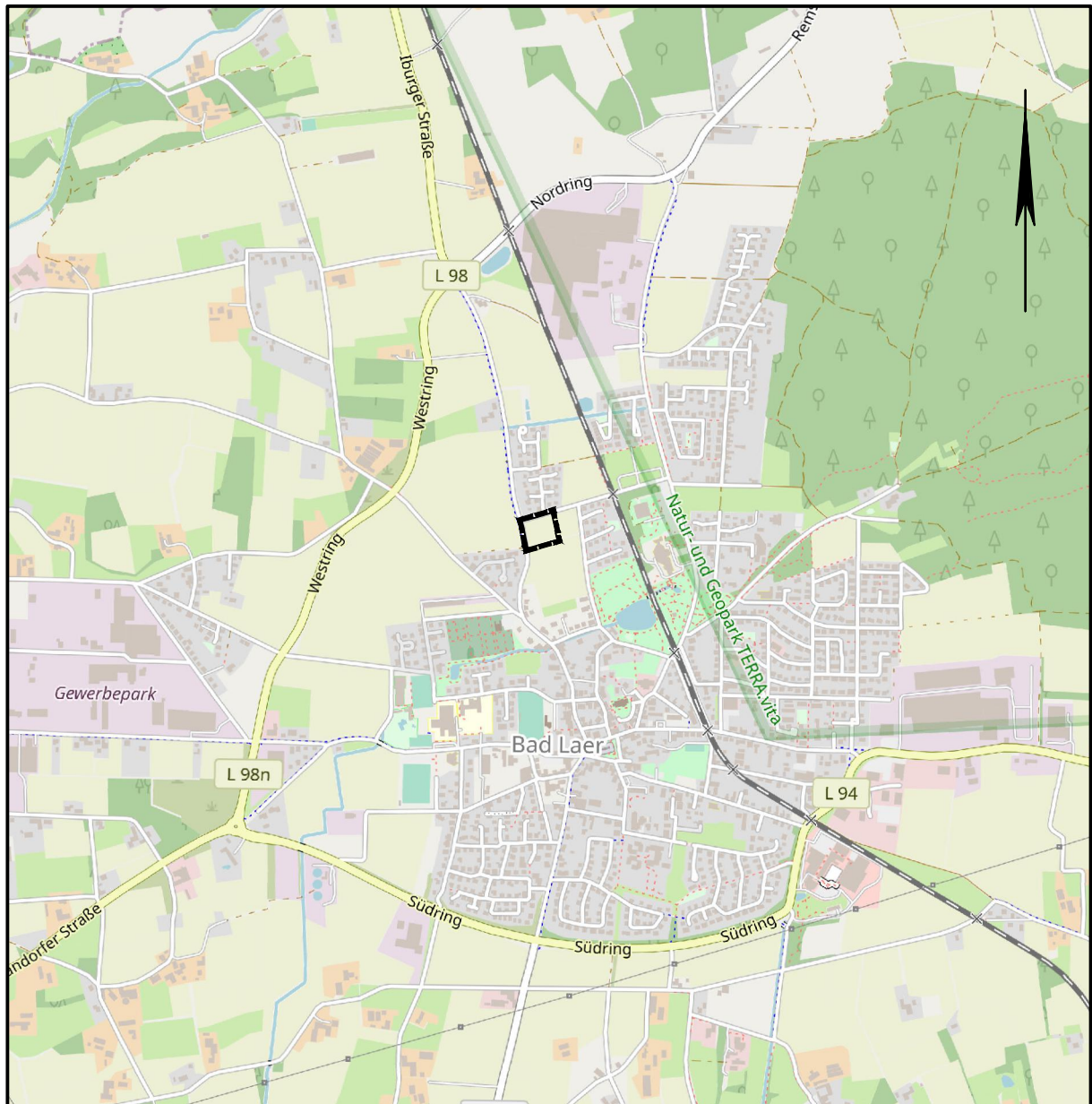




Übersichtskarte M. 1:20.000

© OpenStreetMap-Mitwirkende

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co.KG
Marie-Curie-Str. 4a • 49134 Wallenhorst
Tel. 05407/880-0 • Fax 05407/880-88

Wallenhorst, 2023-10-25

	Datum	Zeichen
bearbeitet	2023-10	Dw
gezeichnet	2023-10	Hd
geprüft		
freigegeben		

Pfad:

H:\B_LAER\223137\PLAENE\BP\bp_bplan-2II-3aen_02.dwg(B-Plan)

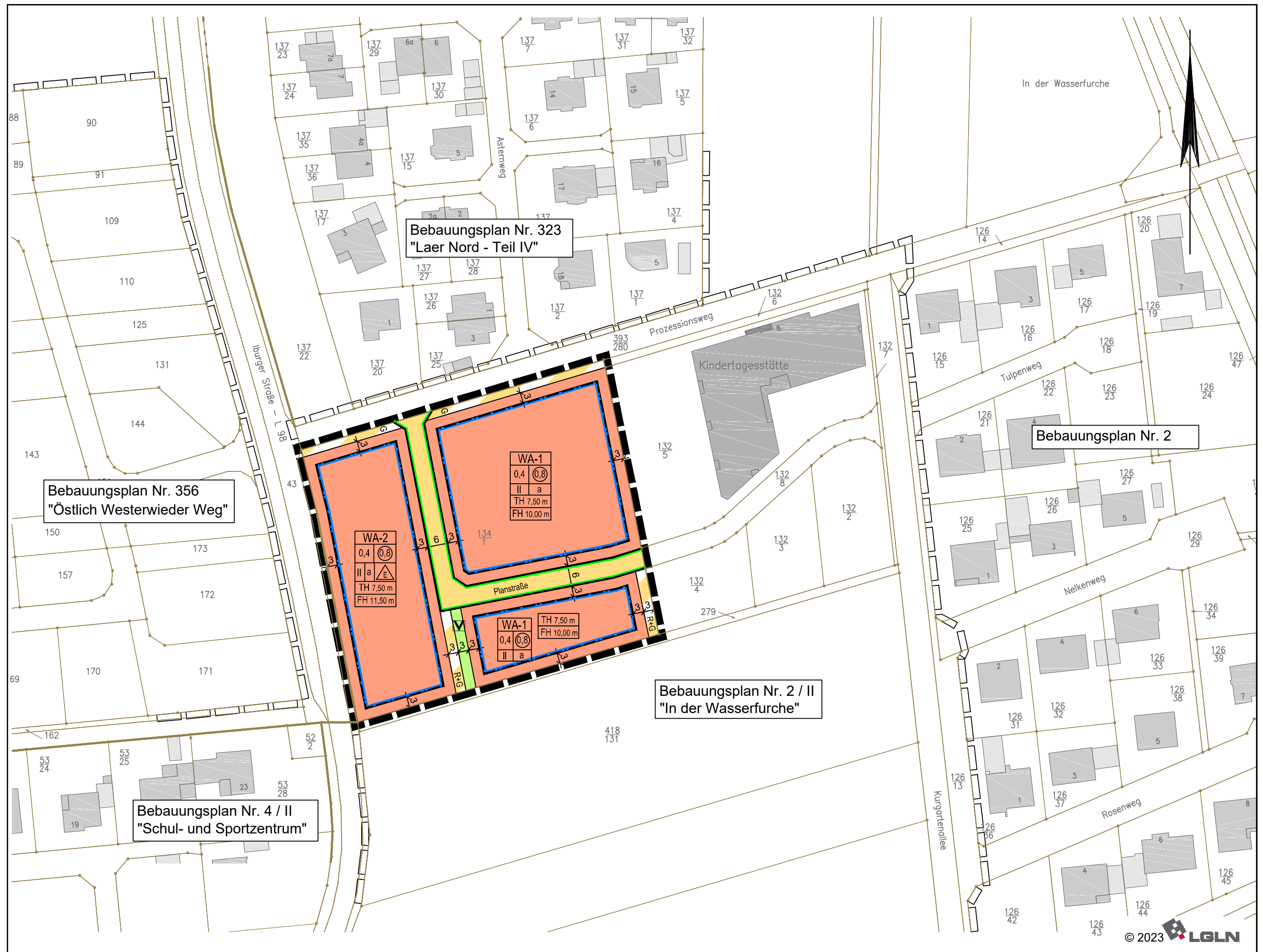


Gemeinde Bad Laer Bebauungsplan Nr. 2 / II "In der Wasserfurche", 3. Änderung

mit örtlichen Bauvorschriften, Verfahren gemäß § 13a BauGB

Entwurf

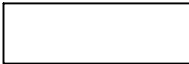
Maßstab 1:1.000



Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Baunutzungsverordnung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) in der aktuell gültigen Fassung.

I. Bestandsangaben

	Gemarkungsgrenze		
	Flurgrenze		
	Flurstücksgrenze mit Abmarkung		Wohngebäude mit Hausnummern
	Flurstücksgrenze mit unvermarkten Grenzpunkt		
12	Flurstücksnummer		Wirtschaftsgebäude, Garagen
	Nutzungsartengrenze		

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)	
--	--

WA	Allgemeine Wohngebiete
----	------------------------

2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)	
--	--

II	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)		
0,4	Grundflächenzahl	0,8	Geschossflächenzahl
TH	maximale Traufhöhe in Meter über Normalhöhennull		
FH	maximale Firsthöhe in Meter über Normalhöhennull		

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)	
--	--

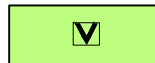
E	nur Einzelhäuser
---	------------------

a	abweichende Bauweise		Baugrenzen
---	----------------------	---	------------

6. Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	
---	--

	Straßenverkehrsflächen		
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		
G	Gehwege	R+G	Rad- und Gehwege

9. Grünflächen (gem. § 9 Abs.1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)	
---	--

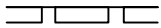
	öffentliche Grünflächen; hier: Straßenbegleitgrün
---	---

15. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
(gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Höhe baulicher Anlagen

Die festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen (TH u. FH) dürfen nicht überschritten werden. Die Traufhöhe (TH) wird definiert als Schnittpunkt zwischen der senkrechten Außenwand und der Dachhaut. Die Firsthöhe (FH) wird definiert als Oberkante bzw. höchster Punkt der Dachhaut.

Der untere Bezugspunkt für die max. zulässigen Trauf- und Firsthöhen ist die Fahrbahnoberfläche. Maßgeblich ist die Mitte der Straße rechtwinklig zur Mitte des Gebäudes. Grenzt das Baugrundstück an zwei Straßen, ist die Straße maßgeblich, von der aus die Zufahrt auf das Grundstück erfolgt. Erfolgt eine Zufahrt von beiden Straßen, ist die Straße maßgeblich, die näher an der Gebäudefläche liegt.

2.2 Geschossfläche

Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind gemäß § 20 (3) BauNVO die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als den Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Gemäß § 22 (4) BauNVO ist die Länge der Gebäude auf maximal 25 m begrenzt. Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO. Die Grenzabstände richten sich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

4. BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- a) Innerhalb des WA-1-Gebiets sind pro Einzelhaus maximal zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte und je Reihenhaushaus maximal eine Wohnung zulässig.
- b) Innerhalb des WA-2-Gebiets sind pro Gebäude maximal sechs Wohnungen zulässig.

5. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BÖDEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1 Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung

Das anfallende Dachflächenwasser ist in jedem Fall zur Brauchwassernutzung zu verwenden. Für das nicht benötigte Dachflächenwasser bzw. ein den Vorratsbehälter übersteigendes Wasservolumen sowie das übrige anfallende Regenwasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.

5.2 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme: Baufeldräumung

Die Baufeldräumung (Beseitigung von Vegetationsstrukturen) muss außerhalb der Brutsaison der Vögel und somit zwischen dem 01. August und dem 01. März erfolgen, um eine Erfüllung des Tötungsverbotes nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG sowie des Verlustes von besetzten Vogelnestern verbreiteter Brutvogelarten (Fortpflanzungs- und Ruhestätten i. S. d. § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG) zu vermeiden. Sollte das Beseitigen von Vegetationsstrukturen außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche/Strukturen durch eine fachkundige Person (z. B. Umweltbaubegleitung) auf ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern zu überprüfen. Von der Bauzeitenbeschränkung kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten durch die Baufeldräumung zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern ist die untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

6. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- a) Auf den privaten Grundstücken ist pro 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein Obstbaum oder sonstiger heimischer Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (Pflanzenauswahl: s. Hinweis Nr. 5 „Artenliste“).
- b) Die Vorgartenbereiche (Definition s. örtliche Bauvorschrift Nr. 5.1) der privaten Grundstücke sind mit jeweils einem einheimischen Laubbaum zu bepflanzen (Hochstamm H 3 x v m. B. 16-18 StU, Pflanzenauswahl: s. Hinweis Nr. 5 „Artenliste“).

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 1 und Abs. 3 sowie § 80 NBauO)

1. GELTUNGSBEREICH (§ 84 Abs. 3 NBauO)

Die örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung gilt für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 II „In der Wasserfurche“.

2. GESTALTUNG DER GEBÄUDE (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

2.1 Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OK EGF) darf max. 0,50 m über der Fahrbahnoberfläche liegen. Maßgeblich ist die Mitte der Straße rechtwinklig zur Mitte des Gebäudes. Grenzt das Baugrundstück an zwei Straßen, ist die Straße maßgeblich, von der aus die Zufahrt auf das Grundstück erfolgt. Erfolgt eine Zufahrt von beiden Straßen, ist die Straße maßgeblich, die näher an der Gebäudefläche liegt.

2.2 Dächer

Im Plangebiet sind bei Hauptgebäuden nur symmetrische geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20° bis 48° zulässig.

Von den vorgenannten Vorgaben sind untergeordnete Gebäudeteile wie z. B. Dachgauben sowie Überdachungen von Wintergärten, Hauseingängen und Terrassen ausgenommen.

Garagen gem. § 12 (1) BauNVO und untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind in Flachdachbauweise oder der gleichen Dachneigung wie das jeweilige Hauptgebäude zulässig.

2.3 Dachaufbauten, Staffelgeschosse

Die Dacheindeckung von Dachaufbauten ist entsprechend der Hauptgebäude auszuführen. Bei einer zweigeschossigen Bauweise sind Dachaufbauten und -einschnitte oberhalb der zweiten Vollgeschossebene unzulässig. Im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten und -einschnitte grundsätzlich ausgeschlossen.

Dachaufbauten (z. B. Gauben, Zwerchgiebel und Frontspieße) dürfen 2/3 der jeweiligen Dachflächenlänge nicht überschreiten und haben mindestens jeweils 1,50 m Abstand vom Rand der Dachfläche zu halten. Zwischen Dachaufbau und Firstkante bzw. unterer Dachkante ist ein Abstand von mind. 1,50 m einzuhalten.

Staffelgeschosse sind grundsätzlich ausgeschlossen.

2.4 Gestaltung Hausgruppen und Doppelhäuser

Im Plangebiet sind bei Hausgruppen und Doppelhäusern die Oberflächenmaterialien und Farbgebung aufeinander abzustimmen.

Die Dachform und Dachneigung, die Art und Farbgebung der Dacheindeckung, die Dachüberstände, die Ausführung der Dachaufbauten sowie die Trauf- und Firsthöhen sind bei Hausgruppen und Doppelhäusern einheitlich auszuführen.

3. EINFRIEDUNG DER VORGÄRTEN (§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)

Einfriedungen im Vorgartenbereich (Definition s. örtliche Bauvorschrift Nr. 4.1) dürfen nur in Form von Hecken aus standortheimischen Gehölzen (Pflanzenauswahl: s. Hinweis Nr. 5 „Artenliste“) hergestellt werden. Sonstige Baustoffe und Bauteile (z. B. Metall- und Holzzäune) dürfen verwendet werden, wenn sie so in die Hecke integriert werden, dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus optisch nicht wahrnehmbar sind.

Einfriedungen sind im Vorgartenbereich nur bis max. 0,80 m über Fahrbahnoberfläche zulässig. Lebende Einfriedungen (Hecken) sind nötigenfalls zurückzuschneiden.

4. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE (§ 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO)

4.1 Vorgärten

Der nicht überbaubare Grundstücksstreifen zwischen der nächstliegenden, zur Erschließung des jeweiligen Grundstücks dienenden, Verkehrsfläche und vorderer Gebäudefront/Bauflucht, verlängert bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen, wird als Vorgarten definiert. Vorgärten sind mit Ausnahme der erforderlichen Erschließungsanlagen (z. B. Zuwegung, Pkw-Stellflächen) insgesamt gärtnerisch als Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Anlage von flächigen Stein-, Schotter- oder Kiesbeeten und/oder Folienabdeckungen ist im Vorgartenbereich nicht zulässig.

4.2 Grundstücksgrenzen

Die Grundstücksgrenzen zu benachbarten Grundstücken sind nur mit bodenständigen Laubgehölzen einzugrünen (Pflanzenauswahl: s. Hinweis Nr. 5 „Artenliste“). Sonstige Baustoffe und Bauteile (z. B. Metall- und Holzzäune) dürfen verwendet werden, wenn sie so in die Hecke integriert werden, dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus optisch nicht wahrnehmbar sind.

5. ORDNUNGSWIDRIGKEIT (§ 80 NBauO)

Ordnungswidrig handelt nach § 80 (3) NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Vorschriften der Satzung zuwiderhandelt.

HINWEISE

1. INKRAFTTRETEN

Mit Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 II „In der Wasserfurche“ treten die Festsetzungen des Ursprungsplanes für diesen Teilbereich außer Kraft.

2. EINSICHTNAHME VON VORSCHRIFTEN UND GUTACHTEN

Die dieser Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften), Gutachten und Konzepte können während der Dienststunden bei der Gemeinde Bad Laer im Bauamt eingesehen werden (Glandorfer Straße 5, 49196 Bad Laer).

3. HEILQUELLENSCHUTZGEBIET

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone B (Äußere Zone) des Heilquellenschutzgebietes (HQSG) „Neue Martinsquelle“ in Bad Laer. Die Schutzbestimmungen der am 16.10.2009 in Kraft getretenen Verordnung sind zu beachten.

4. ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten archäologische, ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenfunde oder Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht 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 (1) des NDSchG meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433) sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie unmittelbar und unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (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 die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

5. ARTENLISTE

5.1 Heimische, strauchartige Wildgehölze zwischen 1,50 und 2,00 m (3,00 m) Wuchshöhe für Heckenpflanzungen

Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Berberis vulgaris	Sauerdorn
Genista tinctoria	Färber-Ginster
Ribes alpinum	Berg-Johannisbeere
Ribes nigrum	Schw. Johannisbeere

Ribes uva - crispa	Wilde Stachelbeere
Rosa arvensis	Feldrose (Kriechrose)
Rosa canina	Hundsrose
Rubus idaeus	Himbeere
Salix aurita	Ohr-Weide
Sorothamnus scoparius	Besen-Ginster

5.2 Höher wachsende (> 2 m) strauchartige Wildgehölze für breitere Schutzpflanzungen

Comus mas	Kornelkirsche
Comus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ilex aquifolium	Stechpalme (Hülse)
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

5.3 Standortgerechte Laubbäume für geschlossene Gehölzpflanzungen

I. Ordnung

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

II. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche

5.4 Obstbäume (Hausgärten)

Äpfel

Berlepsch
Dülmener Rosenapfel
Jakob Gülderling
Westf. Gülderling
Boskop

Birnen

Clapp's Liebling
Gellerts Butterbirne
Pastorenbirne

Pflaumen

Hauszwetschke
Große Grüne Reneklode
Bühler Frühzwetschke

Kirschen

Büttners Rote Knorpel
Kassins Frühe

5.5 Laubbäume für Verkehrsflächen

Großkronige Bäume:

Prunus avium 'Plena'	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata „Greenspire“	Winterlinde

Kleinkronige Bäume:

Acer campestre „Elsrijk“	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aria ‚Magnifica‘	Mehlbeere

spezielle Formen (schmalkronige):

Carpinus betulus „Fastigiata“	Hainbuche
Fraxinus exelsior ‚Diversifolia‘ (exc. ‚Monophylla‘)	Einblättrige Esche
Sorbus intermedia ‚Brouwers‘	Schwedische Mehlbeere

6. GRUNDWASSER

Sofern im Zuge von zukünftigen Bauarbeiten Grundwasserhaltungen erforderlich werden, so ist ab einer täglichen Fördermenge von 10 m³ eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Osnabrück zu beantragen.