

Übersichtskarte M. 1:5000

© OpenStreetMap.Mitwirkende

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:

**PLAN.CONCEPT**  
 ARCHITEKTEN GmbH  
 BLUMENMORGEN 2 49090 OSNABRÜCK  
 TELEFON 0541 / 98224-0 FAX 0541 / 98224-44  
 DIPL.-ING. ARCHITEKTIN AFRA CREUTZ

In Zusammenarbeit mit:

**IPW** INGENIEURPLANUNG GmbH & Co.KG  
 Marie-Curie-Str.4a • 49134 Wallenhorst  
 Tel.05407/880-0 • Fax05407/880-88

Osnabrück / Wallenhorst, 2015-09-01

	Datum	Zeichen
bearbeitet	2014-11	Dw
gezeichnet	2014-11	Hd
geprüft		
freigegeben		

Plan-Nummer:

H:\PLANCONCEPT\214321\PLAENE\BP\bp\_bplan-15\_01.dwg(Layout1) - (V1-1-0)

# GEMEINDE BAD ROTHENFELDE

## BEBAUUNGSPLAN NR. 15

"Östlich der Osnabrücker Straße"

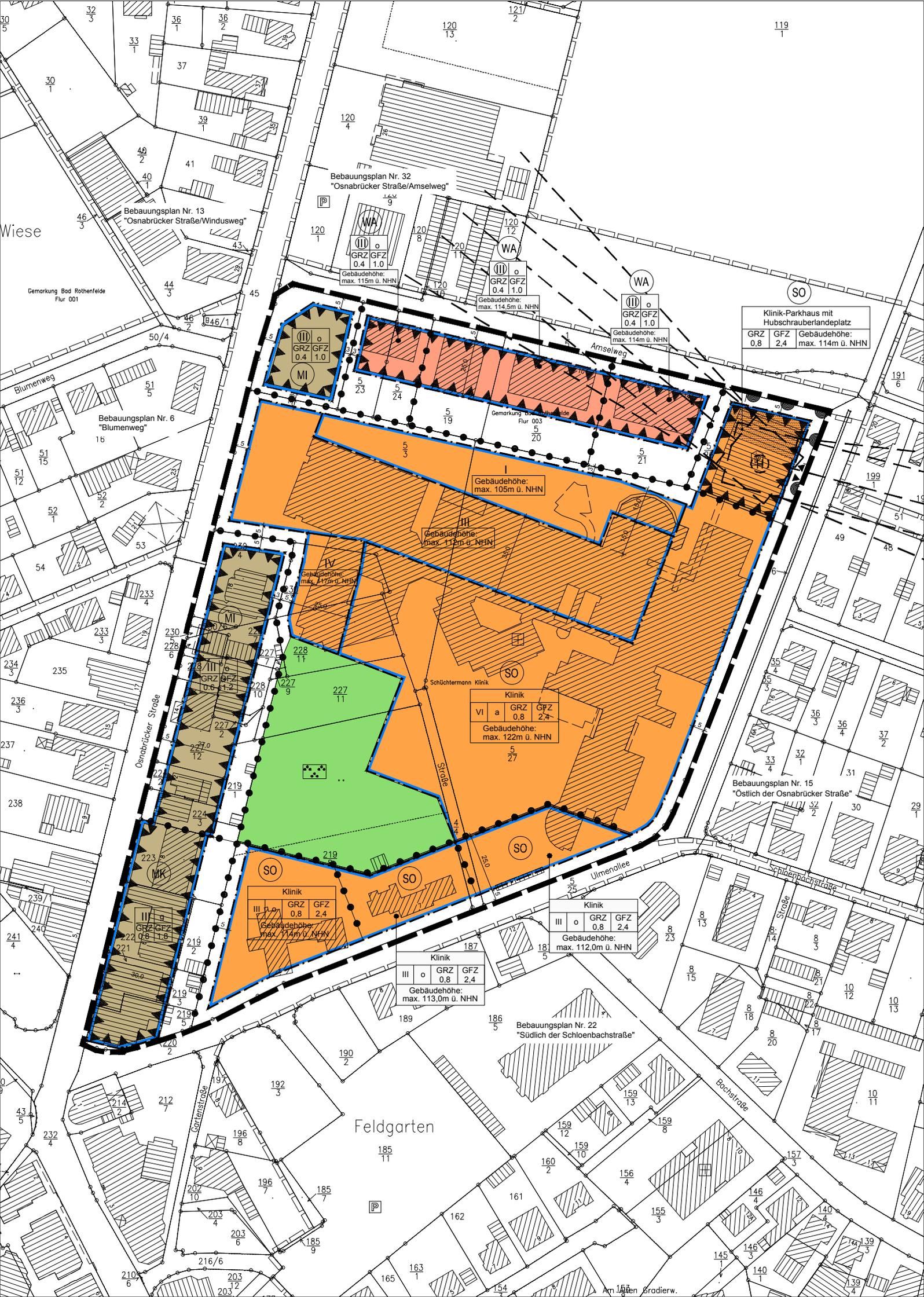
4. Änderung

mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

Ausfertigung zum  
Satzungsbeschluss

ohne Maßstab

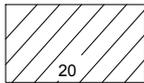
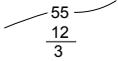
Unterlage : 1  
Blatt Nr. : 1 ( 1 )



# Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) in der aktuell gültigen Fassung.

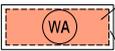
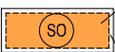
## I. Bestandsangaben

	Gemarkungsgrenze		Wohngebäude mit Hausnummern
	Flurgrenze		
	Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal		
	Höhenlinien mit Höhenangaben über HN Flurstücksnummer		Wirtschaftsgebäude, Garagen

Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen

## II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

### 1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

	überbaubarer Bereich Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Abs. 1 BauNVO nicht überbaubarer Bereich
	überbaubarer Bereich Mischgebiet gem. § 6 Abs. 1 BauNVO nicht überbaubarer Bereich
	überbaubarer Bereich Kerngebiet gem. § 7 Abs. 1 BauNVO nicht überbaubarer Bereich
	überbaubarer Bereich Sondergebiet gem. § 11 Abs. 1 BauNVO nicht überbaubarer Bereich

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

	Zahl der Vollgeschosse (zwingend) gem. § 20 BauNVO
I, II usw.	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
GRZ	Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
GFZ	Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO

Gebäudehöhe  
max. ... m ü. NHN    Maximal zulässige Gebäudehöhe über Normalhöhennull (NHN)

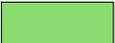
### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

o	offene Bauweise	a	abweichende Bauweise
g	geschlossene Bauweise		Baugrenze

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

	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt		Ein- und Ausfahrt
---	--------------------------------	---	-------------------

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

	private Grünfläche		Parkanlage
---	--------------------	---	------------

### 15. Sonstige Planzeichen

	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gem. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
	Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
	Sonder- Hubschrauberflugplatz mit An- und Abflugfläche, Parkhaus - Ebene 4
	Schallschutzmaßnahme gem. textliche Festsetzungen 1.5.1
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne
---	--

# **1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** **gem. § 9 Abs. 1 BauGB und § 31 BauGB**

## **1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO) „Klinik“** **gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO**

Zulässig sind die für den Betrieb eines Krankenhauses notwendigen Gebäude und Anlagen, ferner Schulungseinrichtungen und Wohnungen für das Krankenhauspersonal, andere krankenhausesbezogene Nutzungen und Einrichtungen für freie Berufe des Gesundheitswesens sowie Anlagen für sportliche Zwecke (Physikalische Therapie, Rehabilitation, Fitnessbereiche, u.ä.).

## **1.2 Sonstiges Sondergebiet (SO) „Klinik-Parkhaus mit Hubschrauber-Landeplatz“** **gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO**

- a) Zulässig ist die Errichtung eines Parkhauses mit 4 Parkebenen (Ebene 0 - 3) und einer Ebene mit Sonder-Hubschrauberflugplatz.
- b) Neben Stellplätzen und Fahrrampen sind innerhalb der Ebene 0 des Parkhauses Bereitschafts-, Schulungs- und Lagerräume zulässig.

## **1.3 Gebäudehöhe im SO-Gebiet gem. § 16 BauNVO**

- a) Die Gebäude dürfen die in der Planzeichnung eingeschriebenen Höhen über Normalhöhennull (NHN) nicht überschreiten.

Ausnahmen für einzelne funktionsgebundene Anlagen (z.B. Technikräume, Fahrstühle, Lüftungsanlagen und sonstige betriebsbedingte technische Anlagen) können zugelassen werden, wenn diese durch betriebstechnische Erfordernisse begründbar sind und wenn ihr Flächenanteil nicht mehr als 10 % der überbaubaren Flächen ausmacht.

- b) Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 114 m ü. NN innerhalb des Sondergebiets „Klinikparkhaus mit Hubschrauberlandeplatz“ darf durch eine Verbindungsbrücke zu den Gebäuden im angrenzenden Sondergebiet „Klinik“ sowie durch untergeordnete technische Bauteile wie Technikräume, Fahrstühle, Lüftungsanlagen und sonstige betriebsbedingte technische Anlagen außerhalb der Hindernisfreiflächen der An- und Abflugflächen des Sonder-Hubschrauberflugplatzes bis zu einer Höhe von 118 m ü. NN (= rd. 17,90 m über Grund) überschritten werden.

## **1.4 Abweichende Bauweise gem. § 22 BauNVO**

Soweit in der Planzeichnung die abweichende Bauweise festgesetzt ist, dürfen die Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten. Die Grenzabstände richten sich nach der Niedersächsischen Bauordnung.

- 1.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, hier Schallschutzmaßnahmen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB
- 1.5.1 Innerhalb der Ebene 0 des Parkhauses sind Stellplätze nur im durch Punktraster gekennzeichneten Bereich zulässig. Ausgenommen sind zwei Stellplätze für Rettungswagen (RTW) und Notarztwagen (NAW).
- 1.5.2 Für die Süd-, Ost- und Westfassade des Parkhauses gilt: Die Ebenen 1 - 3 sind an den gekennzeichneten Baugrenzen/ Fassadenseiten ganzflächig zu schließen. Anforderung an die Außenbauteile: Materialien mit einem Schalldämm-Maß von  $R_w > 10$  dB im eingebauten Zustand.
- 1.5.3 Die Decken der Ebenen 1 - 3 des Parkhauses sind mit hochabsorbierenden Materialien mit einem Absorptionsgrad von mindestens  $\alpha_s > 0,7$  im Frequenzbereich  $> 250$  Hz zu bekleiden. Alternativ ist eine geschlossene Ausführung der nördlichen Außenwände der Ebenen 1 - 3 nach textlicher Festsetzung Nr. 1.5.2 zulässig.
- 1.5.4 Die Decke der Ebene 0 des Parkhauses ist im Bereich der Ein- und Ausfahrt bis zu einer Tiefe von 5 m ab Fassadenaußenkante mit hochabsorbierenden Materialien mit einem Absorptionsgrad von mindestens  $\alpha_s > 0,7$  im Frequenzbereich  $> 500$  Hz zu bekleiden.
- 1.5.5 Andere bzw. geringere Vorkehrungen können gemäß § 31 (1) BauGB ausnahmsweise zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass diese ausreichen.
- 1.5.6 Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die in der folgenden Tabelle genannten Lärmpegelbereiche basierend auf der DIN 4109 ("Schallschutz im Hochbau"; Anforderungen und Nachweise;11/1989) einzustufen.

		Geschosse	Bereiche		
			WA	MI	MK
<b>Lärmpegel-Bereiche (LPB)</b>	Fassaden zur Osnabrücker Straße	alle	<del>WA</del>	LPB IV	LPB V
	Fassaden zum Amselweg	alle	LPB III	<del>MI</del>	<del>MK</del>
	Seitenfassaden	alle	LPB III	LPB IV	LPB V
	Rückseiten der Gebäude	alle	-	-	-

Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist in Bereichen in denen Lärmpegelbereiche festgesetzt sind, aus Gründen des Immissionschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schalldämmten Lüftern vorgeschrieben. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Besteht abweichend eine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmquelle abgewandte Fenster ('Rückseiten der Gebäude' - gem. obiger Definition) kann hierauf verzichtet werden.

Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

## **2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 NBauO**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 „Östlich der Osnabrücker Straße“ gilt die „Satzung über die Baugestaltung“ vom 20.12.1972.

Für den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 wird diese Gestaltungssatzung nach Punkt (1) wie folgt ergänzt:

- (1.a) In den Misch- und Kerngebieten an der „Osnabrücker Straße“ sind für die Hauptgebäude ausschließlich geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20° bis 45° zulässig.

## **3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 Abs. 6 BauGB und sonstige Hinweise**

### **3.1 Überplanung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Östlich der Osnabrücker Straße“**

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Östlich der Osnabrücker Straße“ werden in diesem Bereich die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 15 überplant. Mit Inkrafttreten der 4. Änderung werden für die überplanten Flächen alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes unwirksam.

Hinweis: Für das Plangebiet besteht eine Satzung über die Baugestaltung, die im Jahr 1972 mit dem Ursprungsplan erlassen wurde (siehe Anlage zur Begründung). Diese gilt auch zukünftig für den Geltungsbereich der 4. Änderung.

### **3.2 Archäologische Bodenfunde gem. § 14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen Denkmalschutzbehörde des Landkreises Osnabrück unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG 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 Arbeit gestattet.

### **3.3 Artenschutz**

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden, ist die Einhaltung von Erschließungszeiten zu gewährleisten. Unter Beachtung der folgenden Maßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten und somit keine Ausnahmeverfahren erforderlich.

- Zur Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes nach §§ 44 ff BNatSchG, darf nach derzeitigem Kenntnisstand zur Vermeidung von Verbotstatbeständen das Fällen von Gehölzen nur außerhalb der Brutzeit der Vögel erfolgen, also zwischen 1. August und 28. Februar.

- Des Weiteren sind vor einer Entfernung von Gehölzen mit einem Stammdurchmesser > 30 cm, diese durch eine fachkundige Person auf vorhandene Baumhöhlungen und eventuellen Besatz mit Individuen der Artgruppe Fledermäuse zu überprüfen. Die Anwesenheit dieser fachkundigen Person ist auch während der Fällarbeiten erforderlich, um ggf. weitere vom Boden aus nicht erkennbare Höhlungen nach der Fällung zu inspizieren. Beim Feststellen von Fledermausbesatz ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen. Dies gilt auch, wenn trotz aller Vorsichtsmaßnahmen, Bäume mit Fledermausbesatz gefällt wurden.

#### 3.4 Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone I des Heilquellenschutzgebietes Bad Rothenfelde. Die mit der Verordnung vom 07.04./ 05.05.1959 ergangenen Schutzbestimmungen sind zu beachten. Gemäß der Änderungsverordnung vom 19.06.1990 zur vorgenannten Verordnung dürfen die dort aufgeführten Arbeiten nur mit vorheriger Zustimmung des Landkreises Osnabrück - Untere Wasserbehörde - vorgenommen werden.

#### 3.5 Einsichtnahme von DIN-Vorschriften

In den textlichen Festsetzungen wird auf DIN-Vorschriften verwiesen. Diese werden beim Bauamt der Gemeinde Bad Rothenfelde, Frankfurter Straße 3 während der Öffnungszeiten zur Einsicht bereitgehalten.

***Bearbeitungsstand: 2015-06-29***