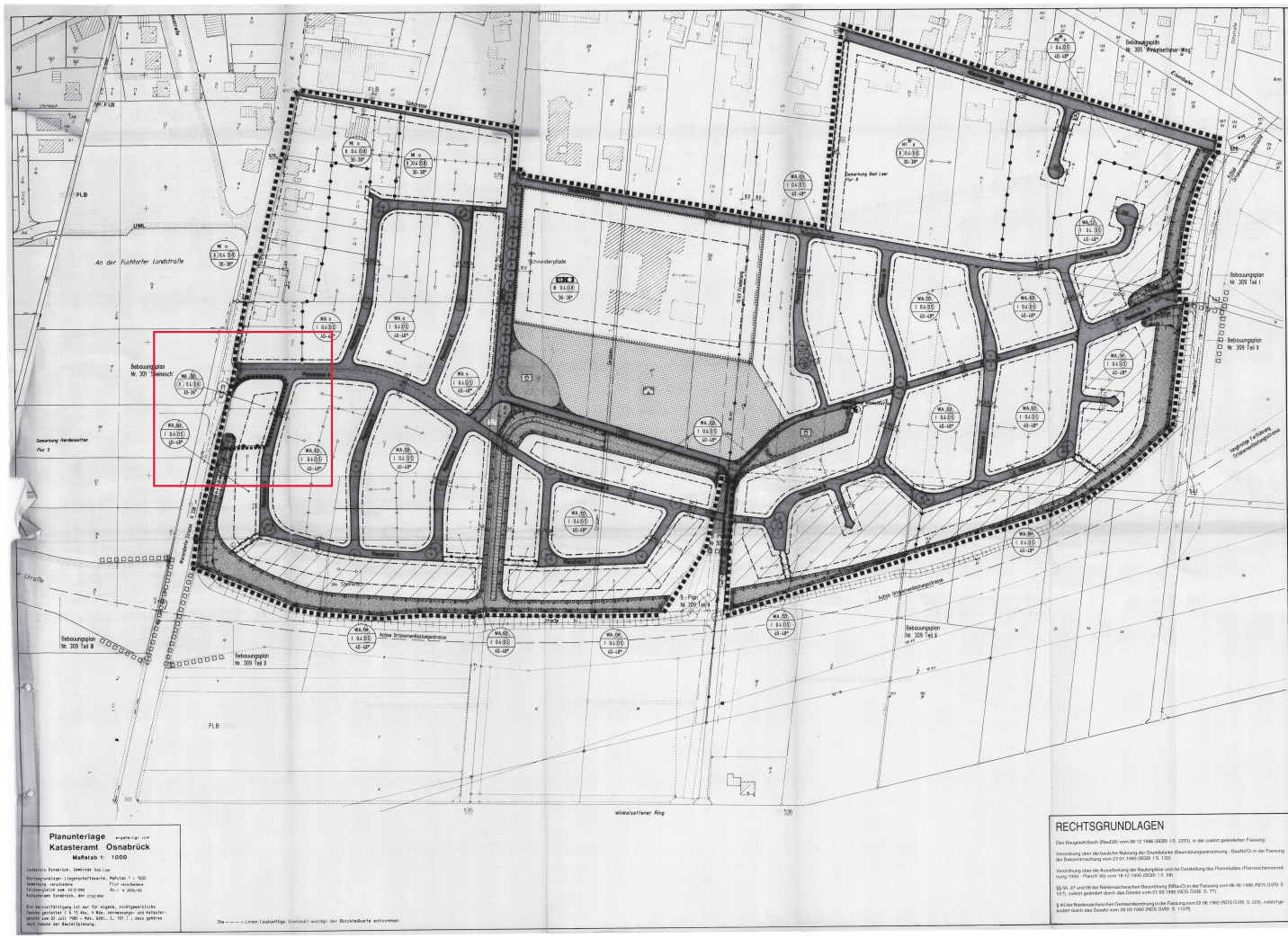


Planunterlage

Katasteramt Osnabrück

Maßstab 1: 1000

Landkreis Osnabrück, Gemeinde Bad Laer

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab 1 : 1000
Gemarkung: verschiedene — Flur: verschiedene
Katasteramt Osnabrück, den 27.02.1991 — Az.: V 3015/90

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 02. Juli 1985 - Nds. GVBl., S. 167); dazu gehören auch Kopien der Bauleitplanung.

Die – – – – Linien (zukünftige Grenzen) wurden der Blockteilkarte entnommen

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BauGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA — Allgemeines Wohngebiet (siehe textl. Festsetzung Nr. 1)
- MI — Mischgebiet (siehe textl. Festsetzung Nr. 2a)
- MI* — Mischgebiet (siehe textl. Festsetzung Nr.2a und 2b)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- I — Zahl der Vollgeschosse - als Höchstgrenze (siehe textliche Festsetzung Nr. 6 a)
- II — Zahl der Vollgeschosse - zwingend
- 0.4 — Grundflächenzahl
- 0.5 — Geschoßflächenzahl

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- o — Offene Bauweise
- ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- D — Nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
- Baugrenze

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

- Flächen für den Gemeinbedarf
- M — Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen / Behindertenheim
- Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- FWR — Fußweg / Radweg

GRÜNFLÄCHEN

- Öffentliche Grünfläche
- Private Grünfläche
- SP — Spielplatz
- Parkanlage

FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ - UND ERHALTUNGSBINDUNG

- Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anzupflanzende Einzelbäume, genauer Standort nach Detailplanung (siehe textliche Festsetzung Nr. 4 c)
- Zu erhaltender Sträucher- und Heckenbestand
- Zu erhaltender Baumbestand

FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNG

- Flächen für Ver- und Entsorgung
- E — Elektrizität, Transformatorenstation
- M — Müllcontainerstandort

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

- Oberirdisch
- Unterirdisch

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes / Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung) (siehe textliche Festsetzung Nr. 6 b)
- Abgrenzung unterschiedlich festgesetzter Hauptfirstrichtungen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
- G — Mit Gehrecht belastete Fläche zugunsten der Allgemeinheit
- L — Mit Leitungsrecht belastete Fläche zugunsten der Versorgungsträger
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Fläche für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen / Schallschutzwall (h = 3,00 m)
- Bereich für Schallschutzfenster (siehe textl. Festsetzung Nr. 5)
- Sichtdreiecke - nachrichtliche Darstellung - sind von jeglicher Sichtbehinderung ab 0,8 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten

RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), in der zuletzt geänderten Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

§§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 06.06.1986 (NDS GVBl. S. 157), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21.03.1990 (NDS GVBl. S. 77).

§ 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung in der Fassung vom 22.08.1982 (NDS GVBl. S. 229), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28.03.1990 (NDS GVBl. S. 113ff).

BESTANDSDARSTELLUNGEN, HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Vorhandene Flurstücksgrenze
- 22 — Vorhandene Flurstücksnummer
- Vorhandene Gebäude
- 10 kV Freileitung, mit Schutzstreifen
- Gewässer
- Grenze anschließender Bebauungspläne
- Vorhandenes TK4V - Fernkabel

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

Gemäß § 56 NBauO und § 98 NBauO i.V.m. § 9 (1 a) BauGB

1) Die Höhe der eingeschossig festgesetzten Gebäude darf die Traufkante 4,20 m, gemessen von Oberkante fertiger zugehöriger Erschließungsanlage bis zum Sparrenanschnittspunkt mit der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerkes, nicht überschreiten.
2) Die Höhe der zwingend zweigeschossig festgesetzten Gebäude (Traufkante) darf maximal 7,00 m betragen, gemessen wie vorher genannt.
3) Die Höhe der dreigeschossig festgesetzten Gebäude (Traufkante) darf maximal 8,50 m nicht überschreiten, gemessen wie vorher genannt.
4) Die Hauptgeschoßnutzung darf durchschnittlich höher als 0,50 m über Oberkante erschließungsfertiger Fahrbahndecke liegen.
5) Die Dachneigung ist mit 40 - 48 ° im Bebauungsplan eingetragen und gilt für die eingeschossig festgesetzten Gebäude. Für die zwei- und dreigeschossig festgesetzten Gebäude gilt eine Dachneigung von 20 - 35 °.
6) Gem. § 14 BauNVO gem. § 12 BauNVO
Alle Nebenanlagen und Garagenland mit Flachdach zuzubauen oder in der gleichen Dachneigung wie die Hauptkörper zu errichten.
7) Die Bereiche zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind unverseigt zu gestalten, das betrifft insbesondere Stellplätze und Garagenzufahrten. Ausnahmen für Grundstücke mit einer Fläche von über 700 qm sind zulässig.

PRÄAMBEL

Auf Grundlage § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, hat der Rat der Gemeinde Bad Laer diesen Bebauungsplan Nr. 311 " Laer Süd-Ost" bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den obenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Bad Laer, den

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1) Die im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 2 bis 5 BauNVO sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO unzulässig.

2a) Die im Mischgebiet und Mischgebiet* gem. § 6 (2) Nr. 8 BauNVO zulässige bzw. gem. § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten) ist gem. § 1 (5) BauNVO bzw. gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO unzulässig.

2b) In dem mit MI* festgesetzten Mischgebieten sind gem. § 1 (6) BauNVO Einzelhandelsbetrieben, die nicht der örtlichen Versorgung dienen, unzulässig.

3) Gem. § 12 BauNVO sind überdachte Stellplätze, Carports, Garagen und gem. § 14 BauNVO sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

4) § 9 (1) Nr. 25 BauGB

a) Als Einfriedigungen der Grundstücke sind nur bodenständige Hecken oder sonstige bodenständige Laubgehölze unter Beachtung des Nachbarschaftsrechtes zulässig.

b) Pro 250 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein Obstbaum oder sonstiger heimischer Laubbaum anzupflanzen. Eine Ausnahme für die Fläche des Carportsheimes ist zulässig.

c) Zusätzlich zu den im Bebauungsplan bereits festgesetzten anzupflanzenden Einzelbäumen im Straßenraum ist an Verlauf der Erschließungsstraße A bis K und der Ebbelbahnstraße mindestens alle 10 - 15 m ein bodenständiger Laubbaum zu pflanzen.

d) Alle gemäß zeichnerischer oder textlicher Festsetzung zu bepflanzenden Flächen bzw. Grünflächen sind mit heimischen Pflanzen und Gehölzen flächendeckend zu begrünen, zupflegen und dauerhaft zu erhalten. Zur Sicherung des Begrünungszieles ist mit dem Bauantrag ein Freiflächenplan (Begrünungs- und Pflegeplan) einzureichen.

5) Gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind im westlichen Bereich zwischen der Ortskernerweiterungsstraße und den Planstraßen K und D sowie im Bereich zwischen den südlichen Abschnitten der Planstraßen B, F und C und der Ortskernerweiterungsstraße bei der geneigungs- bzw. anzupflanzenden Einrichtung, Änderung oder Erneuerung von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen. Für Räume, Schlafräume und Kinder der Klasse II gem. der Richtlinie der DIN 18 005 ist eine mechanische Lüftungseinrichtung mit Schallschutzwall (h = 3,00 m) (s. Schalltechnische Beurteilung 19.05.1992, S. 9 und 10) einzubauen. Die Bereiche sind mit [illegible] gekennzeichnet.

6) Ausnahmen gem. § 31 (1) BauGB

a) Bei der eingeschossigen Bebauung ist ein Vollgeschoß im Dachgeschoß nach § 2 (4) NBauO zulässig.

b) Die festgesetzte Stellung der baulichen Anlagen kann um 90 ° abweichen.

7) Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen der Klasse II in der 40- bis 60-Meter-Zone von der Straßenachse der Warendorfer Straße auf einer Höhe von 60 m auch für das Erdgeschoß der Fenster mit Sichtverbindung zur Lärmquelle.

HINWEISE

1) Für den Bebauungsplanbereich soll ein Pflanzgebot gem. § 178 BauGB ausgesprochen werden. Die nach städtische festgesetzten Flächen zur Anpflanzung und sonstige Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB sind spätestens in der auf die Bezugsfertigkeit folgenden Pflanzperiode fertig. Für die darauf folgenden Grünjahrzehnte / Jahre 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) Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III B des Heilquellenschutzgebietes Bad Laer.

3) Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Verfärbungen und Verfestigungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden, es wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind. Die Entscheidung von Bodendenkmälern ist der zuständigen Denkmalschutzbehörde der Gemeinde- und Kreisverwaltung anzuzeigen (Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978).

4) Für den Bebauungsplanbereich wurde eine schalltechnische Beurteilung durchgeführt. Der genaue Bereich, in denen passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster der Klasse II) durchzuführen sind, ist im Bauantrag, der Bestandteil der schalltechnischen Beurteilung ist, dargestellt und ist im Bebauungsplan als textliche Festsetzung (Nr. 5) übernommen worden.

5) Die maximale Bauhöhe darf 107,0 m über NN nicht überschreiten, um das Funkfeld der Richtfunkstrecke über dem Plangebiet nicht zu beeinträchtigen.

6) "Mit dem Inkrafttreten dieser 1. Änderung tritt der Bebauungsplan, soweit er durch den räumlichen Bereich dieser 1. Änderung überlagert wird, außer Kraft gesetzt."

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die stichhaltig bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 27.02.1991).

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist möglich. Osnabrück, den 11. Okt. 1991

Der VA der Gemeinde hat am 14.8.94 nach § 2 Abs. 1 - 5, 4. Abs. 1 und 5 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diese 1. Änderung des Bebauungsplanes aufzustellen. Dieser Beschluß ist am 24.8.94 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Bad Laer

Bürgermeister — Gemeindedirektor
Bad Laer, 7. Aug. 1997

Die Beteiligung der Bürger nach der Baulastplanung hat am 22.2.95 gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.
Bad Laer, 7. Aug. 1997

Der VA der Gemeinde hat am 30.3.95 nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diese 1. Änderung des Bebauungsplanentwurfes mit baugestalterischen Festsetzungen und Begründung öffentlich auszulegen.
Bad Laer, 7. Aug. 1997

Diese 1. Änderung des Bebauungsplanes - Entwurf mit Begründung - hat nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 24.4.95 bis 26.7.95 einschließlich zusätzlichem Einsicht öffentlich ausgelegen. Die Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 30.3.95 ortsüblich bekannt gegeben.
Bad Laer, 7. Aug. 1997

Der Rat der Gemeinde hat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 (2) in seiner Sitzung am 28.9.95 diese 1. Änderung des Bebauungsplanes mit baugestalterischen Festsetzungen als Satzung (§ 10 des Baugesetzbuches) beschlossen.
Bad Laer, 7. Aug. 1997

Bürgermeister — Gemeindedirektor

Im Anzeigeverfahren gem. § 11 (3) BauGB habe ich mit Verfügung vom heutigen Tage keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

(Az: 65 Osnabrück) den 22. Okt. 1997

Landkreis Osnabrück
Der Oberkreisdirektor
Im Auftrage
Gerdig Bruns

Gem. § 12 des Baugesetzbuches ist die Durchführung des Anzeigeverfahrens mit Hinweis auf die öffentliche Auslegung der 1. Änderung des Bebauungsplanes am 12.12.1997 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekanntgemacht worden.
In dieser Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3, Sätze 1 und 3 und Abs. 4, des § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches hingewiesen. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes hat am 12.12.1997 Rechtskraft erlangt.
Bad Laer, den 5.03.1998

Gemeindedirektor — Bürgermeister

GEMEINDE BAD LAER

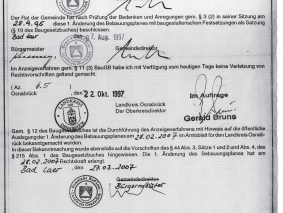
BEBAUUNGSPLAN NR. 311

LAER SÜD - OST

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG

1. ÄNDERUNG

Bad Laer



PLANÜBERSICHT M 1 : 10.000

Urschrift

DATUM	Feb. 1992	Berücksichtigung der Änderungen und Ergänzungen lt. Ratsbeschluß vom
PL.Nr.	152 / 69	
BEARB.	Bo / Bor	
M	1 : 1000	

0 10 20 30 40 50 m

GEMEINDEDIREKTOR — PLANBEARBEITER

WOLTERS PARTNER
ARCHITEKTEN BDA STADTPLANER
RAUMPLANER
OSNABRÜCK