



**Gemeinde Laar
Samtgemeinde Emlichheim
Landkreis Graftschaft Bentheim
Bebauungsplan Nr. 22, 1. Änderung
"östlich Südesch" -Entwurf-
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB
(Bebauungsplan der Innenentwicklung)**

Präambel

Aufgrund von § 1 Abs. 3 und § 10 Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184), § 84 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.06.2023 (Nds. GVBl. S. 107) sowie § 10 und § 58 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.06.2023 (Nds. GVBl. S. 111), hat der Rat der Gemeinde Laar diesen Bebauungsplan Nr. 22, Änderung 1 "östlich Südesch", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Laar, den _____

Der Gemeindedirektor

Planzeichenerklärung

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)	
	Allgemeines Wohngebiet
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	
0,6	Grundflächenzahl
	Geschossflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)	
	offene Bauweise
	Baugrenze

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)	
	Abwasserdruckrohrleitung (unterirdisch)
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)	
	Grünflächen
Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches angrenzender Bebauungspläne
	Sichtdreieck
Textliche Festsetzungen (TF) (gem. § 9 Abs. 1 bis 7 BauGB)	
§ 1	Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens Die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss darf maximal 50 cm über Straßenoberkante (Fahrbahnmittle) der nächsten Erschließungsstraße (Hoher Esch) im Endausbauzustand, gemessen senkrecht zur Mitte der zur erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite.
§ 2	Traufhöhe Die Traufhöhe der einzelnen Gebäude (Schnittpunkt von Oberkante Dacheindeckung mit der Außenkante des aufgehenden Mauerwerkes), gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, hat im Änderungsbereich zwischen 5,5 m und 6,7 m zu betragen. Diese Vorschrift gilt nicht für untergeordnete Bauteile, wie Traufgiebel und Erker.
§ 3	Firsthöhe Im Plangebiet darf die maximale Höhe der Gebäude (Firsthöhe = Oberkante Dacheindeckung), gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte des Gebäudes nicht überschritten werden. Diese beträgt für den Geltungsbereich 11,2 m.
§ 4	Nebenanlagen, Garagen, offene Garagen (Carports), Stellplätze Garagen / offene Garagen (Carports) gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Stellplätze sind zulässig. Für evtl. Überschreitungen der überbaubaren Bereiche zu öffentlichen Flächen ist eine Zustimmung der Gemeinde Laar erforderlich.
§ 5	Textliche Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Die textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes behalten weiterhin ihre Gültigkeit soweit sie den Geltungsbereich dieser Änderung betreffen und sind zu beachten:
	Einstellplätze Die Zahl der auf dem Baugrundstück herzustellenden Einstellplätze beträgt 1,0 je Wohnung, mindestens jedoch 2 Einstellplätze.
	Oberflächenentwässerung Das Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

Grünordnung
Grünflächen allgemein: Vorhandene und zu erhaltende Gehölzbestände sind während der Bauzeit durch geeignete Vorkehrungen und Schutzmaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen (RAS-LP 4; DIN 18920). Die am Westrand festgesetzte private Grünfläche ist als solche anzulegen und auf Dauer zu erhalten.

Artenschutz
Vorhandene Gehölzbestände und Grünstrukturen sind nach Möglichkeit zu erhalten. Für den Fall, dass Gehölzfällungen erforderlich sind, sind diese vorab einer Kontrolle auf Vorhandensein von Niststätten, Höhlen oder sonstigen relevanten Strukturen zu unterziehen. Für eine gesicherte Beurteilung ist ggf. ein Hubsteiger o.ä. einzusetzen. Die artenschutzrelevanten Untersuchungen sind grundsätzlich von fachkundigem Personal durchzuführen und schriftlich zu dokumentieren. Die Dokumentation ist der UNB vor Umsetzung der Maßnahme vorzulegen.

Die Beseitigung von Gehölzen ist auf den Zeitraum außerhalb vom 01.03 - 30.09. begrenzt. Sollten zu einem anderen Zeitpunkt entsprechende Arbeiten erforderlich sein, ist vorab eine Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen.

Für die Beleuchtung der Außenräume sind nach unten abstrahlendem Leuchtkörper zu verwenden. Andernfalls sind die Beleuchtungen in den späten Nachtstunden abzuschalten oder zu dimmen.

- Hinweise**
- Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394). Die der Planung zu Grunde liegenden Gesetze und Vorschriften sowie die in der Planurkunde in Bezug genommenen DIN-Vorschriften und sonstigen Vorschriften in der jeweils aktuellen Fassung können bei der Samtgemeinde Emlichheim, Hauptstraße 24, 49824 Emlichheim, eingesehen werden.
 - Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten archäologische Funde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden. Die archäologischen Funde und die Fundstelle sind gegebenenfalls bis zum Ablauf von 4 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 Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) der Regionaldirektion Hameln-Hannover mitzuteilen.
 - Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Flächen sind wegen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der anliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen mit den daraus resultierenden, zeitweise auftretenden Geruchsbelastungen vorbelastet.
 - Von der Kreisstraße 20 können Emissionen ausgehen. Für in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichtete bauliche Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionserschutzes geltend gemacht werden.
 - Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist auf evtl. vorhandene Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungsrichtungen sind von Hand auszuführen; die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten.
 - Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.
 - Durch den Geltungsbereich dieser Bauleitplanung verläuft eine Hauptversorgungsleitung (hier: Abwasserdruckleitung). Der Schutzstreifen der Leitung ist von jeglicher Bebauung und tiefwurzelndem Pflanzenbewuchs freizuhalten. Eine Oberflächenbefestigung ist nur in Abstimmung sowie im Einvernehmen mit dem Leitungsträger zulässig. Ansonsten ist das Lagern oder Abtragen von Boden sowie das Lagern von Materialien ist nicht gestattet. Vor dem Beginn jeglicher Bauarbeiten ist der Leitungsträger (Wasser- und Abwasser-Zweckverband Niedergraftschaft (WAZ Niedergraftschaft), Berliner Straße 12, 49828 Neuenhaus) zu informieren, damit die bauausführenden Firmen örtlich eingewiesen werden können.
 - Die durch den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Östlich Südesch“ betroffenen Teilbereiche des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 22 „Östlich Südesch“ treten mit Inkrafttreten der v.g. Änderung außer Kraft. Die textlichen Festsetzungen behalten jedoch weiterhin ihre Gültigkeit.

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2024 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Landkreis Graftschaft Bentheim
Gemeinde : Laar
Gemarkung : Laar
Flur : 127
Maßstab : 1:1000

Anteilszahl Nr. LA-02024 (bei Rückfragen bitte angeben)

Diese amtliche Präsentation und die ihr zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 (Nds. GVBl. 2003) geschützt. Die Verantwortung für richtigen oder verlässlichen Zweck und die öffentliche Weitergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 01.02.2024). Eine inhaltliche Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragungsbild der neu zu bildenden Grenzen in die Ortskarte ist einwandfrei möglich.

Northorn, den _____ Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen -Katasteramt Northorn- (Siegel)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung dieser Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht worden.

Laar, _____

Der Gemeindedirektor

Diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22, "östlich Südesch" wurde ausgearbeitet von der:

Planungsbüro peter stelzer GmbH
Grafenstraße 2 • 49132 Freren
Tel.: 05902 503702-0 • Fax: 05902 503702-33

Freren, 10.04.2024

Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf dieser Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf dieser Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung standen vom _____ bis _____ gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 3 Abs. 2 BauGB im Internet öffentlich zur Verfügung und haben während dieser Zeit zusätzlich öffentlich ausgelegen.

Laar, _____

Der Gemeindedirektor

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom _____ beteiligt.

Laar, _____

Der Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat nach Prüfung der Anregungen und Bedenken gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB diese Änderung des Bebauungsplanes in seiner Sitzung am _____ gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Laar, _____

Der Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zu dieser Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ im Amtsblatt Nr. ____/____ für den Landkreis Graftschaft Bentheim bekanntgemacht worden.

Diese Änderung des Bebauungsplanes ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Laar, _____

Der Gemeindedirektor

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes ist eine Verletzung der in § 215 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB genannten Vorschriften beim Zustandekommen dieses Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Laar, _____

Der Gemeindedirektor

**Gemeinde Laar
Samtgemeinde Emlichheim
Landkreis Graftschaft Bentheim
Bebauungsplan Nr. 22, Änderung 1
"östlich Südesch"
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB
(Bebauungsplan der Innenentwicklung)**

-Entwurf-

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2024

Maßstab 1 : 5.000