergibt sich die Notwendigkeit einer Anpassung der Anlagen, ist die Westnetz GmbH zu kontaktieren.

19. Bergbau: Teile des nördlichen Plange