Präambel und Ausfertigung

(mit Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung)

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 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. 326 "Östlich Mühlenbruch" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Bad Laer, den 8.6.1999

Bürgermeister

Verfahrensvermerke
Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Bad Laer hat in seiner Sitzung am 3.3.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.326 "Östlich Mühlenbruch" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 10.3.1998 ortsüblich bekanntgemacht.

Bad Laer, den 8.6.1999

Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte:
Maßstab: 1 : 1000
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 11.07.1994 (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. Vermäng.

(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

Der Rat der Gemeinde Bad Laer hat in seiner Sitzung am 1.10.1998 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB/ § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 12.10.1998 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 20.10.1998 bis 20.11.1998 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bad Laer, den 8.6.99

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat der Gemeinde Bad Laer hat in seiner Sitzung am ... den 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 10.12.1998 als Satzung § 10 Abs.1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Bad Laer, den 8.6.1999

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wurde am 31.5.1999 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück, Nr. 10 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB veröffentlicht.
der Bebauungsplan ist damit am 31.5.1999 rechtsverbindlich geworden.

Bad Laer, den 8.6.1999

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 12. DEZ. 1999

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

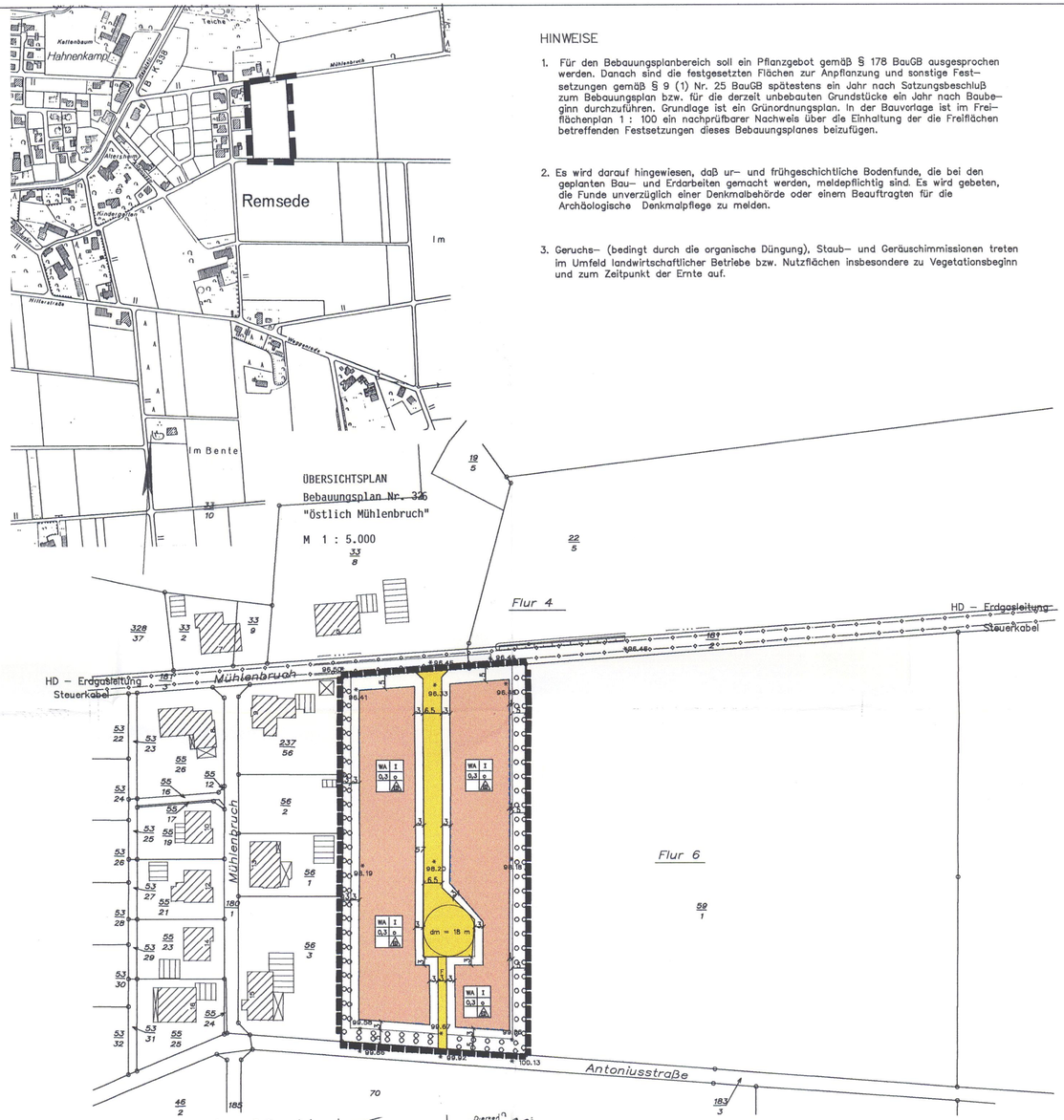
Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte: Geschä.-Nr. A 179/97
Maßstab: 1 : 1 000

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 11.07.1994 (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 26.11.97). 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 20.04.99

Öffentl. best. Verm.ing.

(Unterschrift)



HINWEISE

1. Für den Bebauungsplanbereich soll ein Pflanzgebot gemäß § 178 BauGB ausgesprochen werden. 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 für die Archäologische Denkmalpflege zu melden.

3. Geruchs- (bedingt durch die organische Düngung), Staub- und Geräuschimmissionen treten im Umfeld landwirtschaftlicher Betriebe bzw. Nutzflächen insbesondere zu Vegetationsbeginn und zum Zeitpunkt der Ernte auf.

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

bestehende Gebäude

98.33 — Höhenpunkt über NN

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)

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 BauNVO)

0,3 — Grundflächenzahl (§ 19 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

F — Fußweg

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

HD – Erdgasleitung — Hochdruck-Erdgasleitung

Steuerkabel — Steuerkabel

6. 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 zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Höhe der baulichen Anlagen
Als Bezugs-Höhenpunkt gilt die Oberkante fertiger Erschließungsanlage der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen im Schnittpunkt der Mittellinie der öffentlichen Verkehrsfläche mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie (Grundstücksachse) des jeweiligen Baugrundstückes.

1.1 Die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens (Sockelhöhe) darf maximal 0,50 m über dem Bezugs-Höhenpunkt liegen.

1.2 Der Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Mauerwerkes mit der Außenfläche der fertigen Dachhaut darf für die im Planbereich zugelassenen baulichen Anlagen das Maß von 4,50 m gemessen ab Bezugs-Höhenpunkt nicht überschreiten.

1.3 Innerhalb der festgesetzten Höhen sind zulässig
3,00 m als max. Geschoßhöhe
1,00 m als max. Drempelhöhe (ab Oberfläche fertiger Fußboden Obergeschoß bis Oberfläche Dachhaut, in Verlängerung der Gebäudeaußenwand gemessen).

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

1.5 Für die im Plangebiet zulässigen Gebäude mit Flachdach (Garagen und Nebenanlagen) darf die Gebäudehöhe das Maß von 4,00 m, gemessen vom Bezugs-Höhenpunkt bis Oberkante Sims, nicht überschreiten.

1.6 Die maximale Firsthöhe wird auf 9,5 m, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden, festgesetzt.

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

3. Carports und Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

4. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

4.1 Erschließungsflächen auf den Grundstücken (Zufahrten, Zuwegungen einschl. Stellplätze) sind nur in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen. Die darüberhinaus nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht zur Erschließung des Grundstücks freigegeben sind, gärtnerisch anzulegen.

4.2 Das anfallende Dachflächenwasser ist in jedem Fall zur Brauchwassernutzung zu verwenden. Lediglich das nicht benötigte Dachflächenwasser bzw. ein den Vorratsbehälter übersteigendes Wasservolumen ist auf den Grundstücken zu versickern.

4.3 Das übrige anfallende Regenwasser ist auf dem jeweiligen Baugrundstück zurückzuhalten und zu versickern.

5. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

5.1 Die Grundstücksgrenzen zu den benachbarten Grundstücken sind mit bodenständigen Laubgehölzen einzugrünen.

5.2 Pro angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Obstbaum oder sonstiger heimischer Laubbaum anzupflanzen.

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

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß §§ 56, 97 und 98 NBauO

1. Die Dachneigung wird mit 36° – 45° festgesetzt.

2. Alle Nebenanlagen und Garagen sind mit Flachdach zu bebauen oder in der gleichen Dachneigung wie die Hauptkörper zu errichten.

3. Zaunanlagen an den Erschließungsanlagen zugewandten Seiten sind nicht zugelassen.

Niedersächsische Landgesellschaft mbH	Außendienststelle Osnabrück Am Schölerberg 6 49082 Osnabrück Telefon 0541/95733 – 0 Telefax 0541/95733 – 33	NLG aktiv für Land und Leute
Gemeinde Bad Laer Bebauungsplan Nr. 326 "Ostlich Mühlenbruch" mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung	Anlage:	
	Blatt Nr.:	
	Maßstab: 1 : 1 000	
	gez.: Roßmann	geänd.:
Urschrift	Osnabrück, den 10.12.1998	
	Planverfasser: i.A. Roßmann	
	Leiter der Bauabteilung:	
	genehmigt:	