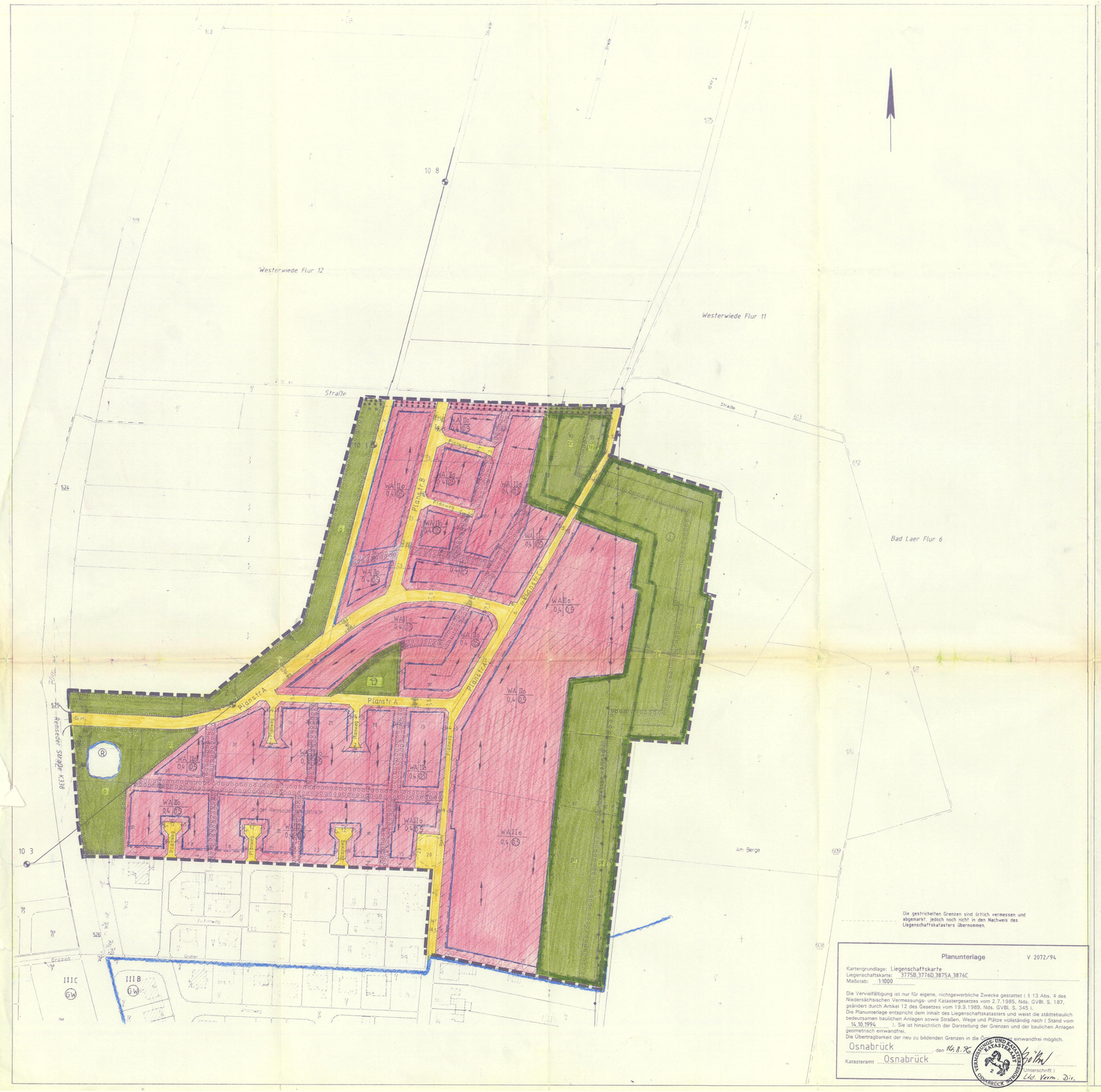


Die gestrichelten Grenzen sind örtlich vermessen und abgemarkt. Jedoch noch nicht in den Nachweis des Liegenschaftskatasters übernommen.

Planunterlage V 2072/94

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Liegenschaftskarte: 3775B,3776D,3875A,3876C
Maßstab: 1:1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.7.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1989, Nds. GVBl. S. 345).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 14.10.1994). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Osnabrück, den 16.8.96

Katasteramt Osnabrück

(Unterschrift)
Lkd. Verm. Dir.

PLANZEICHENERKLÄRUNG gem. PlanzV 90

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 11 BauNVO)
Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:
(§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
II Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
0,4 Grundflächenzahl
(0,5) Geschoßflächenzahl

BAUWEISE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. §§ 22+ 23 BauNVO)
o offene Bauweise
Baugrenze
Stellung der baulichen Anlagen

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. Abs. 6 BauGB)
Straßenverkehrsfläche
Sammelstraße
F Fuß- und Radweg

GRÜNFLÄCHE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Abs. 6 BauGB)
Öffentliche Grünfläche
Private Grünfläche
Zweckbestimmung: Spielplatz

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 u. Abs. 6 BauGB)
(R) Regenrückhaltebecken
Graben

SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzung
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern.
Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

SONSTIGE PLANZEICHEN
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
Zweckbestimmung: Mü Müllsammelstellplatz
Mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

10 KV-Leitung

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
(§ 9 Abs. 6 BauGB)
Sichtdreieck gem. Straßenverkehrsgesetz
Aus Gründen der Verkehrssicherheit müssen die Sichtfelder zwischen 0,80 und 2,50 m Höhe von ständigen Sichtbehinderungen freigehalten werden.
Isoleinie
Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung
Landschaftsschutzgebiet

Das Baugebiet liegt in der Schutzzone III B des Heilquellenschutzgebietes Bad Laer. Die mit der Verordnung vom 20.08.72/23.05.90 ergangenen Schutzbestimmungen sind zu beachten.

HINWEISE
1. Für den Bebauungsplanbereich wird ein Pflanzgebot gemäß § 178 BauGB ausgesprochen. Danach sind die festgesetzten Flächen zur Anpflanzung und sonstige Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB spätestens ein Jahr nach Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan bzw. für die derzeit unbebauten Grundstücke ein Jahr nach Baubeginn durchzuführen. Grundlage ist ein Gestaltungsplan. In der Baueingabe ist im Freiflächenplan 1 : 100 ein nachprüfbarer Nachweis über die Einhaltung der die Freiflächen betreffenden Festsetzungen dieses Bebauungsplanes beizufügen.
2. Bei Bodenneuöffnungen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Verfärbungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Es wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der zuständigen Denkmalschutzbehörde der Gemeinde- und Kreisverwaltung anzuzeigen (Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.78).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
1. Die Höhe der zweigeschossig festgesetzten Gebäude darf 3,75 m, gemessen von der Oberkante fertiger Fußboden des Erdgeschosses bis zum Sparrenauflagepunkt mit der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks, nicht überschreiten (Traufkante).
2. Der Sparrenauflagepunkt darf nicht höher als 1,00 m über Oberkante oberster fertiger Geschoßdecke liegen. Der First darf nicht höher als 10 m über Oberkante zugeordneter fertiger Erschließungsanlage (mittig vor dem Grundstück bezogen) liegen. Die Höhe der zugeordneten fertigen Erschließungsanlagen wird von der Gemeinde angegeben.
3. Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens (Sockelhöhe) darf bezogen auf Mitte Gebäude nicht höher als 0,50 m über Oberkante zugeordneter fertiger Erschließungsanlage (mittig vor dem Grundstück bezogen) liegen (Bezugspunkt). Beträgt der Höhenunterschied der gewachsenen Geländes zwischen Gebäudestandort (gemessen von der Erschließungsanlage abgewandten Gebäudeseite) und Bezugspunkt mehr als 1,00 m, sind gemäß § 31 Abs. 1 BauGB Ausnahmen von der Höhenfestsetzung möglich. In diesem Fall muß die Oberkante fertiger Fußboden Erdgeschoß in mindestens einem Punkt auf gleicher Höhe mit dem gewachsenen Gelände liegen.
4. Beträgt der Höhenunterschied der gewachsenen Geländes zwischen Gebäudestandort und Oberkante zugeordneter fertiger Erschließungsanlage (mittig vor dem Grundstück bezogen), die von der Gemeinde angegeben wird (Bezugspunkt), mehr als 1,00 m bei von der Erschließungsanlage abschüssigen Grundstücken, wird die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens (Sockelhöhe) mit 0,20 m über Oberkante zugeordneter fertiger Erschließungsanlage festgesetzt (mittig vor dem Grundstück bezogen).
5. Die im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 (3) Nr. 2 bis 5 BauNVO sind unzulässig.
6. Gemäß § 12 BauNVO sind überdachte Stellplätze, Carports, Garagen und gemäß § 14 BauNVO Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
7. Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB
   a) Grundstückszugangsmöglichkeiten und -zufahrten dürfen nur in einer Breite von maximal 3,50 m befestigt werden (z. B. Rasengittersteine, Pflastersteine mit Wasserdurchlässigkeit), wobei bodenversiegelnde Ausführungen unzulässig sind.
   b) Das anfallende Dachflächenwasser ist in jedem Fall zur Brauchwasserversorgung zu verwenden. Lediglich das nicht benötigte Dachflächenwasser bzw. ein den Vorratsbehälter übersteigendes Wasservolumen ist ggf. auf den Grundstücken zu versickern.
   Das übrige anfallende Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen. Sofern dieses nicht möglich ist, hat die Einleitung des Regenwassers in die öffentliche Regenwasserkanalisation zu erfolgen.
8. Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB
   a) Die Grundstücksgrenzen zu benachbarten Grundstücken sind nur mit bodenständigen Laubgehölzen einzugrünen.
   Innerhalb der 10 m breiten Heckenpflanzung in der privaten Grünfläche im östlichen Bereich des Bebauungsplanes ist ein durchsichtiger Zaun in einer Höhe von 1,0 m bis 1,50 m zu errichten.
   b) Pro 250 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Obstbaum oder sonstiger heimischer Laubbaum anzupflanzen.
   c) Die privaten Pflanzbeete zur öffentlichen Verkehrsfläche sind mit jeweils einem einheimischen Laubbaum (Hochstamm H 3 x v. m. B. 16 -18 StU siehe Artenliste im Erläuterungsbericht Seling) zu bepflanzen.
   d) Alle gemäß zeichnerischer oder textlicher Festsetzungen zu bepflanzenden Flächen bzw. Grünflächen sind mit heimischen Pflanzen und Gehölzen flächendeckend zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Zur Sicherung des Begrünungsziels ist mit dem Bauantrag ein Freiflächenplan (Begrünungs- und Pflegeplan) einzureichen.
   e) Pro 250 m² Verkehrsfläche ist eine Hochstammpflanzung (H 3 x v. m. B. 16-18 StU siehe Artenliste im Erläuterungsbericht Seling) zu pflanzen.
   f) In der 25-30 m breiten privaten Grünfläche im Osten des Plangebietes (Maßnahme A 5 des ökologischen Fachbeitrages) ist jegliche Bebauung (Nebenanlagen, Gartenanlagen etc.) zu zu unterlassen, die Fläche ist mit Laubschaftbäumen einzusäen und extensiv zu unterhalten. Der Einsatz von Bioziden und Düngung ist zu unterlassen. Nähere Festlegungen sind im ökologischen Fachbeitrag getroffen.
9. Ausnahmen gemäß § 31 (1) BauGB
   a) Die festgesetzte Stellung der Gebäude kann um 90° abweichen.
   b) Für Grundstücke der Flurstücke 15/2 und 16, die kleiner als 600 qm groß sind, ist abweichend von der im Plan festgesetzten GFZ eine GFZ von 0,6 zulässig.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN
gemäß §§ 56, 97 u. 98 NBauO i. V. § 9 (4) BauGB
1. Die Dachneigung wird mit 40 - 48° festgesetzt.
2. Alle Nebenanlagen und Garagen sind mit Flachdach zu bebauen oder in der gleichen Dachneigung wie die Hauptkörper zu errichten.
3. Die privaten Pflanzbeete an den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nicht eingefriedigt werden.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 2 Magnetschwebebahnplanungsgesetz v. 23.11.94 (BGBl. I. S. 3486) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 229), zuletzt geändert durch das dritte Gesetz zur Änderung des Niedersächsischen Kommunalgesetz vom 17.12.1991 (Nds. GVBl. S. 363, 367) hat der Rat der Gemeinde Bad Laer diesen Bebauungsplan Nr. 323 Laer Nord Teil 2 bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Bad Laer, den 13. Aug. 1996

Ratsvorsitzender
Bürgermeister

Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluß
Der Rat der Gemeinde Bad Laer hat in seiner Sitzung am 28.12.1993 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 323 Laer Nord Teil 2 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 3.2.1993 ortsüblich bekanntgemacht.
Bad Laer, den 19.08.1996
Gemeindedirektor

Planunterlagen
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Nr. 3775 B, 3776 D, 3875 C
Maßstab 1 : 1000
Flur 5, Az: V 2072/94

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.7.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S 345).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom ....., Az: V 2072/94). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Osnabrück, den .....
Katasteramt Osnabrück

Planverfasser
Niedersächsische Landgesellschaft m. b. H
Schepelerstraße 5
49074 Osnabrück
Tel.: 0541/95733-0
Fax: 0541/95733-33

Niedersächsische Landgesellschaft m. b. H.
Außendienststelle Osnabrück
Schepelerstraße 5, 49074 Osnabrück
i. A. Dipl.-Ing. Kaßmann

gefertigt Osnabrück, den 04.07.1996
Dipl.-Ing. Kaßmann

Öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde Bad Laer hat in seiner Sitzung am 08.12.1995 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 2.5.0.1.1996 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 06.05.1996 bis 05.06.1996 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Bad Laer, den 19.08.1996
Gemeindedirektor

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung
Der Rat der Gemeinde Bad Laer hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Bad Laer, den .....
Gemeindedirektor

Vereinfachte Änderung
Der Rat der Gemeinde Bad Laer hat in seiner Sitzung am ..... dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt.
Den Betroffenen im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom ..... Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum ..... gegeben.
Bad Laer, den .....
Gemeindedirektor

Satzungsbeschluß
Der Rat der Gemeinde Bad Laer hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 19.07.1996 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Bad Laer, den 19.08.1996
Gemeindedirektor

~~**Genehmigung**~~
~~Der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB/§ 8 Abs. 4 BauGB ist mit Verfügung vom ..... Tage (Az: .....) unter Auflagen / mit Maßgaben / mit Ausnahmen ..... nicht gelten gemachten Teile gemäß § 11 Abs. 3 BauGB / § 11 Abs. 2 und 4 BauGB genehmigt.~~
~~Gründe: .....~~
~~Höhere Verwaltungsbehörde~~

Anzeige
Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 23.08.96 angezeigt worden.
Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB ~~mit Verfügung vom ..... Az: ..... nicht geltend gemacht.~~
Osnabrück, den 12. Nov. 1996
Landkreis Osnabrück
Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage
Gerald Bruns

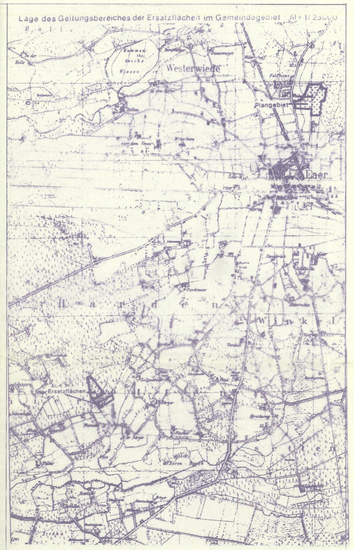
Beitrittsbeschluß
Der Rat der Gemeinde Bad Laer ist den in der Verfügung vom ..... genannten Auflagen/Maßgaben/Genehmigungen in seiner Sitzung am ..... beigetreten.
Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen/Maßgaben vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.
Bad Laer, den .....
Gemeindedirektor

Inkrafttreten
Die Erteilung der Genehmigung/Durchführung des Anzeigeverfahrens für den Bebauungsplan ist gemäß § 12 BauGB am 18.2.1997 im Amtsblatt des Landkreises Osnabrück bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 18.02.1997 rechtsverbindlich geworden.
Bad Laer, den 22.4.1999
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauGB nicht geltend gemacht worden.
Bad Laer, den 22.4.1999
Bürgermeister

Mängel der Abwägung
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung gem. § 215 Abs. 1 Nr. 2 BauGB gegenüber der Gemeinde nicht geltend gemacht worden.
Bad Laer, den 02. Feb. 2004
Bürgermeister

Lage des Geltungsbereiches der Ersatzflächen im Gemeindegebiet M = 1 : 25000



Lage des Geltungsbereiches im Gemeindegebiet M = 1 : 10000

Urschrift
GEMEINDE BAD LAER

Bebauungsplan Nr. 323

Laer-Nord Teil II "Nördlich Eichenweg"

Mit gestalterischen Festsetzungen

Maßstab 1 : 1000

Niedersächsische Landgesellschaft m b H
Schepelerstraße 5
49074 Osnabrück

gefertigt Osnabrück den 04.07.1996

Leiter der Bauabteilung
i.A. Architekt EL Nr. 5124 AKN

i.A. Dipl.-Ing. Kaßmann