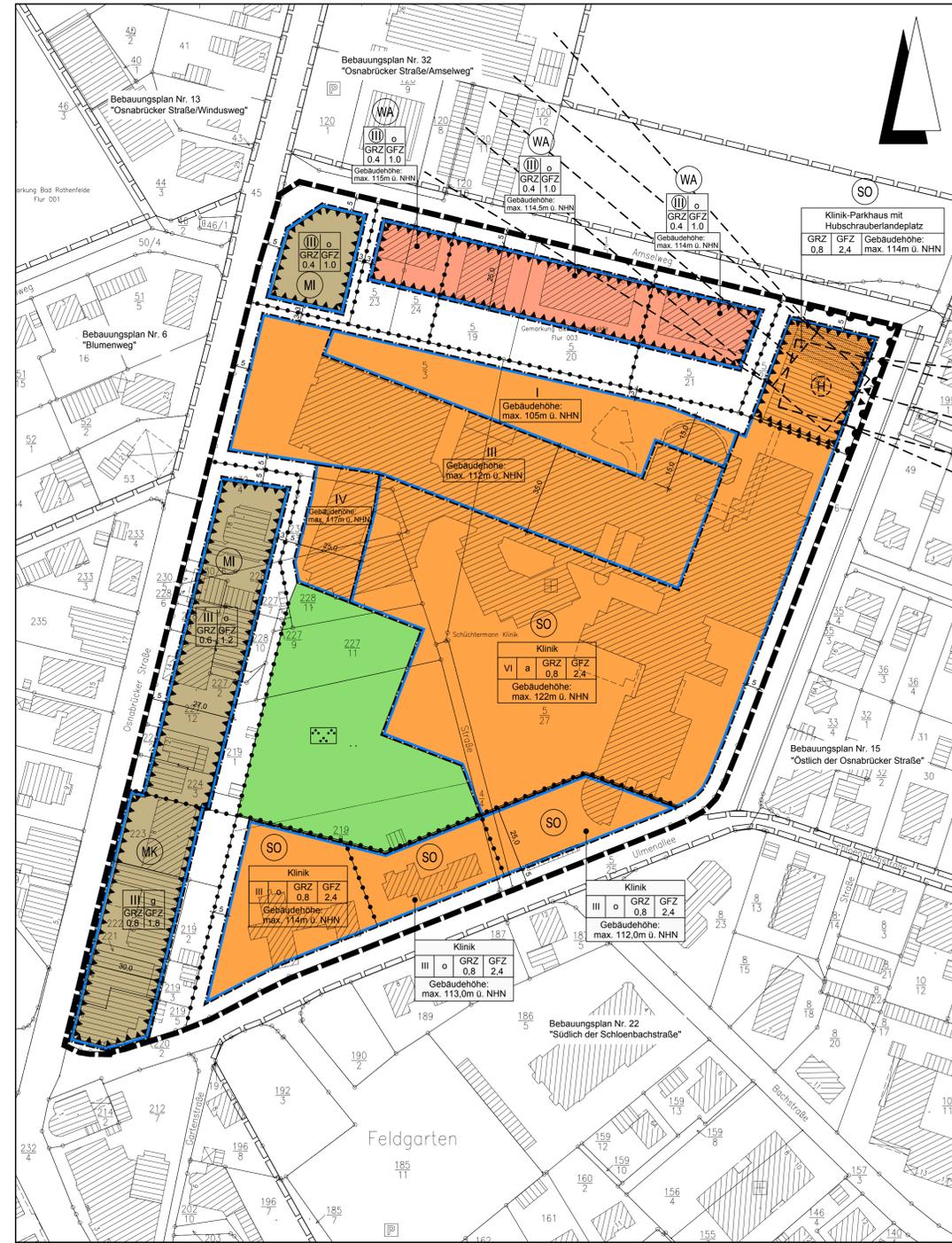


# GEMEINDE BAD ROTHENFELDE BEBAUUNGSPLAN NR. 15 "Östlich der Osnabrücker Straße" mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

## 4. ÄNDERUNG



### Planzeichenerklärung

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

#### I. Bestandsangaben

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze
- Flurstücksnummer
- Höhenlinien mit Höhenangaben über NN

#### II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

- Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
  - überbaubarer Bereich Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Abs. 1 BauNVO
  - überbaubarer Bereich Mischgebiet gem. § 6 Abs. 1 BauNVO
  - überbaubarer Bereich Kerngebiet gem. § 7 Abs. 1 BauNVO
  - überbaubarer Bereich Sondergebiet gem. § 11 Abs. 1 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO, i. V. m. § 16 BauNVO)
  - Zahl der Vollgeschosse (zwingend) gem. § 20 BauNVO
  - Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
  - GRZ Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
  - GFZ Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO
  - Gebäudehöhe max. ... m ü. NHN
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)
  - offene Bauweise
  - geschlossene Bauweise
  - abweichende Bauweise
  - Baugrenze
- Verkehrsräume (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauNVO)
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
  - Ein- und Ausfahrt
- Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauNVO)
  - private Grünfläche
  - Zweckbestimmung:
    - Parkanlage
- Sonstige Planzeichen
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßstabes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
  - Umgrünungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
  - Sonder- Hubschrauberflugplatz mit An- und Abflugfläche, Parkhaus - Ebene 4
  - Schallschutzmaßnahme gem. textliche Festsetzungen 1.5.1

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

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

### 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 Abs. 1 BauNVO und § 31 BauNVO

- Sonstiges Sondergebiet (SO) „Klinik“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO  
Zulässig sind die für den Betrieb eines Krankenhauses notwendigen Gebäude und Anlagen, ferner Schulungs- und Wohnräume für das Krankenhauspersonal, andere krankhausbezogene Nutzungen und Einrichtungen für freie Berufe des Gesundheitswesens sowie Anlagen für sportliche Zwecke (Physikalische Therapie, Rehabilitation, Fitnessbereiche, u.ä.).
- Sonstiges Sondergebiet (SO) „Klinik-Parkhaus mit Hubschrauber-Landeplatz“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO
  - Zulässig ist die Errichtung eines Parkhauses mit 4 Parkreihen (Ebene 0 - 3) und einer Ebene mit Sonder-Hubschrauberflugplatz.
  - Neben Stellplätzen und Fahrtrampen sind innerhalb der Ebene 0 des Parkhauses Bereitschafts-, Schulungs- und Lageräume zulässig.
- Gebäudehöhe im SO-Gebiet gem. § 16 BauNVO
  - 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 betriebsbedingte Erfordernisse begründbar sind und wenn ihr Flächenanteil nicht mehr als 10 % der überbaubaren Flächen ausmacht.
  - Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 114 m ü. NN innerhalb des Sondergebietes „Klinik-Parkhaus mit Hubschrauberlandeplatz“ darf durch eine Verengung der Gebäudehöhe im angrenzenden Sondergebiet „Klinik“ sowie durch untergeordnete technische Bauteile wie Technikräume, Fahrstühle, Lüftungsanlagen und sonstige betriebsbedingte technische Anlagen außerhalb der Hindernisflächen der An- und Abflugflächen des Sonder-Hubschrauberflugplatzes bis zu einer Höhe von 118 m ü. NN (= rd. 17,50 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 BauNVO

- Innerhalb der Ebene 0 des Parkhauses sind Stellplätze nur im durch Punktraster gekennzeichneten Bereich zulässig. Ausgenommen sind zwei Stellplätze für Rettungswagen (RTW) und Notarztwagen (NAV).
- Für die Süd-, Ost- und Westfassade des Parkhauses gilt: Die Ebenen 1 - 3 sind an den gekennzeichneten Baugrenzen Fassadenseiten genüßlich zu schließen. Anforderung an die Außenbauteile: Materialien mit einem Schalldämm-Maß von  $R_w > 10$  dB im eingebauten Zustand.
- Die Decken der Ebenen 1 - 3 des Parkhauses sind mit hochabsorbierenden Materialien mit einem Absorptionsgrad von mindestens  $\alpha > 0,7$  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.
- Die Decke der Ebene 0 des Parkhauses ist im Bereich der Ein- und Ausfahrt bis zu einer Tiefe von 5 m ab Fassadenseiten mit hochabsorbierenden Materialien mit einem Absorptionsgrad von mindestens  $\alpha > 0,7$  im Frequenzbereich  $> 500$  Hz zu bekleiden.
- Andere bzw. geringere Vorkehrungen können gemäß § 31 (1) BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass diese ausreichen.
- Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in die 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.

Lärmpegelbereiche (LPB)	Geschosse	Bereiche		
		WA	MI	MK
Lärmpegelbereich (LPB)	Fassaden zur Osnabrücker Straße	alle	LPB IV	LPB V
	Fassaden zum Amselweg	alle	LPB III	
	Seitenfassaden	alle	LPB III	LPB IV
	Rückseiten der Gebäude	alle	-	-

Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist in Bereichen in denen Lärmpegelbereiche festgesetzt sind, aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schalldämmten Lüftern vorgeschrieben. Gleiches gilt für Räume mit sauerstofftreibenden 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 BauNVO 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:

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

- 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.
- 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, Holzkohlenasammungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen 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 Maß-nahmen sind nach derzeitigen Kenntnisstand keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten und somit keine Ausnahmeverfahren erforderlich.

- Zur Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes nach § 44 ff BNatSchG, darf nach derzeitiger Kenntnisstand keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten und somit keine Ausnahmeverfahren erforderlich.
- 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 werden.

### 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 Baumt der Gemeinde Bad Rothenfelde, Frankfurter Straße 3 während der Öffnungszeiten zur Einsicht bereitgehalten.

### Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der aktuell gültigen Fassung, des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) in der aktuell gültigen Fassung und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NikomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der aktuell gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Bad Rothenfelde diesen Bebauungsplan Nr. 15 „Östlich der Osnabrücker Straße“, 4. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Der Rat der Gemeinde Bad Rothenfelde, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

### Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ... die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsbüchlich bekanntgemacht worden.

### Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Bad Rothenfelde  
Maßstab: 1:1000  
Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © Oktober 2014  
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 10.10.2014). 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.

Osnabrück, den ...  
Geschäftsnachweis: L4-879/2014

**LGLN**  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen  
- Katasteramt Osnabrück - (Dienststempel)

### Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ... dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / § 4a Abs. 3, Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ... ortsbüchlich bekannt gemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat/haben vom ... bis ... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.

Der Rat der Gemeinde Bad Rothenfelde, den ...

**Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.  
Bad Rothenfelde, den ... Der Bürgermeister (SIEGEL)

**Bekanntmachung**  
Die Erteilung der Genehmigung / der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ... ortsbüchlich bekannt gemacht worden.  
Der Bebauungsplan ist damit am ... in Kraft getreten.  
Bad Rothenfelde, den ... Der Bürgermeister (SIEGEL)

**Verletzung von Vorschriften**  
Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gem. § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 214 Abs. 2, 2a und 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.  
Bad Rothenfelde, den ... Der Bürgermeister (SIEGEL)

### Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der aktuell gültigen Fassung, des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) in der aktuell gültigen Fassung und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NikomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der aktuell gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Bad Rothenfelde diesen Bebauungsplan Nr. 15 „Östlich der Osnabrücker Straße“, 4. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Der Rat der Gemeinde Bad Rothenfelde, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

### Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ... die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsbüchlich bekanntgemacht worden.

### Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Bad Rothenfelde  
Maßstab: 1:1000  
Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © Oktober 2014  
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 10.10.2014). 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.

Osnabrück, den ...  
Geschäftsnachweis: L4-879/2014

**LGLN**  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen  
- Katasteramt Osnabrück - (Dienststempel)

### Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ... dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / § 4a Abs. 3, Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ... ortsbüchlich bekannt gemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat/haben vom ... bis ... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.

Der Rat der Gemeinde Bad Rothenfelde, den ...

**GEMEINDE BAD ROTHENFELDE  
BEBAUUNGSPLAN NR. 15  
"Östlich der Osnabrücker Straße"  
mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung**

**4. Änderung**

Ausfertigung zum Satzungsbeschluss  
Maßstab 1:2000  
Unterlage: 1  
Blatt Nr.: 1 (1)

Letztes Problem: 2015-09-01  
Letztes Speicherdatum: 2015-09-01