



**Planunterlagen**  
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © November 2014  
 Landkreis: Osnabrück-Land  
 Gemeinde: Bad Laer  
 Bau/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 nichtvermessungswissenschaftliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe ist nicht zulässig. Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulichen Besondere Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand von 05.11.2014). Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

**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 sowie den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung (Gestalterische Festsetzungen), in der Sitzung am ..... als Satzung beschlossen.

**Textliche 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 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 Nr. 4 u. 5 BauNVO ansonsten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaueinrichtungen und 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 festgesetzten Erdgeschossfußbodens darf, gemessen von Oberkante Mittel der fertigen, das Baugrundstück erschließende Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte des Dachausbaus an der Straßenseite 0,50 m nicht überschreiten.  
 2.2 Die Firsthöhe, gemessen senkrecht von Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis Oberkante Dachausbau, darf bei Hauptgebäuden mit Sattel-, Walmdach und Krüppelwalmdach 9,0 m, bei Gebäuden mit Pultdach (höhere Pultdachhöhe) 8,0 m nicht überschreiten.  
 2.3 Im WA 3 darf die Traufhöhe, gemessen von Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum Schnittpunkt 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 wasserdurchlässig zu befestigen, z. B. mit breitflügeligem Pflaster oder Rasengittersteinen (mind. 25 % Fugenanteil) oder Schotterrasen.

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 Baugrenzen sowie 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 nicht 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 Haugruppen je Reihenhäuser 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 bürgerlichen Straße und den öffentlichen Verkehrsflächen Maßnahmen zur Minderung der Lärmbelastung durch den Verkehr in den gemäß DIN 4109 schutzbedürftigen Räumen (u. a. Wohn- und Schlafräume, Kinderzimmer) die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß (R<sub>w, res</sub>) gemäß den ermittelten Lärmpegelbereich nach DIN 4109-1:2016-01 (Schallschutz im Hochbau) wie folgt erfüllt werden:  
 PLS III (= Lärmpegelbereich III, maßgeblicher Außenlärm 61-65 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 56-60 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 innerhalb der nachts lärmbelasteten Bereiche sind schalldämmende Lüftungen vorzusehen. Die schalldämmende Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster in den Bereichen vorgesehen sind, die keine 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 Laubbau (Stammumfang in 1 m Höhe mind. 14 cm) zu pflanzen. Abgängige Gehölze 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 Gehölze 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 Pflegeschnitte 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 Scherassen 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.  
 7.2 Aus Gründen des Flidermausschutzes soll die Beleuchtung des Plangebietes, insbesondere der Straßenseitenräume, sparsam und nach den neuesten Standards erfolgen. Zu empfehlen ist die Verwendung von Natriumdampf-Niederdrucklampen (NA) oder LED-Lampen mit einem begrenzten, zum Boden gerichteten Lichtkegel. Kugellampen sollen nicht verwendet werden. Geeignet sind Lampen mit einem Spektralbereich von 570 - 630 nm. Sollten Leuchtstoffröhren verwendet werden, sind Röhren mit dem Farbton „warmweiß“ zu verwenden. Darüber hinaus sollten eher mehrere, schwächere, niedrig angebrachte als wenige, starke Lichtquellen auf hohen Masten installiert werden.  
 7.3 Als CEF-Maßnahmen (vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen) sind für den Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von je einem Paar Feldlerche und Kiebitz mindestens 1,0 ha extensiv genutzte Grünlandfläche auf folgender Fläche außerhalb des Plangebietes bereitzustellen: **Gemarkung Laer, Gemarkung Flur 7, Flurstück 27 - die erforderliche Fläche ist noch anzugeben!!!** Die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle, also außerhalb der Grundstücke, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, werden den Eingriffsstücken im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB im Ganzen zugeordnet.

**Örtliche Bauvorschriften nach § 84 Abs. 3 NBauO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB**  
 1. Die Dachausbildung der Hauptgebäude muss als Sattel-, Walmdach oder Krüppelwalmdach erfolgen. In den WA 1 u. 2 ist bei den Hauptgebäuden auch ein Pultdach zulässig. Die Dachneigung muss bei Sattel-, Walmdach und Krüppelwalmdächern mindestens 25 Grad, bei Pultdächern 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.  
 2. Garagen und Nebengebäude sind in Material und Farbton dem Hauptgebäude anzugleichen.  
 3. 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 Kiesflächen sind nicht zulässig; hiervon sind Steingärten ausgenommen. (Definition Steingärten: Nach dem Vorbild einer Hochgebirgslandschaft angelegte Pflanzanlage, hauptsächlich mit Pflanzen der Gebirgsvegetation, eingebettet in Natursteinen unterschiedlicher Größe.)  
 4. Bestimmungen zur Gestaltung von Einfriedungen im Vorgartenbereich  
 A) Höhe von Einfriedungen: Einfriedungen, dazu gehören auch Heckenpflanzungen, sind im Vorgartenbereich - Bereich zwischen Straßenverkehrsfläche und vorderer Bauflucht bis maximal 0,80 m über Straßenebene zulässig. Lebende Einfriedungen sind nötigenfalls rechtzeitig zurückzuschneiden.  
 B) Abstände zu öffentlichen Verkehrsflächen und zu Wegen: Einfriedungen dürfen maximal bis an die festgesetzte Straßenbegrenzungslinie bzw. an den äußeren Rand der angrenzenden Wegfläche heranreichen. Lebende Einfriedungen sind so zu pflanzen und zu unterhalten, dass sie die senkrechte Projektion der Straßenbegrenzungslinie nicht überschreiten.  
 C) Bauarten, Baustoffe und Bauteile von Einfriedungen: Einfriedungen müssen sich dem Gebäudecharakter anpassen und sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügen. Einlage von öffentlichen Verkehrsflächen dürfen insbesondere folgende Baustoffe oder Bauteile nicht verwendet werden: Betonpflaster und Betonpflaster, Betonkübel (bepflanzt oder unbepflanzt), Waschbeton, Metall- oder Fasermattenplatten, Jägerzäune, Kunststoffmatten, Schifflatten, geschlossene Bretterzäune, Stacheldraht, Maschendraht. Dies gilt nicht, wenn die angeführten Materialien so in lebendigen Zäunen (Einfriedungen aus Anpflanzungen) integriert werden, dass sie optisch nicht wahrnehmbar sind.  
 Zur Herstellung lebendiger Zäune (Einfriedungen aus Anpflanzungen) sind Gehölze derselben Gattung und Art aus der nachfolgenden Gehölzliste zu wählen:

Botanischer Name:	Deutscher Name:
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fragus sylvatica	Rotbuche
Taxus baccata	Europäische Eibe

5. Stellplätze für Abfallbehälter sind mit Hecken einzufassen (Gehölze der Gehölzliste unter Nr. 4) oder die Abfallbehälter sind in Schränken unterzubringen, die mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen sind.  
 Bad Laer, den .....

Bürgermeister .....

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplans und der Entwurfsbegündung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 13 b u. 13 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13 a Abs. 3 BauGB am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) bekannt gemacht.  
 Bad Laer, den .....

Bürgermeister .....

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Entwurfsbegündung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 13 b u. 13 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13 a Abs. 3 BauGB am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) bekannt gemacht.  
 Bad Laer, den .....

Bürgermeister .....

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:  
 PLANUNGSBÜRO  
 Döhling & Wisselmann  
 Bad, Bau- und Landschaftsplanung  
 Spindelstraße 27 49080 Osnabrück  
 Tel. (0541) 222 57 Fax (0541) 20 16 35  
 Osnabrück, den 14.10.2019 / 25.02.2020

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**  
 1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten u. oder frugeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasennungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Stankkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdschicht (hier: Überreste oder Spuren - z.B. Verankerungen -, die Aufschluss über die Entwicklung tierischer oder pflanzlicher 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 Denkmalschutzbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433, 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.  
 2. Der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist grundsätzlich auf der Umsetzungebene (der Realisierung der Bauarbeiten) 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 Verbotstatbestände der Schutzgebietsverordnung vom 28.09.2009 sind zu beachten.  
 4. Der nördliche Teil des Bebauungsplanes liegt innerhalb des fachgutachtlich abgegrenzten Trinkwassergewinnungsgebietes Glandorf-Ost. Für diesen Bereich ist die Ausweisung einer Wasserschutzzone III B vorgesehen. Nach Ausweisung des geplanten Wasserschutzgebietes sollen die dann geltenden Verordnungsinhalte beachtet werden (Stand: Verordnungsentwurf LK Osnabrück, April 2017).  
 5. Innerhalb der 20 m tiefen Bauverbotszone dürfen gemäß § 24 Abs. 1 NrStGr der Landesstraße 98 (gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der L 98) Hochbauten nicht errichtet werden. 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 Baubeschränkungszone dürfen gemäß § 24 Abs. 2 NrStGr keine Werbeanlagen errichtet werden. Hiervon ausgenommen ist lediglich Werbung am Ort der Leistung, die unbeschadet baurechtlicher Genehmigungen der Zustimmung des Straßenbausträgers der L 98 bedarf.  
 6. Sichtwinkel sind oberhalb 0,80 m über Straßenoberkante von jeder Sichtbehinderung dauernd freizuhalten (gem. § 31 Abs. 2 NrStGr). Es sind nur Einzelbäume zulässig, bei denen die Äste nicht unter 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 I-burger Straße (L 98) ist rechtzeitig mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Osnabrück, abzustimmen.  
 2. Es wird angesichts von Starkregenereignissen empfohlen, das Merkblatt DWA-M 553 „Hochwasserangepasstes 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 vorgesehenen Strategien zur Risikominimierung „Ausweichen“, „Widerstehen“ und/oder „Anpassen“ entsprechend der Schutzwürdigkeit der jeweils geplanten baulichen Nutzung zu wählen bzw. zu kombinieren. Eine angemessene Starkregenschutz liegt dabei in der Verantwortung des jeweiligen Bauherrn.  
 3. Von den vorhandenen Straßen Westring (Westumgehung Bad Laer) und Iburger Straße (L 98) gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast beider Straßen keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionschutz geltend gemacht werden.  
 4. Innerhalb des Plangebietes bestehen mehrere erdverlegte Ver- und Entsorgungsleitungen. Bei Tiefarbeiten ist grundsätzlich auf vorhandene Versorgungsanlagen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Im Bedarfsfall sind die jeweiligen Versorgungsträger um Anzeige der erdverlegten Versorgungsanlagen in der Öffentlichkeit zu bitten. Schachtabertungen in der Nähe von Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen.  
 5. An das Gebiet grenzen teilweise landwirtschaftliche Nutzflächen an, aus denen es zeitweise auch im Zuge der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Flächen zu Geruchs-, Staub- und Geruchsemissionen kommen kann. Diese sind als örtlich hinzunehmen.  
 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, unterirdische Leitungen und Kanäle“ (Ausgabe 02/2013) zu beachten.  
 8. Bei der Planung, Bauausführung und dem späteren Betrieb der Entwässerungsleitungen ist das DWA Regelwerk, insbesondere Arbeitsblatt DWA-A 142 „Abwasserleitungen und -kanäle in Wassergewinnungsgebieten“ (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 auswaschbare wassererhaltende Stoffe enthalten. Die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Strassen in Wassergewinnungsgebieten (RSWVag), Ausgabe 2016, sind einzuhalten.  
 10. Aufgrund der besonderen Bedeutung des Änderungsbereichs für den Heilquellenschutz und die Trinkwassergewinnung ist die Nutzung von Erdwärme mittels Erdwärmesonden nicht zulässig. Bauherren sollen auf diesen Sachverhalt rechtzeitig hingewiesen werden.  
 11. Anwohner von Straßen ohne Wendepflanz mit einem Mindestdurchmesser von 20 m müssen ihre Abfallbehälter an den ordnungsgemäß von Abfallsammelfahrzeugen zu befahrenden Straßen zur Abfuhr bereitstellen.  
 12. DIN-Vorschriften, VDI-Richtlinien, etc., auf die Festsetzungen des Bebauungsplans Bezug nehmen, werden bei der Gemeinde Bad Laer, Glandorfstraße 5, 49196 Bad Laer, zur Einsicht bereitgehalten.

**RECHTSGRUNDLAGEN** - alle in der derzeit gültigen Fassung  
 Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634).  
 BauNutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786).  
 Planzeicheneverordnung 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 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I, S. 706).  
 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz - (NKoMVG) - vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.10.2019 (Nds. GVBl. 2019, S. 309).  
 Niedersächsische Bauordnung - NBauO - vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.05.2019 (Nds. GVBl. 2019, S. 88).

**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 Geschossflächenzahl
- 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 § 5f NBauO)
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

**Verkehrsflächen**

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

- M kurzfristiger Stellplatz für Müllbehälter

**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
- R 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 -

**Sonstige Planzeichen**

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen
- Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
- Grenze unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 5.1)
- PLS II passiver Lärmschutz, Lärmpegelbereiche II bis III (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 5.1)
- LSW Lärmschutzwall
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches angrenzender Bebauungspläne
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Sichtwinkel (siehe Nachrichtliche Übernahme Nr. 6)

**Nachrichtliche Übernahmen**

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