## Präambel und Ausfertigung
(mit örtlichen Bauvorschriften)

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Bad Laer diesen Bebauungsplan Nr. 323 "Laer Nord Teil III" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Bad Laer, den 19.07.2006

Bürgermeister

## Verfahrensvermerke
Aufstellungsbeschluß

VA 28.12.1993

Der Rat der Gemeinde Bad Laer hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.323 "Laer Nord Teil III" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs 1 BauGB am 30.12.93 ortsüblich bekanntgemacht.

Bad Laer, den 21.08.06

Bürgermeister

## Planunterlage

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte:.....
Maßstab:.....
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2. 7. 1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Gesetz vom 11. Juli 1994, Nds. GVBl. S. 300).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom .....).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Osnabrück, den .....

Öffentl. best. Verm.ing.

.....
(Unterschrift)

## Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der Niedersächsischen Landgesellschaft mbH
Außendienststelle Osnabrück
Am Schölerberg 6
49082 Osnabrück
Osnabrück, den.....

i.A. Roßmann

Planverfasser

## Öffentliche Auslegung

VA 16.10.1997

Der Rat der Gemeinde Bad Laer hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.11.97 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 28.11. bis 28.12. gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bad Laer, den 21.08.06

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 wurden am .....
ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

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 19.07.06 als Satzung § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Bad Laer, den 21.08.06

Bürgermeister

## Anzeige

Im Anzeigeverfahren gem. § 11 (3) BauGB habe ich mit Verfügung vom heutigen Tage unter Erteilung von Auflagen/Maßgaben keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

Osnabrück, den .....

Landkreis Osnabrück

Der Oberkreisdirektor

.....
(Unterschrift)

## Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung/Durchführung des Anzeigenverfahrens des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BauGB am 11.08.06 im Amtsblatt Nr. 15 bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 15.08.06 rechtsverbindlich geworden.

Bad Laer, den 21.08.06

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

Planunterlage

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte:
Maßstab: 1 : 1 000

Die Vervielfältigung ist für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Gesetz vom 11. Juli 1994, Nds. GVBl. S. 300). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom .....). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Osnabrück, den .....

Öffentl. best. Verm.ing.

( Unterschrift )

## HINWEISE

1. Für den Bebauungsplanbereich wird ein Pflanzgebot gemäß § 178 BauGB ausgesprochen. Danach sind die festgesetzten Flächen zur Anpflanzung und sonstige Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB spätestens ein Jahr nach Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan bzw. für die derzeit unbebauten Grundstücke ein Jahr nach Baubeginn durchzuführen. Grundlage ist ein Grünordnungsplan. In der Bauvorlage ist im Freiflächenplan 1 : 100 ein nachprüfbarer Nachweis über die Einhaltung der die Freiflächen betreffenden Festsetzungen dieses Bebauungsplanes beizufügen.

2. Es wird darauf hingewiesen, daß ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten der für die Archäologische Denkmalpflege zu melden.

3. Das Plangebiet liegt in der Schutzzone IIIB des Heilquellenschutzgebietes "Martinsquelle" der Gemeinde Bad Laer. Die mit Verordnung vom 02.08.19972/23.05.1990 ergangenen Schutzbestimmungen sind zu beachten.

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanzV 90 und der Baunutzungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), BGBl. III 213-1-2

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 BauNVO)
0.4 — Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
(0.5) — Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)

3. Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o — Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Öffentliche Verkehrsfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Hauptversorgungsleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

10 kV — 10 kV-Leitung (oberirdisch)

6. Grünfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

ö — Öffentliche Grünfläche
pr — Private Grünfläche
Kinderspielplatz

7. Wasserflächen
(§ 9 Abs.1 Nr. 16 BauGB)

Graben
GW — Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen, Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung

8. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
L — Landschaftsschutzgebiet

9. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Isolinie
Geplante Grundstücksgrenze
MG — Müllsammelstellplatz

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Die Höhe der zweigeschossig festgesetzten Gebäude darf 4,10 m, gemessen von der Oberkante fertiger Fußboden des Erdgeschosses bis zur Oberkante Dachhaut mit der Außenkante des aufgehenden Mauerwerkes, nicht überschreiten (Traufkante).

2. Der First darf nicht höher als 10 m über Oberkante zugeordneter privater oder öffentlicher Erschließungsanlage (mittig vor dem Grundstück bezogen) liegen.

3. Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens (Sockelhöhe) darf bezogen auf Mitte Gebäude nicht höher als 0,50 m über Oberkante zugeordneter privater oder öffentlicher Erschließungsanlage (mittig vor dem Grundstück bezogen) liegen (Bezugsebene). Beträgt der Höhenunterschied des gewachsenen Geländes zwischen Gebäudestandort (gemessen von der privaten oder öffentlichen Erschließungsanlage abgewandten Gebäudeseite) und Bezugsebene mehr als 1,00 m, sind gemäß § 31 Abs. 1 BauGB Ausnahmen von der Höhenfestsetzung möglich. In diesem Fall muß die Oberkante fertiger Fußboden Erdgeschoß in mindestens einem Punkt auf gleicher Höhe mit dem gewachsenem Gelände liegen.

4. Beträgt der Höhenunterschied des gewachsenen Geländes zwischen Gebäudestandort und Oberkante zugeordneter privater oder öffentlicher Erschließungsanlage (mittig vor dem Grundstück bezogen) (Bezugsebene), mehr als 1,00 m bei der von der Erschließungsanalge abschüssigen Grundstücken, wird die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens (Sockelhöhe) mit 0,20 m über Oberkante zugeordneter privater oder öffentlicher Erschließungsanlage festgesetzt (mittig vor dem Grundstück bezogen).

5. Regelungen der privaten Erschließungsanlagen werden aus ortsplanerischen Gründen nicht getroffen.

6 . Die im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 (3) Nr. 2 bis 5 BauNVO sind unzulässig.

7. Gemäß § 12 BauNVO sind überdachte Stellplätze, Carports, Garagen und gemäß § 14 BauNVO Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

8. Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB

a) Grundstücksgaragenzufahrten dürfen nur in einer Breite von maximal 3,00 m befestigt werden.
Darüberhinausgehende Zugänge zum Gebäude, falls diese nicht als Zufahrt zu Garagen dienen, dürfen nur in einer Breite von maximal 1,50 m befestigt werden.

b) Das anfallende Dachflächenwasser der Hauptgebäude ist in jedem Fall zur Brauchwassernutzung zu verwenden. Lediglich das Dachflächenwasser der Nebengebäude und der sonstigen befestigten Flächen bzw. ein den Vorratsbehälter übersteigendes Wasservolumen ist ggf. auf den Grundstücken zu versickern.
Sofern dieses nicht möglich ist, hat die Einleitung des Regenwassers in die öffentliche Regenwasserkanalisation zu erfolgen.

8. Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB

a) Alle gemäß zeichnerischer oder textlicher Festsetzungen zu bepflanzenden Flächen bzw. Grünflächen sind mit heimischen Pflanzen und Gehölzen flächendeckend zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Zur Sicherung des Begrünungsziels ist mit dem Bauantrag ein Freiflächenplan (Begrünungs- und Pflegeplan) einzureichen.

b) In der 40 m breiten privaten Grünfläche im Osten des Plangebietes (Maßnahme A 4 bzw. A 3 des ökologischen Fachbeitrages) ist jegliche Bebauung mit Nebenanlagen, Gartenlauben etc.) zu unterlassen, die Fläche ist mit Landschaftsrasen einzusäen und extensiv zu unterhalten. Der Einsatz von Bioziden und Düngung ist zu unterlassen. Nähere Festlegungen sind im ökologischen Fachbeitrag geregelt.

## GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

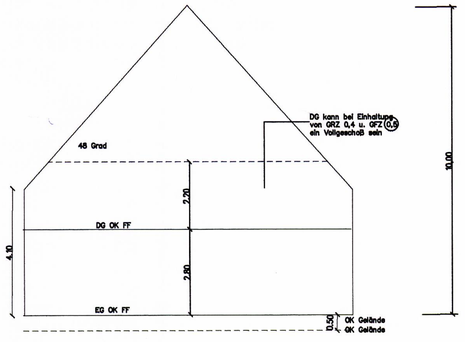
gemäß §§ 56, 97 u. 98 NBauO i. V. § 9 (4) BauGB

1. Die Dachneigung wird mit 40 – 48 ° festgesetzt.

2. Innerhalb der 10 m breiten Heckenpflanzung in der privaten Grünfläche im östlichen Bereich des Bebauungsplanes ist ein durchsichtiger Zaun in einer Höhe von 1,00 m bis 1,50 m zu errichten.

3. Die den öffentlichen Erschließungsanlagen zugewandten Gartenflächen dürfen lediglich mit standortgerechten Gehölzen eingefriedigt werden.

Beispiel eines Musterhauses




| | | |
|---|---|---|
| Niedersächsische Landgesellschaft mbH | Außendienststelle Osnabrück<br>Am Schölerberg 6<br>49082 Osnabrück<br>Telefon 0541/95733 – 0<br>Telefax 0541/95733 – 33 | NLG aktiv für Land und Leute |
| Gemeinde Bad Laer | Anlage: | |
| | Blatt Nr.: | |
| Bebauungsplan Nr. 323 " Laer Nord Teil III " mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung | Maßstab: 1 : 1 000 | |
| | gez.: Roßmann | geänd.: |
| | Osnabrück, den 01.09.1998 | |
| | Planverfasser: i. A. Roßmann | |
| Urschrift | Leiter der Bauabteilung: | |
| | genehmigt: | |