



**Planunterlagen**  
 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 Planunterlagen 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 nichtöffentliche oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe ist nicht zulässig. Die Planunterlagen entspringt 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 Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Osnabrück, den 03.02.2021  
 gez. I. A. F. Bätz  
 Vermessungsamtsrat  
 (Unterschrift)

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

**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 ausnahmebeweise 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-, Warm- und Krüppelwalmdächern 9,0 m, bei Gebäuden mit Puttdach (höhere Puttdachhöhe) 8,0 m nicht überschreiten.  
 2.3 Im WA 3 darf die Traufenhöhe, gemessen von Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum Schnitt-punkt 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 gänzlich wasserdränfähig zu befestigen, z. B. mit treifflügig verlegtem Pflaster oder Fliesenplatten (mind. 25 % Fugenanteil) oder Schotterterrassen.

**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 Bauweisen sowie der Vorgaben der NBauO über Bauweise, Abstandsflächen und Gebäudeabstände. Die Abstände 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 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 Hausgruppen je Reihenhaus jeweils maximal 2 Wohnungen zulässig. Abweichend hiervon sind in 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 II) müssen als Vorkehrungen gegen den Verkehrslärm von der Iburger Straße und dem Westenvieder 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<sub>w, res</sub>) 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<sub>w, res</sub> = 35 dB  
 Büroräume oder ähnliches: erf. R<sub>w, res</sub> = 30 dB  
 PLS II (= Lärmpegelbereich II, maßgeblicher Außenlärm 55-60 dB(A))  
 Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R<sub>w, res</sub> = 30 dB  
 Büroräume oder ähnliches: erf. R<sub>w, res</sub> = 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 m<sup>2</sup> Baugrundstück ist auf dem Baugrundstück mindestens ein hochstämmiger Laubbaum (Stammumfang in 1 m Höhe mind. 14 cm) zu pflanzen. Abgange Holzbohle 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 Holzbohle 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 Pflugeschritte 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 Scherzrasen 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 breiten, zum Boden gerichteten Lichtkegel. Alternativ können auch Leuchtstoffröhren mit dem Farbton warmweiß (max. 300 Kelvin) verwendet werden. Kugellampen sind nicht zulässig.

**7.3** Als CEF-Maßnahmen (vorzugsweise 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 Gemeinde, 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-, Warm- oder Krüppelwalmdach erfolgen. In den WA 1 u. 2 ist bei den Hauptgebäuden auch ein Puttdach zulässig. Die Dachneigung muss bei Sattel-, Warm- und Krüppelwalmdächern mindestens 25 Grad, bei Puttdächern 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 Dachenschnitte** sind im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) unzulässig. Alle über der Traufe angeordneten Bauteile, wie Dachgauben, Zwerchbel und Dachenschnitte (Loggien) dürfen in ihrer Gesamtlänge 50% der zugehörigen Traufbreite nicht überschreiten. Diese wird gemessen als größte Länge der Gaube in der Dachhaut. Einzellängen werden zusammengerechnet. Der Abstand zwischen Dachaufbauten/Dachenschnitten und Organg 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, Dachoberfläche, 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 bis zur Einfriedung von Vorgärten 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
Campanula medium	Hänubchen
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 Kiestflächen sind nicht zulässig; hiervon sind Steingärten ausgenommen. [Definiert Steingärten: 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.

**Nachrichtliche Übernahmen**  
 Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen  
 (GW) Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung  
 (H) Heilquelle  
 (BB) Weitere Schutzzone, äußerer Bereich  
 (TWG) Zweckbestimmung: Trinkwassergewinnungsgebiet  
 =>=>=> Hochdruck-Gasleitung incl. 5,0 m Schutzstreifen, unterirdisch  
 =>=>=> Steuerkabel (Westnetz) incl. 5,0 m Schutzstreifen, unterirdisch  
 =>=>=> Haupt-Trinkwasserleitung (> DN 150)  
 - - - - - Fernwärme  
 - - - - - Schutzstreifen

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**  
 1. Im direkten Umfeld und am westlichen Rand des Plangebietes sind mehrfach archaische Oberflächen-funde geborgen worden. Um zu verhindern, dass im Plangebiet möglicherweise vorhandene weitere archaische 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 o-der -4433, Mail: archaeologie@osnabrueck.de) rechtzeitig vor dem Beginn der Erschließungsarbeiten in-formiert werden, um diese ggf. archaischologisch begleiten zu können.  
 Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten un- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schliessen sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erde-schichte (hier: Überreste oder Spuren - z.B. Verstärkungen - , die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden und die Entwicklung der Erde geben) frei-gelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) melderpflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Os-nabrücker Land) unverzüglich gemeldet werden.  
 Melderpflichtig 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 Denkmalbehörde 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 in Frage kommen oder artenschutzrechtliche Ausnahmen gemäß § 45 BNatSchG beantragt werden müssen.  
 3. Der Bebauungsplan liegt innerhalb der Schutzzone B des Heilquellenschutzgebietes Bad Laer. Die Ver-botstatbestände der Schutzgebietsverordnung vom 28.09.2009 sind zu beachten.  
 4. Der nördliche Teil des Bebauungsplanes liegt innerhalb des fachgutachterlich abgegrenzten Trinkwasser-gewinnungsgebietes Glandorf-Ost. Für diesen Bereich ist die Ausweisung einer Wasserschutzzone II B vorgesehen. Nach Ausweisung des geplanten Wasserschutzgebietes sollen die dann geltenden Verord-nungsinhalte beachtet werden. (Stand: Verordnungsentwurf LK Osnabrück, April 2017).  
 5. Innerhalb der 20 m tiefen Bauverbotszone dürfen gemäß § 24 Abs. 1 Nr.1 StrGr entlang der Landesstraße 98 (gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der L 98) Hochbauten nicht errichtet wer-den. 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 Bauverbotszone dürfen gemäß § 24 Abs. 2 Nr.2 keine Werbeanla-gen errichtet werden. Hiervon ausgenommen ist lediglich Werbung am Ort der Leistung, die unbeschadet baurechtlicher Genehmigungen der Zustimmung des Straßenbausträgers der L 98 bedarf.  
 6. Sichtlinie sind oberhalb 0,80 m über Straßenoberkante von jeder Sichtbehinderung dauernd freizuhalten (gem. § 31 Abs. 2 Nr.1 StrGr). Es sind nur Einzelbäume zulässig, bei denen die Äste nicht über 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 (Westumgebung Bad Laer) und Iburger Straße (L 98) gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbau-stell beider Straßen keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.  
 3. Es wird angesichts von Starkregenereignissen empfohlen, das Merkblatt DWA-M 553 „Hochwasseran-gepasstes 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 vorge-sehene Strategien zur Risikominimierung „Ausweichen“, „Widerstehen“ und/oder „Anpassen“ entspre-chend der Schutzwürdigkeit der jeweils geplanten baulichen Nutzung zu wählen bzw. zu kombinieren. Eine angemessene Starkregensicht liegt dabei in der Verantwortung des jeweiligen Bauherrn.  
 4. Innerhalb des Plangebietes bestehen mehrere erledigte Ver- und Entsorgungseinrichtungen. Bei Tiefbau-arbeiten ist grundsätzlich auf vorhandene Versorgungsanlagen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Im Bedarfsfall sind die jeweiligen Versorgungssträger um Anzeige der erdverlegten Versorgungsleitungen in der Örtlichkeit zu bitten. Sachcharakter in der Nähe von Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen.  
 5. Das Plangebiet liegt in einem ländlich geprägten Raum, in dem es zwangsläufig zu gewissen landwirt-schaftsspezifischen 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 Immissio-nen 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, unter-irdische Leitungen und Kanäle“ (Ausgabe 02/2013) zu beachten.  
 8. Bei der Planung, Bauausführung und dem späteren Betrieb der Versorgungsleitungen ist das DWA-Regelwerk, insbesondere Arbeitsblatt DWA 142 „Abwasser- und Kanäle in Wassergewinnungs-gebieten“ (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 aus-waschbare wassergeräuherte Stoffe enthalten. Die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Str-ßen in Wassergewinnungsgebieten (RStWag), 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 Trink-wassergewinnung ist die Nutzung von Erdwärme mittels Erdwärmesonden nicht zulässig. Bauherren sol-len auf diesen Sachverhalt rechtzeitig hingewiesen werden.  
 11. Anwohner von Straßen ohne Wendepflanz mit einem Mindestdurchmesser von 20 m müssen ihre Abfall-behälter an den ordnungsgemäßen Abfallsammelfahrzeugen zu befahrenden Straßen zur Abfuhr be-reitstellen.  
 12. DIN-Vorschriften, VDI-Richtlinien, etc., auf die Festsetzungen des Bebauungsplans Bezug nehmen, wer-den 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 03.11.1997 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I, S. 1728).  
**BauNVO** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786).  
**Planzeichnverordnung** 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).

**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** Geschosflächenzahl  
**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

**Grünflächen**

**Grünflächen - öffentlich -**  
 Zweckbestimmung: Parkanlage  
 Spielplatz

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

**Gewässerrand-, Räum- und Unterhaltungstreifen**  
 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 -**

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

**kurzfristiger Stellplatz für Müllbehälter**

**ENDFASSUNG**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 356**  
**„ÖSTLICH WESTERVIEDER 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 <b>27.11.2019</b> die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. §§ 13 b u. 13 a BauGB beschlossen. Der Bebauungsplan ist damit am <b>30.10.2020</b> rechtsverbindlich geworden.	Der Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) des Bebauungsplanes ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am <b>30.10.2020</b> im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am <b>30.10.2020</b> rechtsverbindlich geworden.
Bad Laer, den .....	Bad Laer, den .....
Bürgermeister .....	Bürgermeister .....
Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde durch öffentliche Auslegung der Vorentwürfe vom <b>18.05.2020</b> bis einschli. <b>05.06.2020</b> mit Gelegenheit zur Unterrichtung und Erörterung der Planung durchgeführt.	Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften (Bescheidlichkeit gemäß §§ 214 und 215 BauGB) beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Anschreiben vom <b>25.03.2020</b> mit Gelegen-heit zur Stellungnahme bis einschliesslich <b>08.05.2020</b> .	Bad Laer, den .....
Bad Laer, den .....	Bürgermeister .....
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am <b>14.07.2020</b> dem Entwurf des Bebauungsplans und der Entwurfsbegrenzung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am <b>22.07.2020</b> ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Entwurfsbegrenzung haben vom <b>30.07.2020</b> bis einschli. <b>04.09.2020</b> gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.	Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet vom: <b>PLANUNGSBÜRO</b> Dehling & Twissemann Stadt, Bauleit- und Landschaftsplanung Spindelstraße 27 · 49080 Osnabrück Tel. (0541) 222 57 Fax (0541) 20 16 38
Bad Laer, den .....	Osnabrück, den 14.10.2019 / 25.02.2020 03.07.2020 / 29.09.2020
Bürgermeister .....	Bürgermeister .....