



# Gemeinde Bad Laer

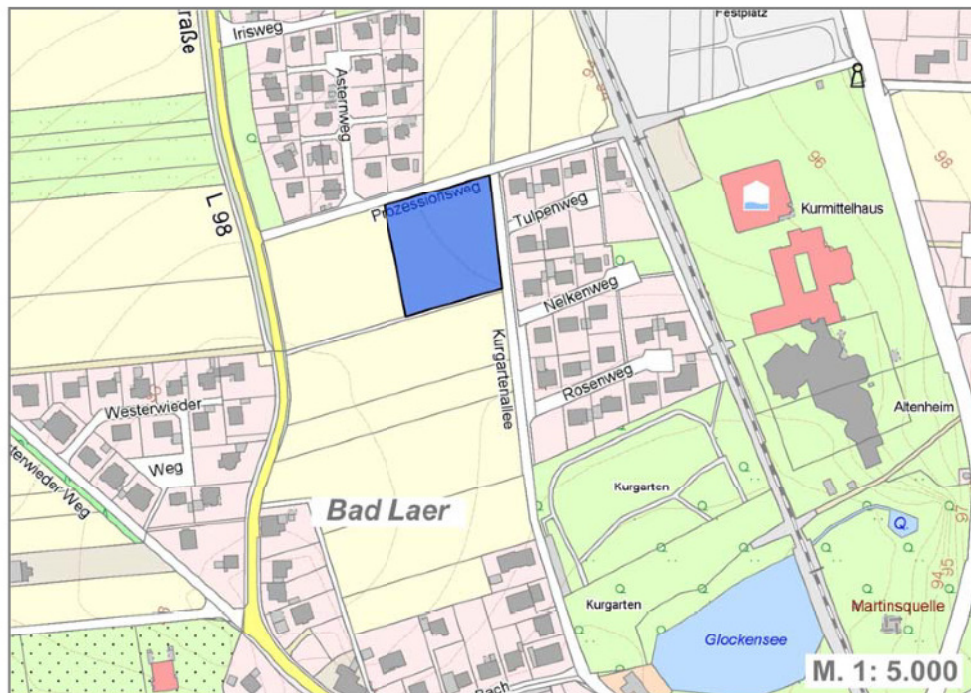
Landkreis Osnabrück

## Bebauungsplan Nr. 2 / II, 2. Änderung Teil A „In der Wasserfurche“






beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

- öffentliche Auslegung -

### Textliche Festsetzungen



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

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

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Mit Inkrafttreten dieser 2. Änderung Teil A des Bebauungsplanes Nr. 2 / II „In der Wasserfurche“ tritt der ursprüngliche Bebauungsplan sowie die zeichnerischen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes und deren Änderungen 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)

##### Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur die folgenden Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:

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

##### Fläche für Gemeinbedarf

Die Art der baulichen Nutzung wird für den nördlichen Geltungsbereich als *Flächen für den Gemeinbedarf* mit der Zweckbestimmung *Kindergarten* gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt. Somit sind sämtliche im Zusammenhang mit dem Betrieb des Kindergartens benötigten baulichen Anlagen wie z. B. Spiel-, Versammlungs-, Sport-, Schulungs- und Aufenthaltsräume oder Abstellflächen sowie die benötigten Stellplätze etc. innerhalb der dafür festgesetzten Fläche im Geltungsbereich zulässig.

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

Im WA 1 sind pro Gebäude maximal 5 Wohnungen zulässig.

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

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

Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 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,

ist bis zu 50 vom Hundert zulässig.

#### 4. Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 3 BauNVO)

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nicht-Vollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind auf die max. zulässige Geschossflächenzahl anzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).

## 5. Bezugspunkte/Höhe baulicher Anlagen

### a) Bezugspunkte

Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Sockelhöhe ist die Fahrbahnoberkante (Mittelachse) der nächstgelegenen Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der geplanten, straßenseitigen Fassade des Hauptgebäudes. Im Änderungsbereich sind die bereits ausgebauten Erschließungsstraßen *Kurgartenallee* und *Prozessionsweg* als Bezugshöhe anzunehmen.

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 die Firsthöhe (FH). Bei Gebäuden mit Flachdach gilt als oberer Bezugspunkt die Höhe der Attika. Wird keine Attika gebaut, ist der obere Bezugspunkt die Oberkante des Flachdaches an der Schnittstelle der Außenwand mit der Dachhaut.

### b) Sockelhöhe

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

### c) Firsthöhe

Die Firsthöhe (FH) der Gebäude wird gemessen vom unteren Bezugspunkt bis zum oberen Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen.

### d) Traufhöhe

Die Traufhöhe der Gebäude wird gemessen vom unteren Bezugspunkt bis zur Oberkante der Traufe (Traufpunkt). Als Traufpunkt wird der Schnittpunkt zwischen der senkrechten Außenfläche (Oberfläche der Außenwand) und der Dachhaut bezeichnet. Die Festsetzungen zur Traufhöhe gelten nicht für Dachaufbauten, Zwerchhäuser sowie Nebenanlagen.

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

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

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

Je 450 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche erfolgt die Pflanzung von mindestens einem standortgerechten Laubbaum 2. Ordnung entsprechend nachfolgender Pflanzliste oder die Pflanzung eines hochstämmigen Obstbaums (Stammhöhe bei Pflanzung mindestens 180 cm).

Die Pflanzenauswahl erfolgt entsprechend der jeweils nachfolgend aufgeführten Pflanzliste. Nicht aufgeführte, gebietstypische und standortgerechte Gehölzarten oder Sorten der genannten Arten sind zulässig, wenn sie mit der Gemeinde Bad Laer – Fachbereich II - Bauen, Ordnung und Soziales– abgestimmt sind.

Pflanzliste Wohngrundstücke			
Name dt.	Name bot.	Höhe	Breite
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	3 - 20	5 - 12
Felsenbirne	<i>Amelanchier lamarckii</i>	5 - 8	3 - 5
Sandbirke	<i>Betula pendula</i>	8 - 30	6 - 8
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	5 - 15	4 - 8



Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>	15 - 18	8 - 12
Weißdorn	<i>Crataegus laevigata/monogyna</i>	2 - 10	2 - 5
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>	4 - 18	7 - 11
kleinwüchsige Weiden, auch als Kopfbaum	<i>Salix spec.</i>		
Gewöhnliche Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>	6 - 12	4 - 7
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	5 - 15	4 - 8
Schwedische Mehlbeere	<i>Sorbus x intermedia</i>	8 - 10	4 - 6
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>	8 - 15	6 - 8
Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm 3 x verpflanzt, StU 12 - 14			

## 8. Grundwasserschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Der Änderungsbereich liegt innerhalb der quantitativen Schutzzone B von Bad Laer. Gemäß des § 6 gelten folgende Schutzbestimmungen. In der quantitativen Schutzzone B sind verboten:

1. Erdaufschlüsse und Eingriffe in den Untergrund von mehr als 20 m Tiefe;
2. Bergbau (Eingriffe in den Boden / Untergrund zur Gewinnung von Rohstoffen sowie sonstige Ablagerungen mit Freilegungen des Grundwassers);
3. das Zutageleiten oder Zutagefördern von Grundwasser aus Tiefen von mehr als 20 m unter Gelände. Hiervon ausgenommen sind Soleentnahmen mittels der bestehenden Solegewinnungsanlagen der Gemeinde Bad Laer im Rahmen der erteilten Zulassungen / Bewilligungen;
4. das Einleiten von flüssigen Stoffen in den Untergrund in Tiefen von mehr als 20 m unter Gelände;
5. Sprengungen im Untergrund in Tiefen von mehr als 20 m unter Gelände;
6. Heizungs- und Kühlanlagen, die die Untergrund- und Wassertemperatur nutzen (Wärmepumpen), sofern sie geeignet sind die Temperaturverhältnisse in einer Tiefe von mehr als 20 m unter Gelände messbar ( $\pm 1^\circ\text{C}$ ) zu verändern.

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

**Für den Geltungsbereich der 2. Änderung gelten folgende Festsetzungen:**

### 1. Dachneigungen/Dachform sowie First- und Traufhöhen

Im WA 1:

- Die Dachneigung beträgt max.  $45^\circ$ .
- Zulässig sind Sattel-, Walm- und Flachdächer.
- Die max. Firsthöhe beträgt 11 m.
- Die max. Traufhöhe beträgt 6,5 m.

Im WA 2:

- Die max. Firsthöhe beträgt 9,0 m.
- Die max. Traufhöhe beträgt 6,5 m.



- Eine Traufe zwischen 4,0 m und 5,5 m ist unzulässig.
  - Bei einer Traufhöhe bis max. 4,0 m darf die Dachneigung zwischen 25° und 45° betragen. Zulässig sind Sattel- und Walmdächer.
  - Bei einer Traufhöhe von min. 5,5 m bis max. 6,5 m liegt die Dachneigung zwischen 20° und 30°. Zulässig sind nur Zeltdächer.

## 2. Dachaufbauten, -einschnitte

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

## 3. Einfriedungen

Zur Einfriedung der Baugrundstücke gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen sind Holzzäune, Trockenmauern oder lebende Hecken aus standortheimischen Gehölzarten (Schnitthecken oder freiwaxsend) zulässig. Sonstige Materialien zur Einfriedung sind zulässig, soweit sie hinter oder innerhalb der lebenden Hecken angeordnet werden. Eine Höhe von 1,0 m über Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche darf nicht überschritten werden. Notwendige Zufahrten und Zugänge bis zu einer Gesamtbreite von 7,0 m sind von dieser Vorschrift ausgenommen.

## 4. Stellplätze

Sämtliche Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie versickerungsfähigen Betonpflastersystemen (Splittfuge, Rasenfuge), Rasengittersteinen oder wassergebundener Decke zu befestigen.

## 5. Vorgärten

Vorgärten sind die Grundstücksfreiflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen, d. h. zur straßenseitigen Grundstücksgrenze hin gelegenen und bis zur seitlichen Grundstücksgrenze verlängerten Gebäudeflucht. Mit Ausnahme der notwendigen Zugänge und Zufahrten werden die verbleibenden Vorgartenflächen zu mindestens 75 % als Vegetationsfläche angelegt und als solche dauerhaft erhalten.

## HINWEISE / EMPFEHLUNGEN

1. 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 werden 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 Niedersächsischen 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 oder -4433) 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. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde (Landkreis Osnabrück) zu benachrichtigen.
3. Es gilt das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2, Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist.
4. 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.
5. Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und VDI-Richtlinien) können während der Dienststunden bei der Gemeinde Bad Laer, Glandorfer Straße 5, 49196 Bad Laer eingesehen werden.
6. Im Rahmen der Bewirtschaftung der an den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen können insbesondere zu Vegetationsbeginn und zum Zeitpunkt der Ernte zwangsläufig Geräusch-, Staub- und Geruchsimmissionen auftreten. Dieses ist unvermeidbar und als ortsüblich hinzunehmen.

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 05.03.2019  
Lh/Mi/Su-203.119

.....  
(Der Bearbeiter)

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