

**Prüfamt und Ausfertigung**  
(mit örtlichen Bauvorschriften)

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I, Seite 2144), zuletzt geändert durch Art. 12 G zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IV-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I, S. 1950) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (LfB) vom 13. Juli 1995 (Nds. GVBl. S. 199), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04. Oktober 1997 (Nds. GVBl. S. 422) iVm § 10 der Niedersächsischen Gemeindeordnung vom 22. August 1995 (Nds. GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 19. März 2001 (Nds. GVBl. S. 332) hat der Rat der Gemeinde Bad Laer den Bebauungsplan Nr. 332 "ehemaliges Betriebsgrundstück der Fa. Homilla" betreffend die Festsetzung der Bauvorschriften über die Gestaltung und die Nutzung beschlossen.

Bad Laer, den 2.4.03

Bürgermeister

**Verfahrensmerkmale**  
**Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bad Laer hat in seiner Sitzung am 19.06.2001 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 332 "Ehemaliges Betriebsgrundstück Fa. Homilla" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ist am 10.07.2001 öffentlich bekanntgemacht.

Bad Laer, den 2.4.03

Bürgermeister

**Planunterlagen**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte L4 - 663/2002  
Liegenschaftskarte: Bad Laer Kur 8  
Maßstab: 1:1000

Die Verwirklichung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 27. 10.85 Nds. GVBl. S. 107, geändert durch Gesetz vom 8. Juli 1994 Nds. GVBl. S. 500).

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze verbindlich nach (Stand vom 15.04.2002). Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Berechtigung der neu zu bildenden Grenzen ist eintragungsfähig.

Osnabrück, den 01.12.2002

**Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bad Laer hat in seiner Sitzung am 07.05.2002 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und eine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 07.05.2002 öffentlich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 10.07.2002 bis einschließlich 19.08.2002 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Bad Laer, den 2.4.03

Bürgermeister

**Öffentliche Auslegung mit Einschränkung**

Der Rat der Gemeinde Bad Laer hat in seiner Sitzung am ... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ... öffentlich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom ... bis ... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

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 22.10.2002 als Satzung (iVm Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bad Laer, den 2.4.03

Bürgermeister

**Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan wurde am 31.12.04 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück, Nr. 24, gemäß § 10 Abs. 3 BauGB veröffentlicht.

Der Bebauungsplan ist damit am 1.1.03 rechtsverbindlich geworden.

Bad Laer, den 2.4.03

Bürgermeister

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Bad Laer, den 2.4.04

Bürgermeister

**Mängelrügeabwägung**

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Bad Laer, den ...

Bürgermeister



- PLANZEICHENERKLÄRUNG**  
gem. PlanzV 90 und der BauNutzungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990
- bestehende Gebäude
  - 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 Abs. 2 BauNVO)  
**0,4** Grundflächenzahl  
(§ 19 Abs. 1 BauNVO)  
**0,5** Geschossflächenzahl  
(§ 20 Abs. 2 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
  - 5. Sonstige Planzeichen  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
 Bemaßung  
 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (siehe textliche Festsetzung Nr. 6)



**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

1. Höhe der Gebäude  
Die Höhe der Gebäude in den II-geschossigen WA - Gebieten darf 3,80 m, gemessen von der Oberkante fertiger Fußboden des Erdgeschosses bis zum oberen Schnittpunkt der Dachhaut mit der Aussenkante des aufgehenden Mauerwerkes, nicht überschreiten. Die Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden darf maximal 0,50 m über Oberkante fertiger Fahrbahn der erschließenden öffentlichen Verkehrsstraße, gemessen in der Mitte des Gebäudes, liegen.
2. Die im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 (3) Nr. 2 bis 5 BauNVO sind unzulässig.
3. Gemäß § 12 BauNVO sind überdachte Stellplätze, Carports, Garagen und gemäß § 14 BauNVO Nebenanlagen nur in den Flächen zwischen Baugrenzen und öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig.
4. Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB  
Grundstücksgaragenzufahrten und -zuwege dürfen nur in einer Breite von maximal 4,00 m befestigt werden.
5. Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB  
Pro 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein Obstbaum oder sonstiger heimischer Laubbaum anzupflanzen.
6. Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB  
In den gekennzeichneten bereichen liegende Gebäudeaußenwände und Dachflächen, die Fenster von schutzbefähigten Räumen (Wohn-, Schlafzimmer, Aufenthaltsräume; nicht Bäder, Küchen etc.) haben, müssen gemäß DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau

- im vorliegenden Fall ein resultierendes Schallschirmmaß von  $R'_{w, res} \geq 30$  dB aufweisen.  
Bei Wohnhäusern, die in den gekennzeichneten Bereichen liegen, sind Fenster der Schallschutzklasse 3 gemäß VDI 2719 - Schallschutz von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen - (bewertetes Schallschirmmaß des Fenstersystems im eingebauten Zustand  $R'_{w, res} \geq 30$  dB) eingebaut werden.

**HINWEISE**

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dez. 406 - Archäologische Denkmalpflege - oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet 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 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
2. Der erforderliche Grenzabstand laut Niedersächsischem Nachbarrechtsgesetz (§ 50) bei der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern ist einzuhalten.
3. Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III B des Heilquellenschutzgebietes "Martinsquelle" der Gemeinde Bad Laer. Die mit Verordnung vom 02.08.1972 ergangenen Schutzbestimmungen sind zu beachten.

**ORTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG**  
gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 56, 97 und 98 NBauO

1. Dachneigung  
Die Dachneigung muss zwischen 35° und 48° betragen.
2. Dachformen  
Zulässig sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer.  
Alle Nebenanlagen und Garagen sind mit Flachdach oder in der gleichen Dachneigung wie die Hauptbaukörper zu errichten.
3. Einzäunungen  
Einzäunungen sind zu den öffentlichen Verkehrsflächen mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen einzuzünnen.

|  |               |            |  |
|--|---------------|------------|--|
|  |               |            |  |
| <b>Gemeinde Bad Laer</b><br>Bebauungsplan Nr. 332 "ehemaliges Betriebsgrundstück der Fa. Homilla"<br>mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung |               |            |  |
| Anlage   |               | gezeichnet |  |
| Blatt Nr.:   |               | gezeichnet |  |
| Maßstab:   | 1 : 1 000     | gezeichnet |  |
| gezeichnet   | Roßmann       | gezeichnet |  |
| Osnabrück, den   | 03.09.2002    | gezeichnet |  |
| Planverfasser:   | A. A. Roßmann |            |  |
| gezeichnet   |               |            |  |
| <b>Urschrift</b>   |               |            |  |