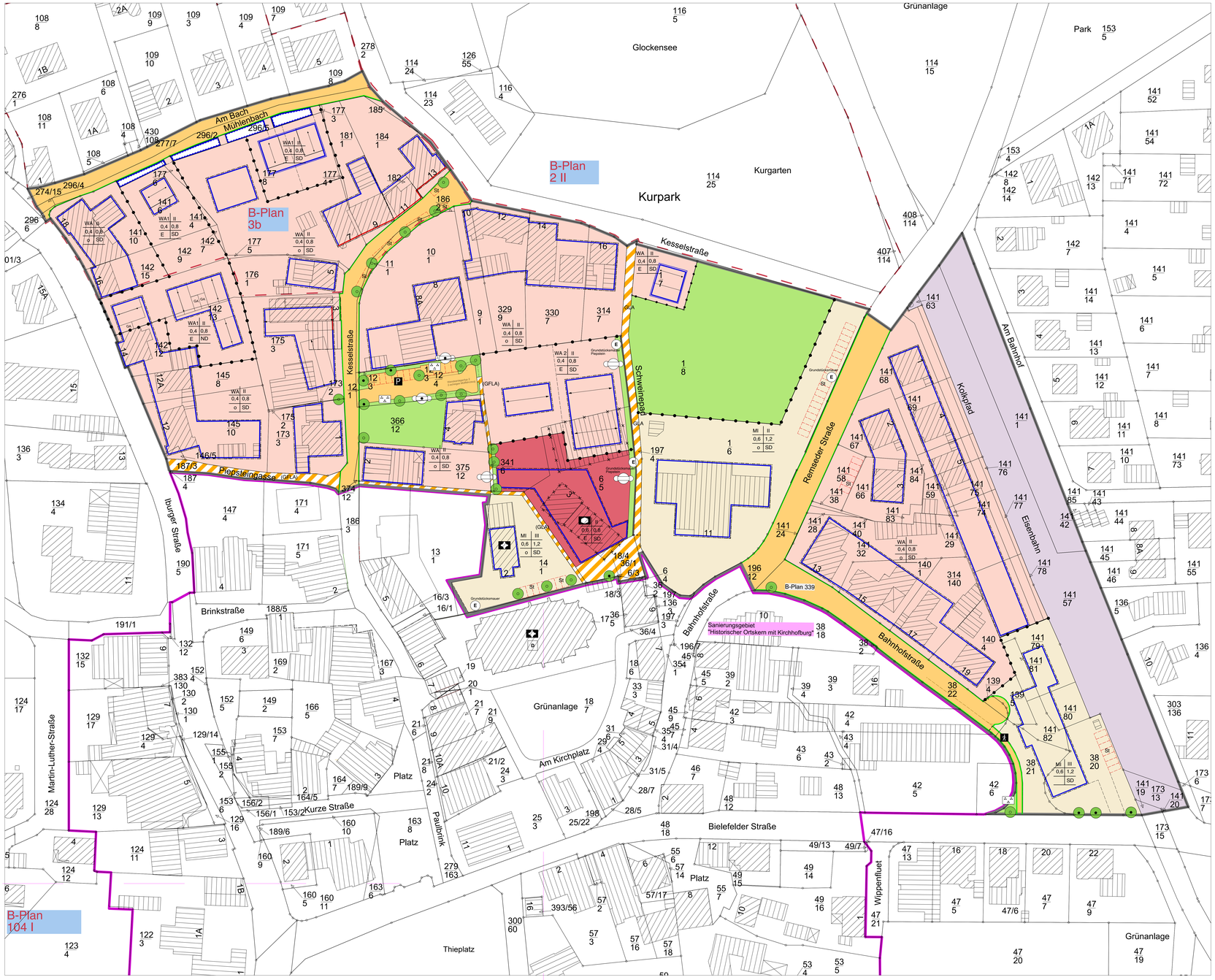


PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 3 Nr.1 , § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ; § 11 BauNVO)

- Allgemeine Wohngebiete (§ 9 BauNVO)
- Mischgebiete (§ 1 Abs. 2, Nr. 6 BauNVO)
- Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Nutzung

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 5 Abs. 2 Nr 1, § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4	Geschossflächenzahl
0,8	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o	Offene Bauweise
E	Nur Einzelhäuser zulässig
ED	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
SD	Nur Satteldach zulässig
ND	Nur Neigungsdach zulässig

- Baulinie
- Baugrenze

GEMEINBEDARF, SPORT- UND SPIELANLAGEN
(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Strassenverkehrsflächen
- Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Mit Geh- (G), Fahr- (F) und Leitungsrechten (L) für die Allgemeinheit (A)
- Fussgängerbereich
- Bahnanlagen
- St Stellplätze

GRÜNFLÄCHEN
(§ 5 Abs. 2Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Grünflächen, privat
- Grünflächen, öffentlich

WASSERFLÄCHEN
(§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 6, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für die Wasserwirtschaft

STADTERHALTUNG UND DENKMALSCHUTZ
(§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BAUGB)

- E Erhaltungsbereich Mauer, Piepsteinmauer

SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 5 Abs. 2Nr.10 und Abs. 4, § 9 Abs 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen
- Bäume
- Sonstige Bepflanzungen

Erhaltung
- Bäume
- SD Sonstige Bepflanzungen

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 Abs. 1 BauGB und § 172 Abs. 1 BauGB

1.1
In den mit einem Erhaltungsgebot gemäß § 172 Abs. 1 BauGB bezeichneten Gebieten kann die Genehmigung für den Abbruch, den Umbau oder die Änderung von baulichen Anlagen versagt werden, wenn die bauliche Anlage erhalten bleiben soll, weil sie
1. allein oder in Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägt,

1.2
In den **Allgemeinen Wohngebieten WA** sind Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) unzulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.3
Traufhöhe und Firsthöhen dürfen in den WA-1 und WA-2 Gebieten
- bei einem Vollgeschoss TH = 4,00 m und FH = 9,00 m,
- bei zwei Vollgeschossen TH = 6,75 m und FH = 9,75 m

nicht überschreiten.

Die Traufhöhe ist definiert als der äußere Schnittpunkt zwischen der Oberfläche der Außenwand und der Oberkante der Dachhaut.
Bezugspunkt für die Höhenangaben ist jeweils die Oberkante der fertiggestellten Wege und Straßen, die zur unmittelbaren Erschließung dienen, gemessen in der Mitte der Fassadenlänge, des jeweiligen Gebäudes bzw. Gebäudeteiles (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.v.m. § 18 Abs. 1 BauNVO, bezogen auf die Straßenmitte.

1.4
Die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens von Gebäuden ist auf höchstens 0,3 m über Wege- und Straßenoberkante festgesetzt (§ 9 Abs. 3 BauGB). Hierbei dürfen die unter Nr. 1.3 genannten Traufhöhen und Firsthöhen nicht überschritten werden.

1.5
Bei der Berechnung der Grund- und Geschossflächen sind zugehörige Flächenanteile von Gemeinschaftsanlagen, die außerhalb der Baugrundstücke liegen, mitzurechnen (§ 19 Abs. 4 und § 21a Abs. 2 BauNVO).

1.6
In den Einzelhäusern in den WA-1 Gebieten sind maximal 2 Wohnungen je Hauseinheit zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
In den Einzelhäusern im WA-2 Gebiet sind maximal 3 Wohnungen je Hauseinheit zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

1.7
Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb überbaubarer Flächen und in den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.
Im seitlichen Grenzabstand der Gebäude sind Garagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze sowie Räume, die zu Abstellzwecken genutzt werden, bis maximal bis zur hinteren Baugrenze zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

Auf den Gemeinschaftsstellplatzflächen ist je 5 Stellplätze ein hochstämmiger, großkroniger Laubbaum fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumstandorte sind gleichmäßig über die Stellplatzanlage zu verteilen. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von 4,0 qm, als Baumscheibe von 2,0 m x 2,0 m also als durchgehender Pflanzstreifen in einer Breite von 2,0 m, vorzusehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

1.8
In den MI und WA-Gebieten können mit Ausnahme der Vorgartenbereiche außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen **Nebenanlagen** mit einer Grundfläche bis zu 7,50 qm pro Grundstück zugelassen werden. Zu den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen ist ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.

1.9
Im WA3-Gebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausnahmsweise zugelassen (§4 (3) Nr. 1 BauNVO).

2. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß § 84 NBauO

2.1
Doppelhäuser und Hausgruppen sind jeweils profilgleich, d.h. mit einheitlicher vorderer und hinterer Gebäudeflucht, gleicher Traufe und Firsthöhe, gleichem Dachüberstand, gleicher Dachneigung sowie einheitlich in Material und Farbe zu errichten.
Dies gilt insbesondere auch für nach der Entkernung beabsichtigte bauliche Veränderungen. Ausnahmen im Falle aktiver Solarenergienutzung sind möglich.

2.2
Knippelwalmdächer und **Pultdächer** sind generell unzulässig.

2.3
Nebengiebel sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie 40% der Hauslänge nicht überschreiten.
Der Nebenfirst muss mindestens 1,0 m unter dem Hauptfirst liegen und darf nicht mehr als 1,0 m vor die Hauptfassade vortreten.

2.4
Dachaufbauten sind nur bei geneigten Dächern ab 38° Dachneigung zulässig, wenn sie nicht länger als 4,0 m sind und zwischen zwei Gauben und zu den Ortgängen ein Mindestabstand von 1,5 m eingehalten wird.
Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten darf 50% der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten.

2.5
Feste Grundstückseinfriedigungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Hecken oder andere Begrünungsabgrenzungen sind als Sichtschutz zugelassen.

2.6
Aufschüttungen mit einer Höhe von mehr als 0,50 m sowie **Abgrabungen** im direkten Umfeld der Gebäude sind unzulässig.

2.7
Putzbauten in heller Farbgebung sind zulässig bzw. **Klinkerbauten** in anthrazitfarbener bis roter und rotbrauner Farbgebung, weiter **Dächer** mit matten Dachziegeln in Rot- und Grautönen.

3. HINWEISE

3.1
Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten un- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, 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 / 501 - 4040 oder 4041) oder der Gemeinde unverzüglich gemeldet werden. 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.

3.2
Bei Erdarbeiten im direkt nördlich an die Kirchhofburg angrenzenden Bereich ist die Stadt- und Kreisarchäologie Osnabrück hinzuzuziehen.

3.3
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 339 "Ortskern / Südlich Glockensee" liegt innerhalb des Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle "Neue Martinsquelle" in Bad Laer.
Der Geltungsbereich liegt gem. § 2 Abs. 1 in der Schutzzone A (Innere Zone). Gemäß § 5 der Verordnung über die Festsetzung eines Heilquellenschutzgebietes in Bad Laer sind in der quantitativen Schutzzone A verboten:

1. Erdaufschlüsse und Eingriffe in den Untergrund von mehr als 5 m Tiefe und jegliche Eingriffe in den Untergrund sofern sie zu Veränderungen der Grundwasseroberfläche führen könne:
2. Sprengungen jeder Art;
3. das Zutagelegen, Ableiten und Zutageförderen von Grundwasser. Hiervon ausgenommen sind Sicherrtnahmen mittels der bestehenden Gewinnungsanlagen der Gemeinde Bad Laer im Rahmen der erteilten Zulassungen / Bewilligungen;
4. das Einleiten von flüssigen Stoffen in den Untergrund
5. das Aufstauen oder Absenken oberirdischer Gewässer.

4. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Für die zu pflanzenden Bäume sind Pflanzenart und Pflanzqualität der Pflanzenliste Nr. 1 zu entnehmen. Alle Pflanzungen sind dauerhaft anzulegen, auf Dauer fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

5. BINDUNGEN FÜR DIE BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

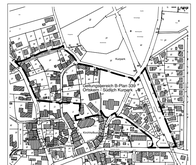
Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Bäume und Gehölzbestände sind zu erhalten und bei natürlichen Abgang in der Weise nachzupflanzen, dass der Gesamtreinduck der Pflanzung bzw. des Baumes erhalten bleibt.

6. NACHRICHTLICHE HINWEISE

- Vorhandene Bebauungspläne / Bebauungsplangrenzen
- B-Plan 3b — Räumlicher Geltungsbereich Sanierungsgebiet "Historischer Ortskern mit Kirchhofburg"
- Geltungsbereich B-Plan 339 Ortskern / Südlich Kurpark
- Neubau / Firstrichtung

Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht in die Vorflut der Teutoburger Wald-Eisenbahn (TWE) eingeleitet werden. Der Zugverkehr auf der angrenzenden Eisenbahnstrecke unterliegt keinen zeitlichen oder mengenmäßigen Beschränkungen. Der Eisenbahnverkehr findet auch in Tag- und Nachtbetrieb statt.
Von Ansprüchen aus diesen Immissionen ist die TWE freizustellen.
Eventuelle Blendungen des Triebfahrzeugführers durch aufgestellte Leuchten und Werbetafeln sind zu verhindern und mit der TWE abzusprechen. Der Eigentümer des jeweiligen Grundstückes in Richtung TWE muss die Grundstücksgrenze gegenüber der Eisenbahn feststellen. Die Einfriedung des Grundstückes zur Eisenbahn soll geschlossen, standfest und eine Mindesthöhe von 1,50 m betragen. Der notwendige Gleisabstand von mindestens 3,00 m zwischen der Gleisachse und der Grundstücksgrenze darf nicht unterschritten werden.

Von der Landesstraße 98 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.



Pflanzenliste Nr. 1
Alle Bäume in folgender Qualität:
H, 4xv, mB, Stu 20/25

Baumarten:
Acer campestre (Feldahorn)
Acer platanoides (Spitzahorn)
Betula pendula (Sandbirke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Crataegus in Arten und Sorten (Weissdorn)
Malus in Arten und Sorten (Zierapfel oder Obstbaum)
Prunus sargentii in Arten und Sorten (Zierkirsche)
Prunus serrulata in Arten und Sorten (Zierkirsche)
Pyrus calleryana (Stadtbirne)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Tilia cordata (Winterlinde)

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.z.Z. gültigen Fassung und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie des § 98 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) i.d.z.Z. gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Bad Laer diesen Bebauungsplan Nr. 339 "Ortskern / Südlich Kurpark", bestehend aus aus der Planzeichnung und den nachstehend textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen:

Bad Laer, den ...20.12.2016...

.....
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der VA der Gemeinde Bad Laer hat in seiner Sitzung am ....19.02.2015.... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ....07.07.2015.... von der Gemeinde Bad Laer veröffentlicht und ortsüblich bekannt gemacht.

Bad Laer, den ...21.08.2017...

.....
(Unterschrift)

Bürgerbeteiligung, 1. Stufe

Die Bürgerbeteiligung gemäss § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung der Planungsziele hat in der Zeit vom ....16.07.2015.... bis ....30.07.2015.... stattgefunden.

Bad Laer, den ...21.08.2017...

.....
(Unterschrift)

Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Der Rat der Gemeinde Bad Laer hat in seiner Sitzung am ....16.03.2016.... die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes vom ....20.11.2014.... beschlossen. Dieser Beschluss wurde am ....18.03.2016.... von der Gemeinde Bad Laer veröffentlicht und ortsüblich bekannt gemacht.

Bad Laer, den ...21.08.2017...

.....
(Unterschrift)

Bürgerbeteiligung, 2. Stufe

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes in der Fassung vom ....12.03.2016.... hat in der Zeit vom ....29.03.2016.... bis ....02.05.2016.... stattgefunden.

Bad Laer, den ...21.08.2017...

.....
(Unterschrift)

Erneute öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Bad Laer hat in seiner Sitzung am ....23.06.2016.... die erneute öffentliche Auslegung des geänderten Bebauungsplanentwurfes vom ....01.06.2016.... beschlossen.
Dieser Beschluss wurde am ....24.06.2016.... von der Gemeinde Bad Laer veröffentlicht und ortsüblich bekannt gemacht.
Der geänderte Entwurf und die Begründung haben vom ....15.07.2016.... bis ....19.08.2016.... öffentlich ausgelegen.
Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden vom ....21.07.2016.... bis ....19.08.2016.... erneut eingeholt.

Bad Laer, den .....

.....
(Unterschrift)

Erneute öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Bad Laer hat in seiner Sitzung am ....27.10.2016.... die erneute öffentliche Auslegung des geänderten Bebauungsplanentwurfes vom ....27.06.2016.... beschlossen.
Dieser Beschluss wurde am ....28.10.2016.... von der Gemeinde Bad Laer veröffentlicht und ortsüblich bekannt gemacht.
Der geänderte Entwurf und die Begründung haben vom ....07.11.2016.... bis ....18.11.2016.... öffentlich ausgelegen.
Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden vom ....04.11.2016.... bis ....21.11.2016.... erneut eingeholt.

Bad Laer, den .....

.....
(Unterschrift)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bad Laer hat nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ....20.12.2016.... den geänderten Bebauungsplan Nr. 339 gemäss § 10 BauGB in der Fassung vom ....30.11.2016.... als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Bad Laer, den .....

.....
(Unterschrift)

Bekanntmachung der Genehmigung

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am ....31.01.2017.... im Amtsblatt Nr. ....2.... der Gemeinde Bad Laer bekanntgegeben.

Bad Laer, den .....

.....
(Unterschrift)

Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz Nr. 1 und Nr. 2 BauGB bezeichneten Vorfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 214 Abs. 3 BauGB - nicht - geltend gemacht worden.
Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Bad Laer, den .....

.....
(Unterschrift)

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Bad Laer zu Jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Die Planungsunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung vom 18.12.1990.
Der Kartenausschnitt (Katasterkarte) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes dem Stand vom

Bad Laer, den .....

.....
(Unterschrift)

BAD LAER
die Sole-Mineral-Quelle

NR.	DATUM	AUSGABEINHÄLTEN	VON
K	30.11.16	Planfassung nach erneuter verkürzter Offenlage	RT
J	3.11.16	Baufelder WA2, Gemeinschaftsanlagen Nutzungsinhalte	RT
I	27.10.16	Baufelder Gemeinschaftsanl. nördlich Kirchhofburg	RT
H	27.6.16	Ergänzungen gem. BA 08.06.2016	RT
G	29.5.16	Aktualisierung gemäß Offenlegung	RT
F	15.2.16	Änderung Kennwerte, Kesselstraße	RT
E	12.2.16	Ergänzungen gem. Abstimmung Verwaltung	RT
D	30.11.14	Ergänzung gem. Abstimmung Verwaltung	RT
C	16.1.13	Ergänzung städb. Planung nördliche Kesselstraße	RT
B	10.12.2012	Ergänzung Geltungsbereich Sanierungsgebiet	RT
A	06.02.12	Ergänzung Pflanzgebiete	RT
NR.	DATUM	ART DER ÄNDERUNG	VON

NOTIZEN

N

BAUVORHABEN	Gemeinde Bad Laer Bebauungsplan Nr. 339 / „Ortskern - Südlich Kurpark"
ADRESSE	Glandorfer Straße 5, 49196 Bad Laer
BAUHERR	Gemeinde Bad Laer Glandorfer Straße 5, 48196 Bad Laer
PLANINHALT	Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB - ohne Umweltbericht -
	Schupp + Thiel Landschaftsarchitektur — Arbeitsgemeinschaft mit:
	Dipl. - Ing. Rainer Thiel BDLA Stettiner Straße 95a, 48147 Münster Tel: 02 51 - 66 26 66 Mail: schupp-und-thiel@t-online.de
	Saltzmann Saltzmann-Stoll Architekten und Stadtplaner Dipl.-Ing. Renate Saltzmann-Stoll Rieselfeldstraße 6 48149 Münster
PLANNUMMER	10_01_008 — INDEX K
PLANGRÖSSE	1,55/0,85 — DATEINAME 9150_Bad Laer_B-Plan339_TB1_161102 v2017.vwx
MASSSTAB	1:500 — PLAN
DATUM ORIGIN	30.11.2016 — DATUM SOFT.
DATUM BEZ.	10_01_008_100 K
GEZEICHNET	RT — GEPRÜFT — VON TOTAL