

# Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

---

## A. Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634);

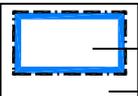
**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);

**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

	<p><b><u>1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)</u></b></p> <p>Sonstiges Sondergebiet SO „Augenklinik“ (§ 11(2) BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.1.1</p>
	<p><b><u>2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)</u></b></p> <p>Höhe baulicher Anlagen in Meter über NHN (§§ 16, 18 BauNVO), siehe textliche Festsetzungen D.2:</p> <p>Zulässige Traufhöhe TH:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Höchstmaß, hier 114,0 m ü.NHN</li></ul> <p>Zulässige Gesamthöhe GH:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Höchstmaß, hier 117,0 m ü.NHN</li></ul> <p>GRZ 0,6</p> <p>Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier 0,6</p> <p>Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO):</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Höchstmaß, hier drei Vollgeschosse</li></ul>
THmax. 114,0 m ü.NHN	
GHmax. 117,0 m ü.NHN	
GRZ 0,6	
III	
	<p><b><u>3. Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)</u></b></p> <p>Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO), siehe textliche Festsetzungen D.3</p> <p></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- durch <i>Baugrenzen</i> umgrenzter Bereich</li><li>- nicht überbaubare Grundstücksfläche</li></ul>



#### 4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung öffentlicher Fuß- & Radweg, Überfahrbar auch für PKW (ca. 2 m breiter Streifen der Wegeföhrung im Norden= Flurstück 75/3)

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung private Verkehrsfläche (ca. 3 m)

Flächen für Stellplätze, hier Sammelstellplatzanlage

#### 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°

#### 6. Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

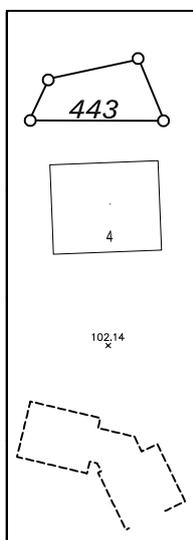
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9(7) BauGB)

Maßangabe in Meter

Sichtfelder sind 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

Höhen in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92), Einmessung: Vermessungsbüro Flüssmeyer, November 2019)

Vorgeschlagene Gebäude

## **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 „Augenklinik“** 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, Behindertenstellplätze, 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. 11, 1. Änderung „Sundernstraße“**

### **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 Ortgang: 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 geneigte 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 Zuwiderhandlungen** 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 Schutzbezirke 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 Abwassersatzung 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 Altablagerungen 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. Artenschutz**

Sofern vorhandene Gehölze im Plangebiet beschnitten bzw. entfernt werden sollten, sind die Vorgaben des § 39(5) BNatSchG zu beachten. Demnach ist es u. a. zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten 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 Pflegeschritte 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.

