

PRÄAMBEL

Auf Grundlage des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576 - VORIS 20300 -), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.02.2022 (Nds. GVBl. S. 588), des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46 - VORIS 21072 -), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2022 (Nds. GVBl. S. 578) ist/wurde der Beschluss dieses Bebauungsplanes beabsichtigt/gefasst.

Bad Laer, den ..... Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss: Der Rat der Gemeinde Bad Laer hat in seiner Sitzung am 09.12.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 357 „Glandorfer Straße/Südring“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bad Laer, den ..... Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligung: Die frühzeitige Beteiligung wurde vom Rat der Gemeinde Bad Laer in seiner Sitzung am ..... beschlossen. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung hat gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden. Ort und Dauer der frühzeitigen Offenlage wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Bad Laer, den ..... Bürgermeister

Offenlage: Der Rat der Gemeinde Bad Laer hat in seiner Sitzung am ..... die Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 357 „Glandorfer Straße/Südring“ mit der Entwurfsbegründung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Entwurfsbegründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

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

Bad Laer, den ..... Bürgermeister

Satzungsbeschluss: Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Gemeinde Bad Laer in seiner Sitzung am ..... diesen Bebauungsplan Nr. 357 „Glandorfer Straße/Südring“ sowie die Begründung beschlossen.

Bad Laer, den ..... Bürgermeister

Ausfertigung: Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans 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 Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Bad Laer, den ..... Bürgermeister

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

Bad Laer, den ..... Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften (§ 218 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 ..... Bürgermeister

Planunterlagen: Kartengrundlage: Umgrenzungsfläche Gemarkung Laer Flur 10. Maßstab: 1:500. Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (GLN) Regionaldirektion Osnabrück/Mepken. Geoinformationssystem: Gemarkung Laer Flur 10. Datum: 2024.02.02. Geodatenformat: L4:043/2023. Ortsüblich bekannt gemacht am: 2024.02.02. (Ortsüblich)



# Gemeinde Bad Laer

## Landkreis Osnabrück

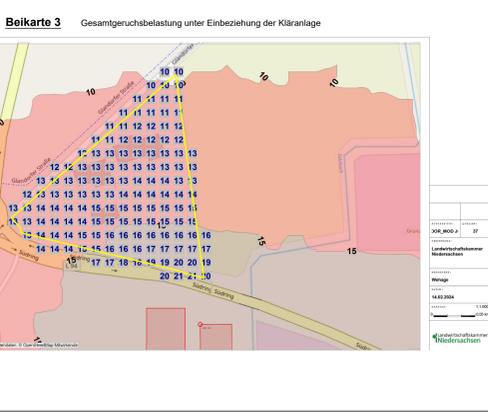
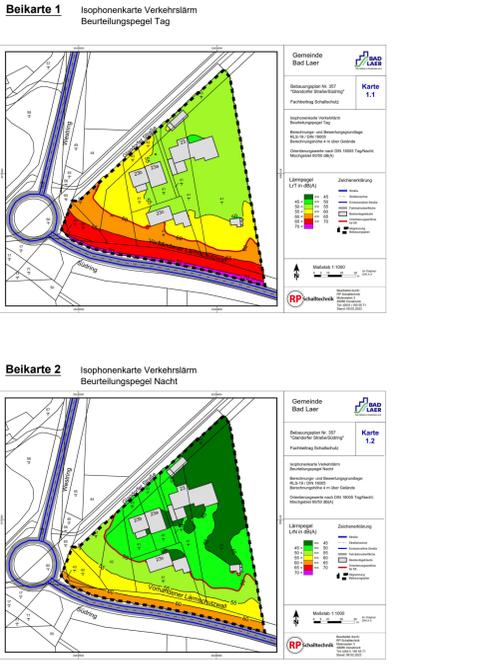
# Bebauungsplan Nr. 357

# „Glandorfer Straße/Südring“



**PLANZEICHENERKLÄRUNG**  
gem. PlanZV 1990

- Art der baulichen Nutzung
  - M I Mischgebiete
- Maß der baulichen Nutzung
  - 0,4 Geschosflächenzahl, als Höchstmaß
  - II Grundflächenzahl
  - Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
  - FH 9,5 m Firsthöhe, als Höchstmaß
  - EFH 0,50 m Erdgeschossfußbodenhöhe
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
  - a abweichende Bauweise
  - Baugrenze
- Verkehrsrflächen
  - Private Straßenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Verkehrsrflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Rad- und Gehweg
  - Sonstige Verkehrsflächen
- Grünflächen
  - Private Grünflächen
  - Öffentliche Grünflächen
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
  - Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Naturschutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern
  - Erhaltung: Bäume
- Sonstige Planzeichen
  - Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes, hier: Lärmpegelbereiche
  - Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes, hier: Lärmschutzwall
  - Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
  - Anforderungen an die Gestaltung
    - DN 25° - 45° Dachneigung, als Mindest- und Höchstmaß
  - Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)
    - M Müllbehaltersammelstelle
    - Feuerwehrbewegungsfläche



**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**  
Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten die diesem Plan entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 300/III „Ortskernentlastungsstraße“ für den Bereich der überlagerten Flächen außer Kraft.

**TEIL A: Planungsrechtliche Festsetzungen:**

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) Mischgebiet (§ 1 I. V. m. 4 BauNVVO) Im Mischgebiet sind nur die folgenden Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1, 2, 4 und 5 BauNVVO zulässig:
  - Wohngebäude
  - Geschäfts- und Bürogebäude
  - Sonstige Gewerbebetriebe
  - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche ZweckeSämtliche ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) Mischgebiet (§ 1 I. V. m. 4 BauNVVO) Die Grundflächenzahl (GRZ) ist gemäß § 1 Abs. 6 BauNVVO zulässig. Die Geschosflächenzahl (GFZ) ist gemäß § 1 Abs. 6 BauNVVO zulässig. Die Zahl der Vollgeschosse ist gemäß § 1 Abs. 6 BauNVVO zulässig. Die Höhe der baulichen Anlagen (Erdgeschossfußboden- und Firsthöhe) ist gemäß § 1 Abs. 6 BauNVVO zulässig. Das Maß ergibt sich aus der Nutzungsschablone.

**a) Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 I. V. m. 19 BauNVVO)** Die Grundflächenzahl ergibt sich aus der Nutzungsschablone. Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVVO durch die Grundflächen:

- von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- von Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVVO sowie
- von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird, ist bis zu 50 von Hundert zulässig, wenn die überschreitenden Flächen in wasserdurchlässiger Weise gestaltet bzw. die darauf anfallenden Niederschlagswasser nicht der örtlichen Kanalisation bzw. den offenen Entwässerungsgräben zugeleitet werden.

**b) Geschosflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 I. V. m. § 20 BauNVVO)** Die Geschosflächenzahl ergibt sich aus der Nutzungsschablone. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nicht-Vollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind auf die max. zulässige GFZ anzurechnen.

**c) Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 I. V. m. 20 BauNVVO)** Die Zahl der Vollgeschosse ergibt sich aus der Nutzungsschablone.

**d) Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 und 4 I. V. m. § 18 BauNVVO)** Die Höhenfestsetzungen ergeben sich aus der Nutzungsschablone. Die zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird als Maximalhöhe relativ zur Höhe der Erschließungsstraße festgesetzt. Die Erdgeschossfußbodenhöhe ermittelt sich als Abstand zwischen der Oberkante des fertig ausgebauten Erdgeschossfußbodens und der Höhe der Erschließungsstraße (Straßenmitte in der Grundstücksmitte). Die max. zulässige Firsthöhe (FH) wird relativ zur Erdgeschossfußbodenhöhe festgesetzt. Die Firsthöhe (FH) ermittelt sich aus dem Abstand zwischen dem oberen Dachabschluss (First) und der Oberkante des fertig ausgebauten Erdgeschossfußbodens. Höhenüberschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile wie z. B. technische Dachaufbauten, Antennen, Geländer, Schmornsteine oder Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind bis zu 1 m zulässig.

**3. Bauweise** Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Gebäudehöhen von bis zu 30 m. Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand i. S. d. § 5 NBauO zu errichten.

**4. Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4)** Garagen und überdachte Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVVO sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVVO sind nur innerhalb des überbaubaren Bereiches zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, sofern die Anlagen kleiner 75 m² sind und außerhalb der Anbauverbotszone liegen.

**5. Temporär unzulässige Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)** Anlagen, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt dienen, sind bis zur Stilllegung der Kläranlage in den Bereichen unzulässig, in denen ein Immissionswert von 15 Jahresgeruchsstunden nach Anhang 7 der TA Luft überschritten wird (siehe Beikarte 3). Ausgenommen sind bestehende Anlagen, die dem Bestandsschutz unterliegen.

**6. öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)** Grünfläche A: Die Grünfläche wird mit der Zweckbestimmung *Bühnweise mit Obstbäumen* festgesetzt. Die Fläche ist entsprechend der Zweckbestimmung anzulegen und zu erhalten (siehe Textliche Festsetzung Nr. 11).

**Grünfläche B:** Die Grünfläche wird mit der Zweckbestimmung *Stillegewässer mit angrenzender Hochstaudenflur* festgesetzt. Zur Zielerreichung sind die Maßnahmen entsprechend der Textlichen Festsetzung Nr. 11 anzuwenden.

**8. Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)** In der Grünfläche mit der Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft ist der Entwässerungsgraben zu erhalten und die Entwässerungseigenschaft sicherzustellen.

**9. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen / Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)** Einzelbaumfestsetzungen: Im Plangebiet ist die gemäß zeichnerischer Darstellung gekennzeichneten Bäume dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausfälle sind zum nächstmöglichen Zeitpunkt gleichartig zu ersetzen (Gehölzart: *Filix spec.*, Mindestpflanzqualität: H SUI 16-20). Flächige Pflanzbindungen: In den Flächen mit Erhaltungsgeländ enthaltenen Gehölzbestände sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausfälle sind zum nächstmöglichen Zeitpunkt gleichwertig so zu ersetzen, dass in den betreffenden Flächen dauerhaft ein geschlossener, blickdichter Gehölzbestand aus heimischen Laubgehölzen mit Sträuchern und Bäumen vorhanden ist. Pflegemaßnahmen durch Rückschnitt sind abschnittsweise auf maximal 50 m Länge, halber Breite oder durch Entnahme von Einzelgehölzen zulässig.

**10. Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)** Die öffentliche Grünfläche erfolgt die Pflanzung von mindestens einem standortgerechten einheimischen hochstämmigen Laubbaum 1. oder 2. Ordnung oder die Pflanzung eines Obstbaums als Hoch- oder Halbstamm. Bestandsbäume können auf das Pflanzgebiet angeordnet werden. Sämtliche Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausfälle sind umgehend in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu ersetzen.

**11. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)** **Private Grünfläche A:** Die Fläche ist für die Anlage einer Blumenweisse herzurichten und mit „Osnabrücker Bienenbindnisimischung“ oder „Klimarasen“ der Hochschule Osnabrück oder einer vergleichbaren Mischung des Produktionsraumes „Westdeutsches Tiefland“ anzulegen. Im Anschluss ist die Fläche einmal jährlich ab Mitte August zu mähen. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen. Düngung und Pestizideinsatz sind nicht zulässig. Auf der Fläche sind mind. sechs Obstbaumhochstämme der Qualität Stammumfang 16 - 18 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

**Private Grünfläche B:** Im Teich ist der Fischbestand zu entfernen. Der Röhrichtsaum im Randbereich des Gewässers ist alle zwei Jahre abschnittsweise zu mähen. Im Übrigen ist die Grünfläche einmal jährlich ab Mitte August zu mähen. Das Mahdgut ist abzufahren. Düngung und Pestizideinsatz sind nicht zulässig.

**12. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)** **Schallschutzmaßnahmen bei Außenwohnbereichen:** Innerhalb der Bereiche mit Pegelwerten >60 dB (A) (Beikarte 1) sind Balkone und Dachterrassen nur zulässig, wenn bauseitig feste, lärmschirmende Bauteile oder Hindernisse zum Schutz der Außenwohnbereiche installiert werden. Geeignet sind Bauteile und Hindernisse, die ein Schalldämmmaß Rw >= 25 dB besitzen.

**Luftschalldämmung von Außenbauteilen:** Zum Schutz vor Verkehrslärm sind die folgenden Lärmpegelbereiche festzusetzen:

- Lärmpegelbereich III = maßgeblicher Außenlärm >60 - 65 dB (A)
- Lärmpegelbereich IV = maßgeblicher Außenlärm >65 - 70 dB (A)

Innerhalb der eingetragenen Lärmpegelbereiche ist bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, ein erhöhter Schallschutz der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen erforderlich. Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind unter Berücksichtigung der festgesetzten Lärmpegelbereiche, der Raumart und -größe auf Basis der Gleichung 6, Nr. 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1 Mindestanforderungen“ vom Januar 2018 (Beuth Verlag GmbH Berlin) einzuschalten.

**Schalldämmte Lüftungen:** Innerhalb der Bereiche mit Pegelwerten >50 dB (A) (Beikarte 2) sind in den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen schalldämmte Lüftungen vorzusehen. Eine schalldämmte Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster in den Fassaden vorgesehen sind, die keine Überschreitung der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 aufweisen oder eine geeignete Eigenabschirmung der Fenster die Einhaltung der Orientierungswerte garantiert.

**TEIL B: Örtliche Bauvorschriften**  
gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 NBauO

- Fassadengestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)** Als Fassadenmaterialien sind nur Putz, Klinker und Holz zulässig.
- Dachausbildung/-gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)** **a) Dachform und -neigung** Oberhalb des 2. Geschosses sind aufstehende Außenwände unzulässig und Geschosse ausschließlich als Dachgeschoss, d. h. mit geneigten Dachflächen zulässig. Die Dächer von Hauptanlagen sind symmetrisch mit einer Dachneigung zwischen 25° und 45° auszubilden. Untergeordnete Gebäudeteile, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVVO und bauliche Anlagen gemäß § 23 Abs. 6 S. 2 BauNVVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze sind von dieser Regelung ausgenommen. **b) Dachaufbauten, -einschnitte** Dachaufbauten und -einschnitte sind im Spitzbodenbereich (+2, Ebene im Dachraum) unzulässig.
- Einfriedigungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)** Einfriedigungen entlang der im Plan festgesetzten Verkehrsflächen sind bis zu einer maximalen Höhe von 0,8 m zulässig. Sie sind in Form von lebendigen Hecken aus in Deutschland heimischen Gehölzen (geschnitten oder freiwachsend), wahlweise in Kombination mit höchstens 0,8 m hohen durchsichtigen Zaunanlagen, zulässig. Bei Kombination von Hecken mit Zaunanlagen sind diese grundstückseitig hinter oder innerhalb der lebenden Hecken anzuordnen. Bezugspunkt für die Höhe ist die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze.

**HINWEISE/EMPFEHLUNGEN**

- Es gilt die BauNVVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und VDI-Richtlinien) können während der Dienststunden bei der Gemeinde Bad Laer, Fachbereich II Planen & Bauen, Glandorfer Straße 5, 49196 Bad Laer eingesehen werden.
- Der Rat betrachtet die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans und die in ihm nach § 9 Abs. 4 BauGB enthaltenen örtlichen Bauvorschriften getrennt voneinander. Sollte einer der beiden Regelungen (planungsrechtliche Regelungen oder örtliche Bauvorschriften) an Mängeln leiden, die zu ihrer Unwirksamkeit führen, hält der Rat an dem anderen Teil weiterhin fest und will diesen anderen Teil als verbindliches Sätzungsrecht fortbestehen lassen.
- Bestandsgebäude** Die rechtmäßig im Plangebiet errichtete Bebauung, bzw. die rechtmäßig ausgeübte Nutzung besitzt Bestandsschutz und ist hinsichtlich der bisherigen Funktion, Nutzung und baulichen Beschaffenheit geschützt. Hiervon erfasst sind auch Maßnahmen zur Sicherung und Erhaltung des Eigentums im Rahmen des vorhandenen Bestandes (z.B. Modernisierung) sowie kleinere Erweiterungen, sofern sie der funktionsgerechten Nutzung dienen.
- Erschließung** Bei Bauvorhaben auf Baugrundstücken, die nicht direkt an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, sind zur Gewährleistung einer gesicherten Erschließung gemäß § 30 Abs. 1 BauGB öffentlich-rechtliche Baulasten zu- und Durchgänge bzw. Zu- und Durchfahrten gemäß Landesbauordnung erforderlich. Die Zu- und Durchfahrten haben eine Mindestbreite von 3,5 m. Sollte über eine Zu- und Durchfahrt mehr als ein Gebäude erschlossen werden, beträgt die Mindestbreite dieser Zu- bzw. Durchfahrt mindestens 5 m. Erforderliche Wegerechte und Anschlüsse an die Trinkwasserversorgung, Entwässerung sowie an die Strom-, Gas- oder Fernwärmeversorgung sind privatrechtlich mittels Dienstbarkeiten zu sichern. Hinsichtlich des Brandschutzes sind die Anforderungen der NBauO sowie der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr zu beachten. Für die Feuerwehr ist am Ende der Privatstraße eine Feuerwehrbewegungsfläche von mindestens 7 m Breite und 12 m Länge vorzuzulassen.
- Verkehrstechnische Belange** Das Plangebiet grenzt an die Landesstraßen 94 und 98 an, welche im Bereich dieses Bebauungsplanes nicht als Ortsdurchfahrt klassifiziert sind. Für Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs (mit Ausnahme des Lärmschutzwalls) längs der Landesstraßen in einer Entfernung bis zu 20 m (gemessen vom äußeren Fahrbahnrand) besteht ein Anbauverbot (§ 24 Abs. 1 NStrG). Im Übrigen ergeben Baueingriffe oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen im Benehmen mit der Straßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen im Sinne des Bauordnungsrechts längs der Landesstraße in einer Entfernung von 40 m (gemessen vom äußeren Fahrbahnrand) errichtet oder erheblich geändert werden sollen (§ 24 Abs. 2 NStrG).
- Bodenfunde** Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenasammeln, Schlackens 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 und die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Landkreis Osnabrück als Untere Denkmalbehörde und der Stadt- und Kreisarchäologie (Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433) unverzüglich angezeigt 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.
- Altablagerungen** Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde (Landkreis Osnabrück) zu benachrichtigen.
- Kampfmittel** Eine Luftbildauswertung und Kampfmitteluntersuchung hat nicht stattgefunden. Es wird empfohlen, im Rahmen der nachgelagerten Planung eine Luftbildauswertung und ggf. Kampfmitteluntersuchung durchzuführen. Weist bei Durchführung von Bauarbeiten der Erdausbau auf außergewöhnliche Verfabrungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst durch die Ordnungsbehörde der Polizei zu verständigen.
- Ver- und Entsorgungslösungen** Die im Plangebiet sowie dessen Umgebung vorhandenen Leitungen und Anlagen sind in ihrem Bestand grds. zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überlappt und anderweitig gefährdet werden. Sollten die Notwendigkeit einer Anpassung bestehen, wie z.B. Änderung, Beseitigung, Neuherstellung, sind die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik zu beachten. Hinsichtlich der weiteren Planung und Ausführung ist eine frühzeitige Beteiligung und Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern erforderlich. Darüber hinaus ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Baubeginn der Arbeiten über die Lage der Bestandsleitungen bei den Versorgungsträgern informieren.

**11. Artenschutzrechtliche Belange**  
Im Falle erforderlicher Gehölzbeseitigungen wird auf die artenschutzrechtlichen Vorgaben des § 30 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG verwiesen. Zeitliche Beschränkungen gelten nicht für Bäume innerhalb gründerischer Grundflächen. Sollte es zu einer Fällung von im Gebiet vorhandenen Bäumen kommen, wird zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verstöße demnach empfohlen, den Fällzeitpunkt in den Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zu legen. Grundsätzlich ist im Sinne des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG ist vor Fall- oder Schnittmaßnahmen sicherzustellen, dass das Gehölz nicht als Brut- oder Lebensstätte für Vögel oder Fledermäuse dient. Ebenfalls sind im Zuge eventueller Abriss- oder Sanierungsarbeiten die artenschutzrechtlichen Belange zu beachten. Im Vorfeld der Maßnahmen ist durch einen Fachgutachter sicherzustellen, dass keine geschützten Tierarten wie gebäudebewohnende Vögel- und Fledermausarten durch das Vorhaben in Mitleidenschaft gezogen werden. Im Falle einer Beseidung oder eines Auffindens von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erforderliche Maßnahmen wie z.B. Festlegung von Abbruchzeiten, Umsiedlung, Schaffung von Ersatzquartieren festzulegen. Folgende Vorgaben für eine möglichst zielgerichtete und federmaus-insektenfreundliche Beleuchtung sollten beachtet werden: Für die Außenbeleuchtung sollten nur Leuchtmittel mit einer Hauptstrahlleistung des Spektralbereiches über 500 nm (z.B. Natürumdampfanlagen, LED-Leuchten mit Farbton im inspektionsfreundlichen Spektralbereich) und geschlossenen Lampenkörpern mit Abblendungen nach oben und zur Seite verwendet werden. Die Lampen sollten bedarfsgerecht und möglichst niedrig aufgestellt und die Beleuchtungsdauer auf das notwendige Maß begrenzt werden.

**12. Gestaltung von Freiflächen, Zu- und Abfahrten sowie Stellplätzen**  
Gem. § 9 Abs. 2 Niedersächsische Bauordnung sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen als Grünflächen anzulegen. Es wird empfohlen, die Freiflächen der Wohngrundstücke (Vorgärten, Hausgärten, Hofbereiche) in möglichst naturnaher Weise und unter Vermeidung heimischer Blühpflanzen, Stauden und Gehölze anzulegen, um so die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und die ökologischen Funktionen im Plangebiet zu fördern. Auf die großflächige Verwendung von Kies, Kieselstein, Schotter, Steinen etc. und Folienabdeckung sollte verzichtet werden. Bzgl. des Umgangs mit Niederschlagswasser gelten die Grundsätze des § 55 Wasserhaushaltsgesetz, wonach Niederschlagswasser nach Möglichkeit vor Ort versickert, verrieselt oder ortsnah in ein Gewässer eingeleitet werden soll. Private Grundstückszufahrten und Pkw-Einstellplätze sollten, sofern es für örtlichen Bodenverhältnisse zulässig, mit versickerungsfähigen Belägen (Versickerungsanteil 30 %, z. B. großflächiges Pflaster mit Flugs, Rasen, Schotterterrassen) und entsprechendem Unterbau gestaltet werden. Befestigungen, die eine Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindern, wie z.B. Betonunterbau, Fugenrgüsse, Asphaltierungen und Betonierungen, sollten vermieden werden.

**13. Solarenergie**  
Im Hinblick auf eine klimafreundliche Energiegewinnung wird die Installation und Nutzung von Solaranlagen empfohlen.

**14. Bodenschutz**  
Zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen des örtlich anstehenden Bodens im Zuge der Bauarbeiten ist auf einen sachgerechten Umgang mit dem Boden nach den anerkannten Regeln der Technik zu achten.

**15. Landwirtschafliche Immissionen**  
Im Rahmen der Bewirtschaftung der an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen können insbesondere zu Vegetationsbeginn und zum Zeitpunkt der Ernte Geräusch-, Staub- und Geruchsimmissionen auftreten. Dieses ist unvermeidbar und als ortsüblich hinzunehmen.

**Gemeinde Bad Laer**  
Landkreis Osnabrück

Übersichtskarte M. 1: 5.000

Planverfasser: Ingenieure + Planer Infrastruktur und Stadtentwicklung GmbH & Co. KG  
Osnabrück 0541 94003-0 | Bersenbrück 05439 6093-0  
www.itwweb.de

Maßstab: 1: 1.000  
Projekt-Nr.: 203\_149  
bearb.: Bu/KH geprüf. ...  
Osnabrück, den 05.06.2024

PlanZV Bad Laer/149 9 8/19/97 Glandorfer Str. - Südring/11 GmK/03 Landr/OsK 8/19/97 PLAN/3