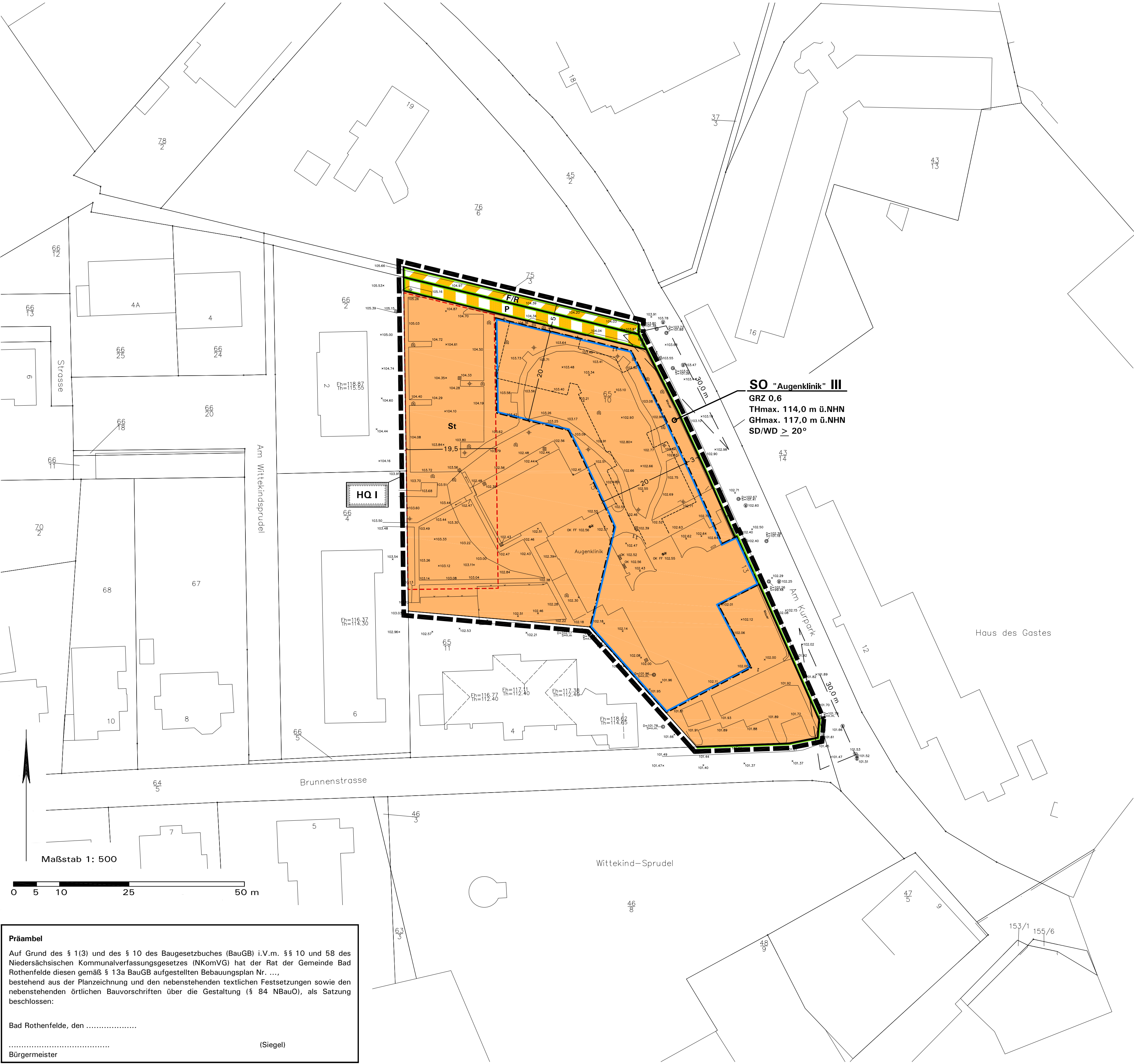


GEMEINDE BAD ROTHENFELDE
BEBAUUNGSPLAN NR. 11, 1 Änderung "Sundernstraße"
mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO



Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	Frühzeitige Beteiligung gem. § 13a BauGB, i. V. m. §§ 3(1), 4(1) BauGB	Öffentliche Auslegung gemäß § 13a(2) BauGB, i. V. m. §§ 3(2), 4(2) BauGB	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB	Verletzung von Vorschriften gemäß § 215 BauGB
Der Rat der Gemeinde Bad Rothenfelde hat in seiner Sitzung am ... die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. ... mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2(1) BauGB am ... ortsüblich bekannt-gemacht worden.	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung gemäß § 13a(3) BauGB am ... wurde die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informiert durch: Ihr wurde Gelegenheit zur Äußerung gegeben von ...	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am ... hat der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung gemäß § 13a(2) BauGB i. V. m. § 3(2) BauGB vom ... bis ... öffentlich ausgestellt. Die Gemeinde hat die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange i. V. m. § 4(2) BauGB mit Schreiben vom ... um Stellungnahme bis ... gebeten.	Der Rat der Gemeinde Bad Rothenfelde hat die gemäß § 13a(2) BauGB i.V.m. § 3(2) BauGB vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in seiner Sitzung am ... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan in seiner Sitzung am ... als Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB beschlossen und die Begründung hierzu gebilligt.	Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am ... ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekanntgemacht worden, dass der Plan mit Begründung, nebst Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird. Mit erfolgter Bekanntmachung ist der Plan in Kraft getreten.	Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind - die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans, - die Verletzung von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und - besichtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.
Siegel der Gemeinde Bad Rothenfelde, den Bürgermeister	Siegel der Gemeinde Bad Rothenfelde, den Bürgermeister	Siegel der Gemeinde Bad Rothenfelde, den Bürgermeister	Siegel der Gemeinde Bad Rothenfelde, den Bürgermeister	Siegel der Gemeinde Bad Rothenfelde, den Bürgermeister	Siegel der Gemeinde Bad Rothenfelde, den Bürgermeister

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634);
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);
Planzeichenverordnung (PlanzV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
Niedersächsische Bauordnung (NBauO) i. d. F. vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.09.2018 (Nds. GVBl. S. 190, 253;
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NkomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.06.2018 (Nds. GVBl. S. 113).

B. Festsetzungen und Planzeichen gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

SO Augenlinik	Sonstiges Sondergebiet SO „Augenlinik“ (§ 11(2) BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.1.1
THmax. 114,0 m ü.NHN	
GHmax. 117,0 m ü.NHN	
GRZ 0,6	Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier 0,6
III	Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO): - Höchstmaß, hier drei Vollgeschosse
St	3. Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB) Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO), siehe textliche Festsetzungen D.3 - durch Baugrenzen umgrenzter Bereich - nicht überbaubare Grundstücksfläche
FIR	4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB) Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
P	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung öffentlicher Fuß- & Radweg, Überfahrbar auch für PKW (ca. 2 m breiter Streifen der Wegeführung im Norden-Flurstück 75/3)
St	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung private Verkehrsfläche (ca. 3 m)
SD ≥ 20° WD ≥ 20°	Flächen für Stellplätze, hier Sammelstellplatzanlage
HO I	5. Örtliche Bauvorschriften (§ 9(4) BauGB i.V.m. § 84 NBauO) Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper gemäß Eintrag in der Plankarte, siehe auch textliche Festsetzung E.1. Zulässig sind ausschließlich: - Satteldächer (SD), Dachneigungen mind. 20° - Walmdach (WD), Dachneigungen mind. 20°
HO I	6. Sonstige Festsetzungen und Planzeichen Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9(7) BauGB) Maßangabe in Meter Sichtfelder sich von Sichtbehinderungen jeder Art in einer Höhe zwischen 0,8m und 2,5m über Fahrbahnkante ständig freizuhalten (§9(1) Nr.10 BauGB) Heilquellenschutzgebiet, Schutzzone I, siehe Punkt F.1

C. Darstellungen der Plangrundlage ohne Festsetzungscharakter

	Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern
	Vorhandene Bebauung mit Hausnummer
	Vorhandene Geländehöhen, Vermessungsbüro Flüssmeyer Hinweis: Wird im Planverfahren ergänzt
	Vorgeschlagene Gebäude

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Gemarkung: Bad Rothenfelde
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© Januar 2014

Auftragsnr. 20190911
Flur: 2
Maßstab: 1:500

LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 09.08.2019). 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.

Vermessungsingenieur Flüssmeyer
Inh. Kirstin Flüssmeyer
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin
Beratende Ingenieurin
Arndtstraße 33 • 49078 Osnabrück • Tel.: 0541/96387-0 • Fax: 0541/9638777

Osnabrück, den (Siegel)

Öffentl.best.Verm.

D. Planungsrechtliche textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**
- 1.1** Das sonstige **Sondergebiet SO „Augenlinik“** gemäß § 11(2) BauNVO dient der Unterbringung von Anlagen der Klinik mit Verwaltung und zugehörigen Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind:
- Klinik und Praxisgebäude,
 - Bürogebäude,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Sozialräume,
 - Wohnungen für Mitarbeiter/Klinikpersonal,
 - jeweils dazugehörige Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**
- 2.1 Die oberen Bezugspunkte für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen** sind wie folgt definiert:
- 2.1.1 Traufhöhe:** Die Traufhöhe TH entspricht der Schnittkante der Außenfläche der aufgehenden Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
- 2.1.2 Gesamthöhe:** Die Gesamthöhe GH entspricht der Oberkante des Firsts.
- 2.2** Die gemäß Plankarte festgesetzte Grundflächenzahl **GRZ** von **0,6** darf gemäß § 19(4) BauNVO bis zu einer **Gesamt-GRZ** von **0,8** überschritten werden, weitere geringfügige Überschreitungen können zugelassen werden.
- 3. Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB, §§ 12, 14 und 23(5) BauNVO)**
- 3.1 Garagen und Carports (überdachte Stellplätze)** sind auf der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.
- 3.2 Oberirdische offene Stellplätze** sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der hierfür gemäß Plankarte festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig. Als Ausnahme können Stellplätze für Sonderzwecke (Kurzzeitparkplätze für Patienten, An- und Abfahrt, Stellendstellplätze, Stellplätze für Bereitschaftsdienste u. Ä.) in den Bereichen zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und den öffentlichen Verkehrsflächen „Am Kurpark“ und „Brunnenstraße“ zugelassen werden.
- E. Örtliche Bauvorschriften (§ 9(4) BauGB i.V.m. § 84 NBauO) für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 64 „Am Wäldchen / Mühlenweg“**
- 1. Bauliche Anlagen**
- 1.1 Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper** gemäß Eintrag in der Plankarte. Bei untergeordneten Dachaufbauten, Zwerchgiebeln, untergeordneten Anbauten und Nebengebäuden (= Nebendächer) sind jeweils auch andere Dachformen und -neigungen zulässig.
- 1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte** sind im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) unzulässig. Alle über der Traufe angeordneten Bauteile, wie Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte (Loggien) dürfen in ihrer Gesamtlänge 50 % der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten. Diese wird gemessen als größte Länge der Gaube in der Dachhaut, Einzellängen werden zusammengerechnet. Abstand zwischen Dachaufbauten/Dacheinschnitten und Organg: mindestens 1,5 m.
- 1.3 Der First- bzw. die Oberkante von Nebendächern** muss mindestens 0,5 m unterhalb der Oberkante des Hauptfirsts liegen.
- 1.4 Als Dacheindeckung** sind für geeignete Hauptdächer nur Betondachsteine und Tonziegel in roten bis braunen Farben zulässig sowie Dachbegrünungen, Glasdächer und Solaranlagen. Bei untergeordneten Bauteilen und Nebenanlagen sind auch andere Materialien und Farben zulässig. Glänzende Dachsteine/-ziegel sind ausdrücklich unzulässig (in Zweifelsfällen frühzeitige Abstimmung mit der Gemeinde).
- 1.5 Abweichungen (§ 66(5) NBauO):** Bei Um- oder Anbauten im überplanten Altbestand (siehe eingemessene Gebäude in der Katastergrundlage des Bebauungsplans) können Abweichungen (Überschreitungen) bezüglich der Punkte E.1.1.- E.1.4 zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen des betroffenen Altbaus bewegen.
- 2. Ausdrückliche Hinweise zu diesen örtlichen Bauvorschriften**
- 2.1** In Zweifelsfällen bei Gestaltungsfragen wird eine **frühzeitige Abstimmung mit der Gemeinde** empfohlen.
- 2.2 Abweichungen** von diesen örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 66 NBauO.
- 2.3 Zuweiderhandlungen** gegen diese örtlichen Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne der Bußgeldvorschriften des § 80(3) NBauO und können gemäß § 80(5) NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

F. Nachrichtliche Übernahme (§ 9(6) BauGB)

- 1. Heilquellenschutzgebiet**
- Der Geltungsbereich liegt in der Schutzzone I des Heilquellenschutzgebiets (HQSG) Bad Rothenfelde. Der gemeinsame Beschluss des Regierungspräsidenten in Osnabrück und des Oberbergamts in Clausthal-Zellerfeld über die Festsetzung der Schutzbeirke für die Solequellen in Bad Rothenfelde vom 07.04.1959 / 05.05.1959 ist zu beachten. Gemäß der Änderungsverordnung vom 19.06.1990 zur oben genannten Verordnung dürfen die dort aufgeführten Arbeiten nur mit vorheriger Zustimmung des Landkreises Osnabrück - Untere Wasserbehörde - vorgenommen werden. Nach der vorgenannten Verordnung sind z.B. Bohrungen und Ausgrabungen von einer Tiefe von mehr als 2 m und die Anlage von Versickerungsanlagen nur mit vorheriger Genehmigung zulässig.

G. Hinweise

- 1. Verwertung von Niederschlagswasser (Regenwasserspeicheranlagen)**
- Die Nutzung des Niederschlagswassers von Dachflächen als Brauchwasser ohne Trinkwasserqualität wird empfohlen. Sicherungsmaßnahmen nach den einschlägigen Vorschriften und nach DIN 1988 sind zu beachten. Auf Antrag kann gemäß § 5 der Abwasseratzung der Gemeinde Bad Rothenfelde vom 01.01.2002 die Errichtung einer Regenwasserspeicheranlage genehmigt werden.
- 2. Ökologische Belange**
- Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird ausdrücklich empfohlen. Insbesondere betrifft dies Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, naturnahe Umfeldgestaltung und Verwendung umweltverträglicher Baustoffe. Die Nutzung von regenerativen Energien ist aufgrund des Klimaschutzkonzepts der Gemeinde Bad Rothenfelde unbedingt wünschenswert. Zur Bepflanzung der Grundstücke sind möglichst standortgerechte, heimische oder kulturhistorisch bedeutsame Bäume und Sträucher zu verwenden. Dachbegrünungen werden für Nebenanlagen und Nebengebäude ebenfalls ausdrücklich empfohlen. Die Zulässigkeit der Nutzung von Geothermie mittels Erdwärmesonden ist im Einzelfall zu prüfen.
- 3. Bodenfunde**
- Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde entdeckt werden (z.B.: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde), sind diese gemäß § 14(1) Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) unverzüglich meldepflichtig. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14(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.
- 4. Altlasten**
- Im Plangebiet sind der Gemeinde keine Alttablagerungen bekannt. Wenn bei Erdarbeiten Auffälligkeiten (z.B. bisher unentdeckte Kontaminationen) auftreten, ist das Umweltamt des Landkreises Osnabrück sofort zu verständigen.
- 5. Kampfmittel**
- Einzelfunde sind nicht auszuschließen. Tiefbauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Treten hierbei verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, der Staatliche Kampfmittelräumdienst ist zu benachrichtigen.
- 6. Artsenschutz**
- Solfern vorhandene Gehölze im Plangebiet beschnitten bzw. entfernt werden sollten, sind die Vorgaben des § 39(3) BNatSchG zu beachten. Demnach ist es u. a. zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten verboten, Gebüsch und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können.
- Ebenfalls ist bei Abrissarbeiten oder Renovierungen im Vorfeld der Arbeiten sicherzustellen, dass Nester, Quartiere oder sonstige Lebensstätten und/oder Tiere nicht zu Schaden kommen.

