



# Gemeinde Bad Laer

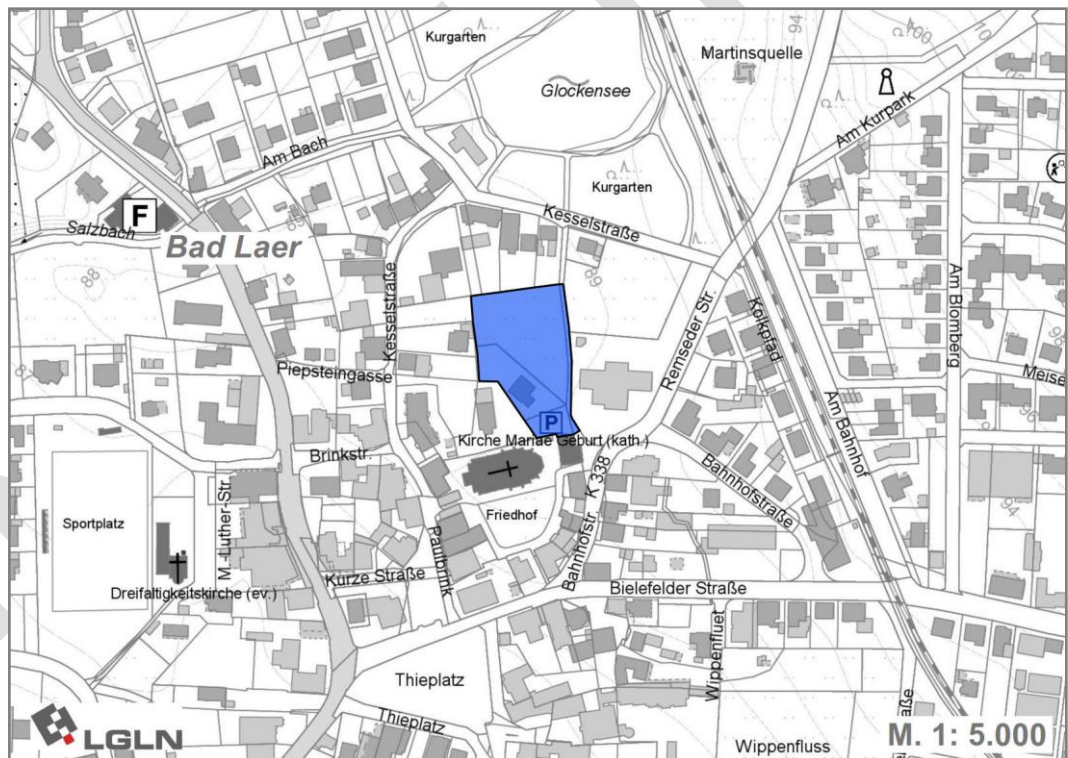
Landkreis Osnabrück

## Bebauungsplan Nr. 339 „Ortskern südlich Kurpark“ 1. Änderung

beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

- öffentliche Auslegung -

### Textliche Festsetzungen



**ib** Ingenieurbüro  
Hans Tovar & Partner  
Beratende Ingenieure GbR

- Wasserwirtschaft · Infrastruktur
- Straßenbau · Verkehr
- Landschaftsplanung
- Stadtplanung
- Ingenieurvermessung
- Geoinformationssysteme

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Mit Inkrafttreten dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 339 „Ortskern südlich Kurpark“ tritt der ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 339 „Ortskern südlich Kurpark“ und dessen zeichnerischen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes für den Bereich der überlagerten Flächen außer Kraft.

Ergänzend zu den Festsetzungen in zeichnerischer Form sind textliche Festsetzungen vorgesehen und zwar

### Planungsrechtliche Festsetzungen:

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

##### Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind im WA 1 und WA 2 die gemäß § 4 Abs. 2 zulässigen Nutzungen:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Sämtliche andere ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### 2. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Pro Gebäude sind im WA 1 und WA 2 maximal 3 Wohnungen zulässig: je Einzelhaus maximal 3 Wohnungen.

#### 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Im WA 1 und WA 2 gilt die offene Bauweise.

Im WA 1 und WA 2 sind nur Einzelhäuser zulässig.

#### 4. Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

Im WA 1 und WA 2 ist eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Flächen

- von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- von Nebenanlagen i. S. von § 14 BauNVO sowie
- von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird,

unzulässig.

#### 5. Bezugspunkte/Höhe baulicher Anlagen

##### a) Bezugspunkte

Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Sockelhöhe ist die natürliche Geländeoberfläche.

Das vorhandene Gelände ist grundsätzlich im Ursprungsniveau zu belassen. Bodenauffüllungen bzw. -abgrabungen sind auf das bautechnisch nötigste zu reduzieren. Zulässige, durch die Baumaßnahme erforderliche Grundstücksmodellierungen müssen an den Grundstücksgrenzen auf das vorhandene Geländeniveau zurückgeführt werden.

Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens.

Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist der Dachfirst. Als First bezeichnet man den oberen Abschluss des Steildaches eines Gebäudes, an dem die geneigten Dachflächen zusammentreffen.

#### **b) Sockelhöhe**

Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens wird gemessen vom unteren Bezugspunkt für die Ermittlung der Sockelhöhe bis zur Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite. Die Sockelhöhe darf 0,5 m nicht überschreiten.

Sofern vorhandene Gebäude zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplans dieses Maß bereits überschreiten, ist bei Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung der Gebäude als Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB eine Überschreitung der festgesetzten Sockelhöhe bis zu dem Maß der vorliegenden Überschreitung zulässig.

#### **c) Firsthöhe**

Die Firsthöhe (FH) der Gebäude wird gemessen vom unteren Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe von baulichen Anlagen bis zum oberen Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen. Die Firsthöhe darf im **WA 1 12,0 m** und im **WA 2 10,0 m** nicht überschreiten.

#### **d) Traufhöhe**

Die Traufhöhe der Hauptdächer wird gemessen vom unteren Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe von baulichen Anlagen bis zum Traufpunkt. Als Traufpunkt wird der Schnittpunkt zwischen der senkrechten Außenfläche (Oberfläche der Außenwand) und der Unterkante der Dachhaut bezeichnet. Die Traufhöhe darf **6,0 m** im **WA 1** und **WA 2** nicht überschreiten. Die Festsetzungen zur Traufhöhe gelten nicht für Dachaufbauten, Gauben, Zwerchhäuser sowie Nebenanlagen.

### **6. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)**

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen werden im Bebauungsplan dahingehend geregelt, dass sie in den Vorgartenbereichen (der Bereich zwischen der Straßengrenzungslinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche bis zur Baugrenze/Baulinie) unzulässig sind.

### **7. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche wird mit einem Geh- und Fahr- zugunsten der Allgemeinheit sowie einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belastet.

### **8. Erhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Die zeichnerisch dargestellten Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausfälle sind zum nächstmöglichen Zeitpunkt gleichwertig zu ersetzen. Zu erhaltende Bäume sind im Rahmen von Bauarbeiten nach den aktuellen Regeln der Technik zu schützen.

## 9. Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Im Plangebiet erfolgen Gehölzpflanzungen nach folgenden Maßgaben:

### a) Grundstücksbegrünung

Je angefangene 800 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche erfolgt die Pflanzung von mindestens einem standortgerechten Laubbaum 1. oder 2. Ordnung oder die Pflanzung eines Obstbaums als Hochstamm oder Halbstamm.

Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, Ausfälle sind umgehend in der nächstmöglichen Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

### b) Stellplatzbegrünung

PKW-Stellplätze mit fünf oder mehr Einstellplätzen sind je angefangene fünf Stellplätze mit einem hochstämmigen Laubbaum 1. oder 2. Ordnung gleichmäßig zu bepflanzen.

Die Bäume sind nach den anerkannten Regeln der Technik zu pflanzen. Hierbei ist ein ausreichend dimensionierter Wurzelraum von mindestens 12 m<sup>3</sup> zu gewährleisten. Die Baumscheiben sind mit einer offenen Vegetationsfläche von jeweils mindestens 6 m<sup>2</sup> herzustellen. Die Baumscheiben sind gegen Überfahung zu schützen.

Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, Ausfälle sind umgehend in der nächstmöglichen Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

Alternativ besteht die Möglichkeit einer begrünten Stellplatzüberdachung. Die Stellplatzüberdachungen sind offen, d. h. ohne Seitenwände anzulegen. Die Dächer sind dauerhaft und flächendeckend extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung ist mit einem Aufbau von mindestens 10 cm durchwurzelbarer Substratstärke und unter Verwendung geeigneter Gräser und Wildkräuter anzulegen. Bei der Bemessung der zu pflanzenden Stellplatzbäume sind die begrünten überdachten Stellplätze nicht einzurechnen.

Die Erhaltungsgebote für Einzelbäume können auf die Pflanzgebote Nr. 7 a) oder -sofern sich der Baumstandort in unmittelbarer Nähe zu geplanten Stellplätzen befindet- Nr. 7 b) angerechnet werden.

## 10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG)

M1 Strauchpflanzungen: Entlang der Plangebietsgrenzen sind die Grundstückeinfriedungen in Form einer freiwachsenden Strauchhecke anzulegen. Die Festsetzung gilt nicht für die südlichen Grenzbereiche sowie für Grenzbereiche, die durch bestehende Mauern eingefriedet sind.

Die Pflanzung erfolgt mindestens zweireihig mit Pflanz- und Reihenabständen von jeweils 1 m. Die Gehölzartenauswahl richtet sich verbindlich nach der nachfolgenden Pflanzliste:

Pflanzliste Strauchhecke	
Mindest-Pflanzqualität: 3 x v. Str. 60-100	
Name dt.	Name bot.
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Gemeine Felsenbirne	<i>Amelanchier ovalis</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>

Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Gemeine Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Wasserschneeball	<i>Viburnum opulus</i>

Die Hecke ist dauerhaft zu erhalten. Formschnitte sind nicht zulässig. Ggf. erforderliche Pflegemaßnahmen in Form eines periodischen Rückschnitts der Sträucher sind einzelgehölzweise oder abschnittsweise zulässig. Je Grundstück darf pro Pflegegang maximal ein Drittel der Gehölze zurückgeschnitten werden.

M2 Außenbeleuchtung: Für die Außenbeleuchtung sind im Sinne des Insekten- und Fledermausschutzes Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm und mit Farbtemperaturen unter 3.000 Kelvin (z.B. Natriumdampflampen, LED-Leuchten mit Farbton im insektenfreundlichen Spektralbereich) sowie geschlossene Lampenkörper mit Abblendungen nach oben und zur Seite zu verwenden.

#### 11. Erhaltungsbereich (§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB)

Im Änderungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich ein Erhaltungsbereich. Es handelt sich dabei um die alte Piepsteinmauer gemeinsam mit der Schweinegasse. Der Erhaltungsbereich ist in der Planzeichnung festgesetzt.

Gemäß § 172 Abs. 3 BauGB darf die Genehmigung für den Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 NBauO

**Für den Geltungsbereich der 1. Änderung gelten folgende Festsetzungen:**

### 1. Dächer (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

#### a) Dachform

Die Dächer sind als Sattel- oder Walmdach auszubilden.

Für Nebenanlagen und Garagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO sind abweichend auch Flach- bzw. flachgeneigte Dächer zulässig.

#### b) Dachaufbauten, -einschnitte

Dachaufbauten, Gauben, Zwerchhäuser sind bis zur Hälfte der entsprechenden Gebäudelänge zulässig. Dachaufbauten, Gauben, Zwerchhäuser und Dacheinschnitte müssen einen Abstand von mindestens 1,5 m vom Ortgang bzw. Walmgrat (gemessen von der Mitte der Ansichtsfläche zum Walmgrat) einhalten.

#### c) Dachfarben

Die Dächer sind mit Dachziegeln oder Dachpfannen in den Farbtönen Dunkelgrau, Schwarz, Braun oder Rot einzudecken. Unzulässig sind insbesondere glasierte Dachziegel, Glanz-, Kristall- oder Edelengoben.

Untergeordnete Dachflächen und Ausbauten bis zu 20 % der Gesamtdachfläche können in Zink ausgeführt werden.

Für Nebenanlagen und Garagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO sind abweichend auch Flach- bzw. flachgeneigte Dächer zulässig.

### 2. Fassadengestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

Zur flächigen Ausgestaltung der Fassadenwandflächen sind nur folgende Materialien zulässig:

- roter Klinker
- Sandstein/Kalkstein
- Putz mit weißer Farbgebung

Andere Materialien werden bis zu einem Anteil von 30 % der Fassadenfläche zugelassen.

Die Verwendung von Fassadenverkleidungen, die andere Baustoffe oder Baumaterialien nachahmen (z. B. Stein-, Holz- oder Fachwerkimitationen), ist nicht zulässig. Glänzende Materialien sind ausgeschlossen.

Geschlossene Garagen sind in Material und Farbe wie die zugehörigen Hauptgebäude zu gestalten oder zu verkleiden.

### 3. Gestaltung straßenseitiger Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)

Als straßenseitige Grundstückseinfriedungen sind nur lebende Hecken bis zu einer Höhe von 1,0 m über Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Notwendige Zufahrten und Zugänge bis zu einer Gesamtbreite von 7,0 m sind von dieser Vorschrift ausgenommen.

Als Bereich zur Errichtung von Einfriedungen zählt der Grundstücksteil zwischen der Verkehrsfläche und der Baugrenze. Hochstämmige Bäume sind in diesem Bereich zulässig. Dies gilt

auch für Einfriedungen zu benachbarten Grenzen im Bereich zwischen öffentlicher Straßenverkehrsfläche und Flucht der Baugrenze.

Für die Gestaltung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge und bewegliche Abfallbehälter gilt abweichend die Örtliche Bauvorschrift Nr. 6.

#### **4. Grundstücksseitige Einfriedung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)**

Zur Einfriedung der Grundstücke sind ausschließlich natürliche Materialien zulässig. Hierzu zählen Holzzäune, Natursteinmauern oder lebende Hecken. Zulässig sind auch Mischformen aus lebender Hecke und Zaun. Gabionen zur Einfriedung von Grundstücken sind nicht zulässig.

#### **5. Vorgärten (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 Nr. 6 und 7 NBauO)**

Die Grundstücksfreiflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen, zur straßenseitigen Grundstücksgrenze hin gelegenen und bis zur seitlichen Grundstücksgrenze verlängerten Gebäudeflucht (Vorgärten) sind gärtnerisch anzulegen. Mit Ausnahme der notwendigen Zuwegungen und der Stellplätze sind die Vorgartenflächen vollflächig als Vegetationsfläche anzulegen und als solche dauerhaft zu erhalten. Nicht zulässig ist die großflächige Verwendung von Kies, Kieseln, Schotter, Steinen etc. und/oder Folienabdeckung.

#### **6. Gestaltung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge und bewegliche Abfallbehälter (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 Nr. 7 NBauO)**

Bewegliche Abfallbehälter sowie Müllboxen und Stellplatzanlagen mit fünf oder mehr Einstellplätzen für Kraftfahrzeuge sind an drei Seiten mit Hecken, Abpflanzungen von Sträuchern oder immer grünen Kletterpflanzen mit Rankgerüsten abzuschirmen. Die Höhe der Hecken, Abpflanzungen und Rankgerüste darf 1,20 m nicht überschreiten.

#### **7. Stellplätze (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 Nr. 7 und 8 NBauO)**

Sämtliche Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen und begrünten Materialien wie versickerungsfähigen Betonpflastersystemen (Splittfuge, Rasenfuge), Rasengittersteinen oder Schotterterrassen zu befestigen.

## HINWEISE / EMPFEHLUNGEN

1. Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
2. 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.
3. **Bodenfunde:**

Die Stadt- und Kreisarchäologie Osnabrück (Lotter Str. 2, 49078 Osnabrück, archaeologie@osnabrueck.de) muss rechtzeitig vor dem Beginn der Erd- und Erschließungsarbeiten informiert werden, um Vorabuntersuchungen durchführen zu können und/oder die o.g. Arbeiten ggf. archäologisch begleiten zu können. Dabei angetroffene archäologische Fundstellen müssen vollständig ausgegraben und dokumentiert werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die dabei entstehenden Kosten (für Material-, Maschinen- und Personaleinsatz) nicht von der Archäologischen Denkmalpflege übernommen werden, sondern vom Planungs-/Vorhabenträger als Verursacher zu tragen sind (§ 6 Abs. 3 Nieders. Denkmalschutzgesetz).

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren – z.B. Versteinerungen-, die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277, Mail: archaeologie@osnabrueck.de) 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 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.“
4. **Altablagerungen:**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde (Landkreis Osnabrück) zu benachrichtigen.
5. **Kampfmittel:**

Bei der Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten ist Vorsicht geboten, da es keine Garantie dafür gibt, dass das Gelände frei ist von Kampfmittel. Weist bei Durchführung von Bauarbeiten der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst durch die Ordnungsbehörde der Polizei zu verständigen.
6. Sofern im Zuge des Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, wird für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnisse am Standort auf den NIBIS-Kartenserver verwiesen. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Es wird empfohlen, die Geotechnischen Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts gemäß DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen zu erarbeiten.



7. Von der Landesstraße 98 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
8. Es wird empfohlen, die Freiflächen der Wohngrundstücke (Vorgarten, Hausgarten/Hofbereiche) in möglichst naturnaher Weise und unter Verwendung heimischer Blühpflanzen, Stauden und Gehölze anzulegen, um so die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und die ökologischen Funktionen im Plangebiet zu fördern und das Ortsbild entsprechend der historisch geprägten Umgebung zu prägen.
9. Im Hinblick auf eine klimafreundliche Energiegewinnung wird die Installation und Nutzung von Solaranlagen empfohlen.
10. Im Sinne einer Reduzierung von Versiegelungsflächen wird empfohlen, Flächen des Wendeammers, die nicht für den regelmäßigen Anliegerverkehr (Zufahrt zu Stellplatzflächen) erforderlich sind, in wasserdurchlässiger Bauweise anzulegen. Idealerweise sollte eine Anlage als Schotterrasen erfolgen, dessen Tragschicht mit geeigneten Gräsern und Kräutern begrünt wird. Auf diese Weise kann die Verkehrsfläche neben einer Vorhaltung von Aufstellflächen für die Feuerwehr auch zu einer ökologischen und ästhetischen Aufwertung des Plangebietes beitragen.
11. Artenschutz:  
Folgende Maßgaben zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind verpflichtend einzuhalten:  
  
Zum Schutz der Vögel und Fledermäuse gemäß § 39 und § 44 Abs. 1 BNatSchG sind jegliche Gehölzarbeiten im Rahmen der Baufeldvorbereitung nur außerhalb der Vogelbrutzeit bzw. Aktivitätsphase der Fledermäuse, also vom 01. Oktober bis 28. Februar, durchzuführen.  
  
Sollte es z.B. aus Gründen der Verkehrssicherheit zur Beseitigung von Bäumen mit Erhaltungsgebot kommen müssen, so sind diese im Hinblick auf eine potenzielle Quartierfunktion für Fledermäuse vor den Gehölzarbeiten von einem/r Fachgutachter/in zu kontrollieren.
12. Heilquellenschutzgebiet  
Der Änderungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt innerhalb der Schutzzone A der Heilquelle „Neue Martinsquelle“. Die zugehörige „Verordnung über die Festsetzung eines Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle „Neue Martinsquelle in Bad Laer“ des Landkreises Osnabrück vom 28.09.2009 ist zu beachten. Für das Schutzgebiet gelten nachstehende Beschränkungen:  
  
In der quantitativen Schutzzone A sind gemäß § 5 der Verordnung verboten:
  - a) Erdaufschüttungen und Eingriffe in den Untergrund von mehr als 5 m Tiefe und jegliche Eingriffe in den Untergrund sofern sie zu Veränderungen der Gewässeroberfläche führen können;
  - b) Sprengungen jeder Art;
  - c) Das Zutageleiten, Ableiten und Zutagefördern von Grundwasser, Hiervon ausgenommen sind Soleentnahmen mittels der bestehenden Gewinnungsanlagen der Gemeinde Bad Laer im Rahmen der erteilten Zulassungen / Bewilligungen;
  - d) Das Einleiten von flüssigen Stoffen in den Untergrund;
  - e) Das Aufstauen oder Absenken oberirdischer Gewässer.

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 11.05.2021  
Bu/Mi/Su-203.140

.....  
(Der Bearbeiter)



ENTWURF