

# Gemeinde Laar

## Bebauungsplan Nr. 28

### "Baugebiet Gramsbergener Straße"



#### FESTSETZUNGEN gemäß Planzeichenverordnung

(gemäß § 9 Abs. 1-7 BauGB und BauNVO in Verbindung mit § 9a BauGB)

**Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)**

<b>WA</b>	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
-----------	-------------------------------------

**Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**

0,4	Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
I	Zahl der Vollgeschosse - maximal (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**

<b>o</b>	Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
	Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

**Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

	Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
<b>F+R</b>	Fuß- und Radweg

**Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

	Grünflächen (öffentlich) - Gewässerrandstreifen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
--	---

**Sonstige Planzeichen**

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

#### FESTSETZUNGEN

**Textliche Festsetzungen (gemäß BauGB)**

- Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), 4 (Gartenbaubetriebe) und 5 (Tankstellen) sind ausgeschlossen.
- Bei einem Einzelhaus sind max. 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig. Bei Doppelhausbauweise ist max. 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- Die Mindestgröße der Grundstücke mit Einzelhäusern beträgt 500 m<sup>2</sup> und für Grundstücke mit Doppelhaushäufte jeweils 300 m<sup>2</sup>. (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
- Auf dem jeweiligen Grundstück sind je Einzelhaus Flächen für 2 Stellplätze vorzusehen. Je Doppelhaus und Wohneinheit sind auf dem jeweiligen Grundstück Flächen für 1,5 Stellplätze vorzusehen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Die westlich gelegene öffentliche Grünfläche ist mit 10 bis 15 dicht beaseten (Dorn-)sträuchern mit einer Mindesthöhe von 1,5 m zu bepflanzen. Um die Gebüschstrukturen ist, vom Baugebiet abgewandt, ein 3 m bis 5 m breiter Saum anzulegen. Der Saum ist möglichst extensiv zu unterhalten (2-malige Mahd pro Jahr), wobei die erste Mahd ab dem 15. Juli und die zweite Mahd ab September gestattet ist. Das Mahdgut ist abzuräumen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Die südlich gelegene öffentliche Grünfläche ist als Mulde herzustellen und mit einer regionalen Raseneinsaart zu versehen. Die Fläche ist möglichst extensiv zu unterhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Pro Grundstück ist nur eine Zufahrt mit einer Breite von maximal 6 m zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

#### FESTSETZUNGEN

**Textliche Festsetzungen (gemäß NBauO)**

- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen müssen als Vegetationsflächen ausgebildet werden; unzulässige Schüttungen von z.B. Kies, Schotter oder Steine sowie durch die Verwendung von Folien oder Vlies. Ausgenommen von der Regelung ist die Anlage von Zufahrten, Stellplätzen und Garagen, Nebenanlagen und Wegebeziehungen. (§ 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO)

#### HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Der Planung zugrunde liegende rechtliche Regelungen und Richtlinien können bei der Samtgemeinde Emlichheim oder Gemeinde Laar eingesehen werden.
- Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen. Die Baufeldfreimachung sollte außerhalb der Brut- und Quartierszeiten durchgeführt werden. Soweit dieser Zeitraum nicht eingehalten werden kann, lässt sich im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung überprüfen, ob Brutlege oder Nestlinge betroffen sind. Ist dies der Fall, sind die Arbeiten zu verschieben, bis die Brut und auch die Aufzucht abgeschlossen sind. Fällungen / Rodungen: Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind notwendige Fällungen / Rodungen von Gehölzen oder Hecken auf die gesetzlich zulässigen Zeiten (01.10 - 28.02) zu beschränken. Sind Maßnahmen außerhalb dieses Zeitraumes unumgänglich, ist eine Abstimmung mit der UNB zwingend erforderlich. Vorhandene Bäume ab einem Brusthöhenmesser von 30 cm, die vom Eingriff betroffen sind, sind vor dem Abtrieb auf Höhlen und Spalten (mögliche Bruthabitate / Quartiere für Vögel und Fledermäuse) zu überprüfen. Die UNB ist über das Ergebnis entsprechender Überprüfungen zu informieren. Ggf. notwendige artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen (z.B. Anbringung von Nistkästen und Fledermauskästen) sind mit der UNB abzustimmen. Freimachung Baufeld: Zur Vermeidung einer direkten Tötung von Vögeln darf zudem die restliche Freimachung des Baufeldes ausschließlich außerhalb der Brutzeit (01.03 bis 31.07) also in der Zeit vom 01.08 bis 28.02 vorgenommen werden. Nach der Baufeldräumung angelegte kurzrasige Scherrasen dürfen jedoch auch in der Zeit vom 01.03 bis 31.07 abgeschoben werden, da hierauf weder Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Tierarten noch Vorkommen von Jungvögeln zu erwarten sind.
- Baufeldkontrolle: Zur Überprüfung, ob im Baufeld sowie im Bereich der Baustelleneinrichtungen und Lagerflächen Bruthabitate und Lebensstätten wertgebender Arten vorhanden sind, soll das Baufeld ca. 2 Wochen vor Einrichtung der Baustelle / vor Baubeginn vollständig begangen und kontrolliert werden. Bei Vorkommen wertgebender Arten werden artspezifische Vergrämsungsmaßnahmen in Abstimmung mit der UNB festgelegt. Die Kontrolle kann im Rahmen der Umweltbaubegleitung erfolgen oder durch eine sonstige fachkundige Person. Bei Durchführung der Baumaßnahme in den Wintermonaten, d.h. außerhalb des Brut- und Vegetationszeitraumes, kann die Baufeldkontrolle erfolgen.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des NDSchG meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Teill. 0441 / 205766-15 unverzüglich gemeldet werden. 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 Denkmalbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfauste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungszentrum direkt.
- Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.
- Die östliche Seite der festgesetzten Straßenverkehrsfläche ist in einer Breite von 2,5 m als Versicherungsmulde herzustellen. Im Bereich von notwendigen Überfahrten (bspw. Zufahrten) sind geeignete Maßnahmen zu treffen, um die Funktion der Mulde zu gewährleisten.
- Das Plangebiet liegt innerhalb eines Risikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

	Gebäude Katasterbestand
	Flurstücksgrenze (vermarkt / unvermarkt)
	Flurgrenze
	Höhe Schachtdeckel in Meter ü. NNH (Normalhöhennull)
	- die exakte Höhe ist in der Örtlichkeit zu prüfen
	mögliche Grundstückseinteilung

#### FESTSETZUNGEN

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSSE gem. § 2 Abs. 1 BauGB**

Der Rat der Gemeinde Laar hat in seiner Sitzung am 10.06.2021 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 02.12.2022 örtlich bekannt gemacht worden.  
Laar, den 18.04.2023  
Gemeindedirektor

**ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (1) gem. § 3 Abs. 2 BauGB / BEHÖRDENBETEILIGUNG gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Der Rat der Gemeinde Laar hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf dieses Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... örtlich bekannt gemacht. Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat einschließlich der Begründung gemäß dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... zur Öffentlichkeitsbeteiligung ausgelegen. Den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.  
Laar, den .....

**ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (2) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / BEHÖRDENBETEILIGUNG gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Der Rat der Gemeinde Laar hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten / ergänzten Entwurf dieses Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am ..... örtlich bekannt gemacht. Der Entwurf dieses geänderten / ergänzten Bebauungsplanes und der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegen. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im selben Zeitraum.  
Laar, den .....

**SATZUNGSBESCHLUSS gem. § 10 BauGB**

Der Rat der Gemeinde Laar hat diesen Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.  
Laar, den .....

**RECHTSVERBINDLICHKEIT DURCH ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG gem. § 10 BauGB**

Der Satzungsbeschluss über diesen Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im Amtsblatt bekannt gemacht worden. Dieser Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.  
Laar, den .....

**GELTENDMACHUNG DER VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN gem. § 215 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes sind die Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 1 BauGB der Vorschrift über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gemäß § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.  
Laar, den .....

Gemeindedirektor

#### PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010 S. 576) in den jeweils aktuell gültigen Fassungen hat der Rat diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden / nebenstehenden / oberstehenden textlichen Festsetzungen, sowie den nachstehenden / nebenstehenden / oberstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.  
Es gelten die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) in den jeweils aktuell gültigen Fassungen.  
Laar, den .....

Gemeindedirektor

#### PLANUNTERLAGE

**Kartengrundlage:** Liegenschaftskarte Gemarkung Laar, Flur 129  
Maßstab: 1:1000  
"Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung" © 2023  
**Herausgeber:** Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Osnabrück - Meppen - Katasteramt Nordhorn

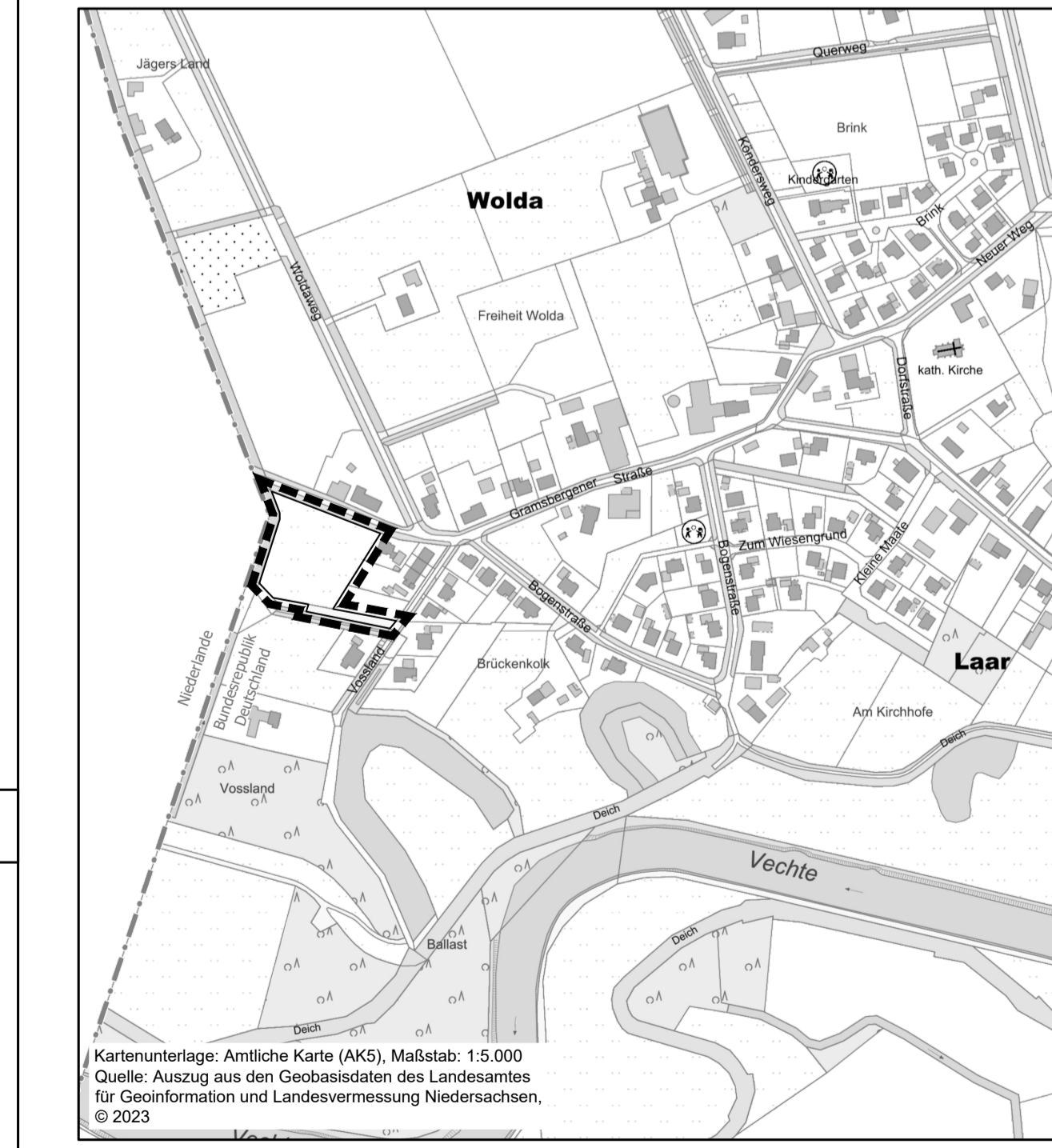
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 28.02.2023). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.  
Antragsbuch Nr.: L4-18/2023 Nordhorn, den .....

Siegel (Unterschrift)

#### Gemeinde Laar

### Bebauungsplan Nr. 28 "Baugebiet Gramsbergener Straße"

Vorentwurf M. 1:1.000



Kartengrundlage: Amtliche Karte (AKS), Maßstab: 1:5.000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, © 2023  
Proj. Nr. 23 021 011 Osnabrück, 11.09.2024  
Beratung • Planung • Bauleitung  
Am Tie 1 49086 Osnabrück Telefon (0541) 1819 - 0  
E-Mail: osnabrueck@pbh.org Internet: www.pbh.org  
 PLANUNGSBÜRO HAHM

2302011\_L4-Plan\_06\_VE.dwg  
K:\2302011\2302011\_Laar\_BePln\_28\Bau\2302011\_Laar\_BePln\_28\Bau\2302011\_Laar\_BePln\_28.dwg