

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Gemeinde Bad Laer diese 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 306 "Springhof" bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Bad Laer, den Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Bad Laer hat in seiner Sitzung am 29.09.2015 die Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 306 "Springhof" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB vom 14.10.2015 bis zum 02.11.2015 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bad Laer, den 24.08.2017 Bürgermeister

Frühzeitige Unterrichtung
Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 26.10.2015 durchgeführt. Die Behörden und berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.10.2015 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet. Ihnen wurde bis zum 23.11.2015 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Bad Laer, den 24.08.2017 Bürgermeister

Öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde Bad Laer hat in seiner Sitzung am 23.06.2016 dem Entwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 04.07.2016 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans sowie der Begründung haben vom 15.07.2016 bis 19.08.2016 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die Behörden und berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.07.2016 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB unterrichtet. Ihnen wurde bis zum 20.08.2016 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Bad Laer, den 24.08.2017 Bürgermeister

Erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung
Der Rat der Gemeinde Bad Laer hat in seiner Sitzung am 27.10.2016 dem geänderten/ergänzten Entwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gem. § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.10.2016 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 07.11.2016 bis 18.11.2016 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bad Laer, den 24.08.2017 Bürgermeister

Wiederholung der öffentlichen Auslegung
Der Rat der Gemeinde Bad Laer hat in seiner Sitzung am 23.06.2016 dem Entwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans sowie der Begründung zugestimmt.
Ort und Dauer der Wiederholung der öffentlichen Auslegung wurden am 27.03.2017 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans sowie der Begründung haben vom 04.04.2017 bis 02.05.2017 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die Behörden und berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03.04.2017 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB unterrichtet. Ihnen wurde bis zum 02.05.2017 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Bad Laer, den 24.08.2017 Bürgermeister

Erneute Wiederholung der öffentlichen Auslegung
Der Rat der Gemeinde Bad Laer hat in seiner Sitzung am 23.06.2016 dem Entwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt.
Ort und Dauer der erneuten Wiederholung der öffentlichen Auslegung wurden am 01.06.2017 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 12.06.2017 bis 18.07.2017 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die Behörden und berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.06.2017 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB unterrichtet. Ihnen wurde bis zum 18.07.2017 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Bad Laer, den 24.08.2017 Bürgermeister

Satzungsbeschluss:
Der Rat der Gemeinde Bad Laer hat die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans einschließlich der örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 23.08.2017 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bad Laer, den Bürgermeister

Inkrafttreten:
Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans wurde gem. § 10 Abs. 1 BauGB am ortsüblich gem. § 10 Abs. 3 BauGB bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

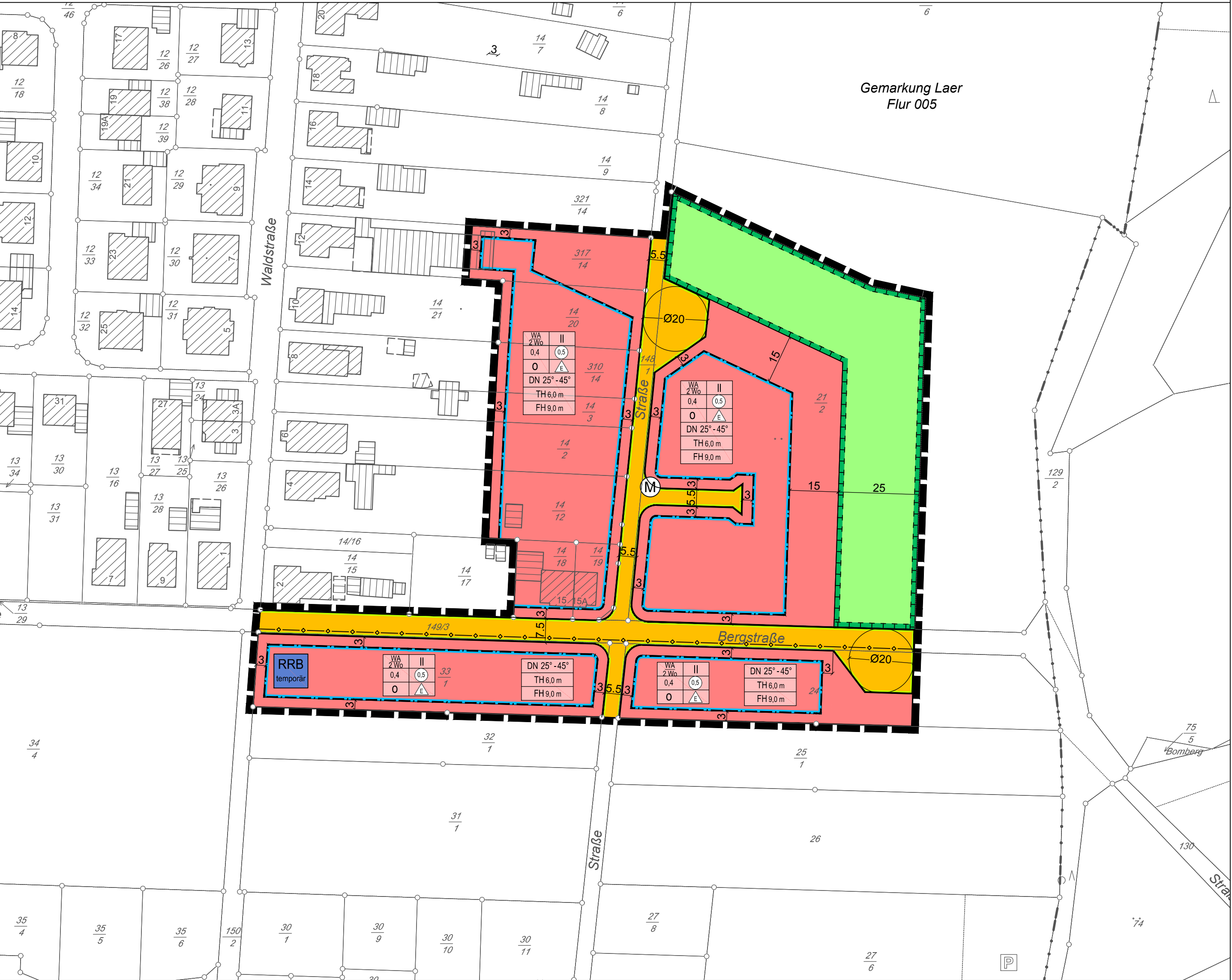
Bad Laer, den Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften (§ 215 BauGB):
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind

- eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans,
- eine Verletzung von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges

nicht geltend gemacht worden.

Bad Laer, den Bürgermeister



PLANZEICHENERKLÄRUNG
gem. PlanZV 1990

- | | | |
|--|---|---|
| 1. Art der baulichen Nutzung | 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen | 7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft |
| WA Allgemeine Wohngebiete | O Offene Bauweise | Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft |
| 2Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen | nur Einzelhäuser zulässig | 8. Sonstige Planzeichen |
| 2 Maß der baulichen Nutzung | Baugrenze | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches |
| Geschossflächenzahl | 4. Verkehrsflächen | möglicher Standort für Müllbehälter |
| 0,4 Grundflächenzahl | Öffentliche Straßenverkehrsflächen | Standort eines temporären Regenrückhaltebeckens (siehe Textliche Festsetzungen) |
| II Zahl der Vollgeschosse | Straßenbegrenzungslinie | 9. Anforderungen an die Gestaltung |
| TH 6,0 m Traufhöhe, als Höchstmaß | 5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen | Dachneigung, als Mindest- und Höchstmaß |
| FH 9,0 m Firsthöhe, als Höchstmaß | unterirdisch | |
| | 6. Grünflächen | |
| | Öffentliche Grünflächen | |

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Mit Inkrafttreten dieser 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 306 „Springhof“ treten die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes und dessen Änderungen für den Bereich der überlagerten Flächen außer Kraft.

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

- Gebietsart (§ 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.

- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
Pro Grundstück sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

- 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,bis zu 50 vom Hundert ist zulässig.

- 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 Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind auf die max. zulässige Geschossflächenzahl anzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).

- Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO)**
 - Sockelhöhe**
Die Sockelhöhe darf, gemessen von der Oberkante Mitte fertiger **erschließender Straße** bis zur Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens, in der Mitte der Gebäude 0,3 m nicht überschreiten.
 - Bezugspunkt, Grundstückmodellierungen**
Unter Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen ist die Fahrbahnoberkante (Mittelachse) der nächstgelegenen Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der geplanten, straßenseitigen Fassade des Hauptgebäudes. Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, so ist die Höhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern. Oberer Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen ist die Firsthöhe (FH) der baulichen Anlage.
Das vorhandene Gelände ist grundsätzlich im Ursprungsniveau zu belassen. Bodenauffüllungen bzw. -abgrabungen sind auf das bautechnisch nötigste zu reduzieren. Auch zulässige, durch die Baumaßnahme erforderliche Grundstückmodellierungen müssen an den Grundstücksgrenzen auf das vorhandene Geländeniveau zurückgeführt werden.

- 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.
Stellplätze hingegen werden auf allen Grundstücksteilen zugelassen. Hintergrund ist hier die Tatsache, dass Stellplatzflächen nicht die massive Wirkung haben, wie zum Beispiel Garagen oder Carports.

- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 - Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme werden 3 Nistkästen für Vögel und 2 Flachkästen für Fledermäuse im Umfeld des Plangebietes von Fachleuten aufgehängt.
 - Die zukünftige Beleuchtung des Wohngebietes erfolgt ausschließlich über gelbe LED oder Natriumniederdrucklampen.
 - Zur Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen der lärmempfindlichen Vogelarten gilt eine Bauzeitbeschränkung auf die Zeit vom 15.07 bis 28.02.
 - Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Heilquellenschutzgebiet „Neue Martinsquelle“, Schutzzone B. Eine Nutzung von Erdwärme ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes untersagt, um eine Erwärmung des Grundwassers und damit eine potenzielle Verkeimung ausschließen zu können.

- Regenrückhaltebecken temporär (§ 9 Abs. 2 BauGB)**
Die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt im Freigefälle. Da die Bestandskanalisation im weiteren Verlauf im Bereich der Remseider Straße derzeit bereits zu über 100 % ausgelastet ist, wird die temporäre Anlage eines Regenrückhaltebeckens im Plangebiet des Bebauungsplanes im südwestlichen Bereich vorgesehen. Die temporäre Festsetzung des Regenrückhaltebeckens erfolgt gemäß § 9 Abs. 2 BauGB. Gleichzeitig wird ein Gesamtkonzept für den Bereich des Bebauungsplans und des Bestandsgebietes an der Waldstraße erarbeitet. Sobald Flächen für ein größeres Regenrückhaltebecken verfügbar sind, das die Wassermengen aufnehmen kann, werden die Flächen des Regenrückhaltebeckens als Bauplatz zur Verfügung stehen können.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung gelten folgende Festsetzungen:

- Dachneigung**
Die Dachneigung beträgt zwischen 25° und 45°. Für Nebenanlagen und Garagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO sind abweichend auch Flach- bzw. flachgeneigte Dächer zulässig.
- Bedachung**
Die Dächer sind mit Dachziegeln oder Dachpfannen in den Farbtönen Dunkelgrau, Schwarz, Braun oder Rot einzudecken.
- Traufhöhe**
Die Traufhöhe, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zur Oberkante der Traufe (Traufpunkt), darf 6,0 m nicht überschreiten. Als Traufpunkt wird der Schnittpunkt zwischen der senkrechten Außenfläche (Oberfläche der Außenwand) und der Dachhaut bezeichnet.
- Firsthöhe**
Die Firsthöhe der Gebäude, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zur Oberkante der Dachhaut, darf 9,0 m nicht überschreiten.

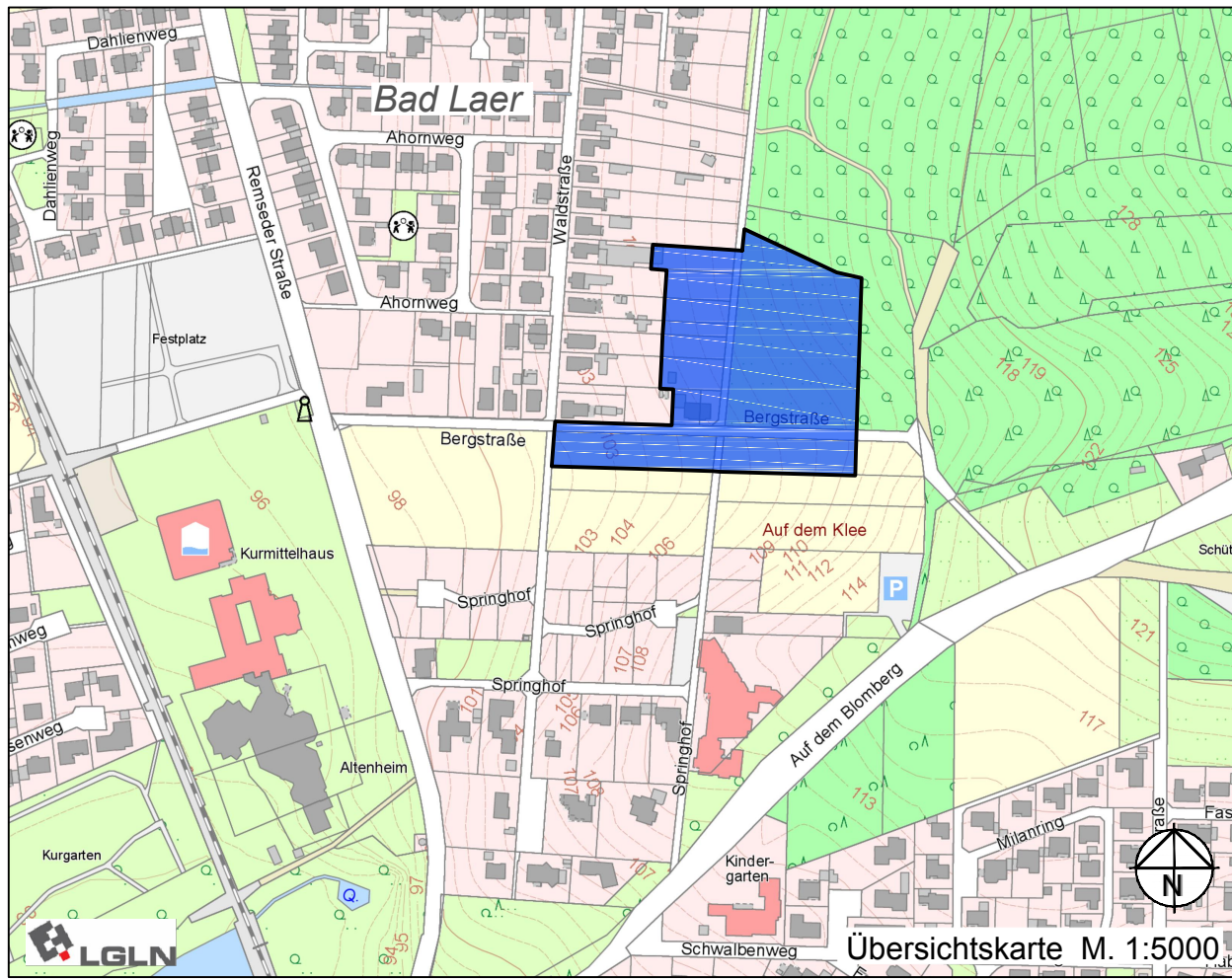
HINWEISE

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht 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 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.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde (Landkreis Osnabrück) zu benachrichtigen.
- Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548 geändert worden ist.
- 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.
- An den Geltungsbereich grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Insbesondere zu Vegetationsbeginn und zum Zeitpunkt der Ernte treten zwangsläufig Geräusch-, Staub- und Geruchsimmissionen auf. Dieses ist unvermeidbar und als ortsüblich hinzunehmen.
- Zum Schutz vor Beschädigungen durch evtl. Wurzelwerk wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass bei den Grundstückssüdlich der Bergstraße im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und überbaubaren Bereich (Vorgärten) keine Baumpflanzungen vorgenommen werden dürfen.



Gemeinde Bad Laer

Landkreis Osnabrück



Bebauungsplan Nr. 306 Teil 1

"Springhof"

1. Änderung und Erweiterung

- Satzung -

