

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587);

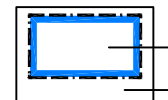
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);

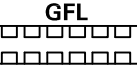
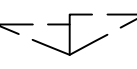
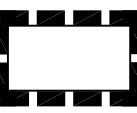
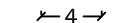
Planzeichenverordnung (PlanzV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) i. d. F. vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. S. 244);

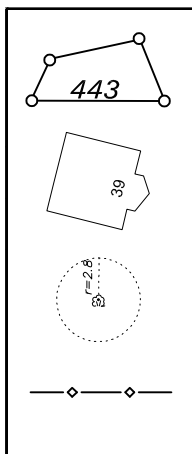
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. S. 244).

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

	1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)
gVKmax. 0,143 m ²	Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Nahversorgung und Wohnen (§ 11(3) BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.1.1 Maximale Verkaufsfläche für den großflächigen Lebensmittelmarkt je m² Grundstücksfläche
GR 1.800 m ²	2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB) Grundfläche (§ 16 BauNVO), Höchstmaß; hier 1.800 m², siehe textliche Festsetzungen D.2.1: Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO), siehe textliche Festsetzungen D.2.2:
THmax. 110,5 m ü. NHN	Zulässige Traufhöhe (TH) in Meter über NHN: - Höchstmaß, hier 110,50 m ü.NHN
FHmax. 114,5 m ü. NHN	Zulässige Firsthöhe (FH) in Meter über NHN: - Höchstmaß, hier 114,50 m ü.NHN
GHmax. 109,5 m ü. NHN	Zulässige Gesamthöhe (GH) in Meter über NHN: - Höchstmaß, hier 109,50 m ü.NHN
II	Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO): - Höchstmaß, hier zwei Vollgeschosse
	3. Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB) Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO), siehe textliche Festsetzungen D.3 - durch <i>Baugrenzen</i> umgrenzter Bereich - nicht überbaubare Grundstücksfläche

	<u>4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)</u>
	Straßenbegrenzungslinie Verbot der Ein- und Ausfahrt
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: private Stellplatzanlage, siehe textliche Festsetzungen D.4
	Zu- und Abfahrt
	<u>5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9(1) BauGB Nr. 21)</u>
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger inklusive der Gemeinde Bad Rothenfelde zu belastende Fläche, siehe textliche Festsetzungen D.5.1
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Eigentümer und Mieter der Garagen und Carports zu belastende Fläche, siehe textliche Festsetzungen D.5.2
	<u>6. Landschaftspflegerische und grünordnerische Festsetzungen (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)</u>
	Anpflanzung einer Heckenstruktur, siehe textliche Festsetzungen D.6.1
	Anpflanzung einer Schnithecke, siehe textliche Festsetzungen D.6.2
	Fachgerechter Erhalt von Baumstandorten/Einzelbäumen, siehe textliche Festsetzung D.6.3
	<u>7. Sonstige Festsetzungen und Planzeichen</u>
	Flächen für Stellplätze (§ 9(1) Nr. 4 BauGB)
	Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeder Art in einer Höhe zwischen 0,8m und 2,5m über Fahrbahnkante ständig freizuhalten (§9(1) Nr.10 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9(7) BauGB)
	Abgrenzung von Nutzungsmaßen, hier: Abgrenzung Teilfläche 1/Teilfläche 2
	Maßangabe in Meter
	Heilquellenschutzgebiet, Schutzzone I, siehe Punkt F.1

C. Darstellungen der Plangrundlage ohne Festsetzungscharakter



Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern

Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

Eigemessene Bäume mit Standort und Kronentraufe, Einmessung: Vermessungsbüro Fließmeyer, Mai 2020

Eigemessener Regenwasserkanal, Einmessung: Vermessungsbüro Streif, Mai 2020

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

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

1.1 Sondergebiet großflächiger Einzelhandel, Nahversorgung und Wohnen

Das sonstige **Sondergebiet SO „Nahversorgung und Wohnen“** dient der Unterbringung von großflächigen Lebensmittelmärkten sowie von nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Allgemein zulässig sind nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe sowie großflächige Einzelhandelsbetriebe sowie ein großflächiger Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 0,143 m² je m² Grundstücksfläche des Sonstigen Sondergebiets mit den folgenden Sortimenten:

- Zeitungen, Zeitschriften
- Haushaltswaren
- Lebensmittel, Getränke
- Apotheken-, Drogeriewaren
- Blumen

Die folgenden zentrenrelevanten Sortimente sind als Randsortimente bis zu einem Anteil von 10% der jeweiligen Verkaufsfläche zulässig:

- Bücher
- Schreibwaren, Papier, Bastelbedarf, Büroartikel (ohne Büromöbel)
- Atelier, Galerie
- Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel
- Baby-, Kinderartikel
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
- Unterhaltungselektronik, Bild- und Tonträger
- Fotoartikel
- Optik
- Hörgeräte
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Teppiche
- Uhren, Schmuck
- Spielwaren, Sportartikel, Sportgeräte (ausgenommen Großgeräte)
- Sanitätsartikel
- Fahrräder, Fahrradzubehör

Hinweis: Sortimentsliste gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm für den LK Osnabrück 2004, Teilfortschreibung Einzelhandel 2010

Ausnahmsweise zulässig sind Räume für freie Berufe und Gewerbebetriebe die das Wohnen im Sinne des § 6 BauNVO nicht wesentlich stören.

In der Teilfläche 1 ist Wohnen im Obergeschoss allgemein zulässig.

Zulässig sind weiterhin zugehörige Stellplätze und Nebenanlagen.

- 1.2 Werbeanlagen** sind nur an der Stätte der Leistung zur Eigenwerbung der auf dem betreffenden Grundstück ansässigen Betriebe zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. der BauNVO)

- 2.1 Überschreitung der festgesetzten Grundfläche gemäß § 19(4) BauNVO:** Die festgesetzte Grundfläche (GR) im SO von 1.800 m² darf durch befestigte Flächen wie z.B. Stellplätze, Zufahrten und Fußwege bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen in Meter (§ 18 BauNVO) über NHN: Die maximal zulässigen Trauf-, First- oder Gesamthöhen in Meter über NHN ergeben sich aus dem jeweiligen Eintrag in der Plankarte:

- Die zulässige Traufhöhe in Meter bei geneigten Dächern ergibt sich aus der Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
- Als oberer Abschluss gilt bei geneigten Dächern die Oberkante First (= zulässige Firsthöhe).
- Als oberer Abschluss gilt bei Flachdächern die Oberkante Brüstung oder die Oberkante Attika des Dachaufbaus (= zulässige Gesamthöhe).

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB i.V.m. der BauNVO)

3.1 Zulässigkeit von Nebenanlagen und Garagen gemäß § 12 i.V.m. 14 BauNVO: Garagen und Nebengebäude sind innerhalb des Sonstigen Sondergebiets, mit Ausnahme von überdachten Sammelplätzen für Einkaufswagen sowie das Lagern von Paletten und sonstigen Materialien, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

3.2 Einschränkungen für Stellplätze gemäß § 23(5) i.V.m. § 12 BauNVO: Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.

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

4.1 In der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: private Stellplatzanlage sind Stellplätze sowie Garagen und Carports zulässig.

5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9(1) BauGB Nr. 21)

5.1 Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger inklusive der Gemeinde Bad Rothenfelde zu belastende Fläche: Regenwasserkanal. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist beschränkt auf die nichtüberbaubare Fläche und dient Unterhaltungsarbeiten am vorhandenen Regenwasserkanal. Eine Bepflanzung gemäß der textlichen Festsetzung D.6.1 mit flachwurzelnden Gehölzen ist zulässig.

5.2 Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zugunsten der Eigentümer und Mieter der Garagen und Carports zu belastende Fläche: Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist beschränkt auf die nichtüberbaubare Fläche und dient Erschließung der Garagen und Carports.

6. Landschaftspflegerische und grünordnerische Festsetzungen (§ 9(1) Nr. 20, 25 BauGB)

6.1 Anpflanzung von Heckenstrukturen: Die festgesetzte Hecke ist jeweils als mindestens einreihige, geschlossene Wildstrauch-/ Baumhecke aus standortgerechten heimischen Gehölzen auszuführen und dauerhaft zu pflegen (siehe Hinweis G 6).

6.2 Anpflanzung einer Schnitthecke: Die festgesetzte Hecke ist jeweils als Schnitthecke aus standortgerechten heimischen Gehölzen auszuführen und dauerhaft zu pflegen.

6.3 Bindungen für den Erhalt von Bäumen gemäß § 9(1) Nr. 25b BauGB: Der zeichnerisch festgesetzte standortgerechte, heimische Gehölzbestand ist fachgerecht zu erhalten. Die Erdoberfläche im Bereich der festgesetzten Kronentraufe der inner- und außerhalb des jeweiligen Grundstücks stockenden erhaltenswerten standortgerechten Bäume ist so zu erhalten, dass der Kronenbereich der Bäume fachgerecht erhalten und die Vitalität der Bäume nicht beeinträchtigt wird. Einschränkung: Ggf. im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht gebotene Baumpflegemaßnahmen oder -fällungen bleiben hiervon unberührt. Abgängiger Bestand ist gleichartig zu ersetzen. Stammumfang bei Ersatzpflanzungen der festgesetzten Einzelbäume: mindestens 0,2 m in 1,0 m Höhe.

E. Örtliche Bauvorschriften (§ 9(4) BauGB i.V.m. § 84 NBauO) für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 32, 2. Änderung „Osnabrücker Straße/Amselweg“

1. Gestaltung baulicher Anlagen und von Werbeanlagen

- 1.1** Als Fassadenmaterial ist rotes Sichtmauerwerk und heller Putz zulässig. Heller Putz ist nach dem Natural Color System wie folgt definiert: Farben aus allen Farbbereichen mit einem Schwarzanteil von höchstens 10 % und einem Buntanteil von höchstens 10 %.

Als Ausnahme können bei einem abgestimmten Architekturkonzept für maximal 30% der Fassade auch andere Materialien verwendet werden.

1.2 Werbeanlagen im gesamten Plangebiet

- a) Je Baugrundstück ist nur eine freistehende Werbeanlage mit einer maximalen Höhe von 6,0 m zulässig. Standfahnen sind unzulässig.
- b) Werbeanlagen oberhalb des Firstes bzw. der Attika (oberster Abschluss der Wand) sind unzulässig.
- c) Je Gebäudeseite ist nur eine Werbeanlage in einer maximalen Höhe von 2,5 m zulässig. Von Gebäudeecken müssen Werbeanlagen einen Abstand von mindestens 1 m einhalten. Die Länge der Werbeanlagen darf, auch als Summe mehrere Einzelanlagen 1/2 der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.
- d) Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder grellem Licht (grell: z.B. signalgelb, -rot, -weiß etc. (RAL 1003, 2010, 3001, 4008, 9003 etc.) oder leuchtgelb, -orange, -rot etc. (RAL 1026, 2005, 2007, 3024, 3026 etc.)).

2. Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften

- 2.1 Stellplatzanlage im SO:** Die Parkstände sind mit kleinteiligem Betonverbundsteinpflaster anzulegen. Fahrgassen können alternativ auch mit einer Asphaltdecke ausgeführt werden. Die Gestaltung der Parkstände ist von der Gestaltung der Fahrgassen abzuheben.

- 2.2 Einfriedungen** sind im gesamten Plangebiet entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur als standortgerechte Laubhecken zulässig. Innerhalb dieser oder rückwärtig zur Grundstücksseite sind Kombinationen mit Drahtgeflecht oder Holz möglich, diese müssen mindestens 0,5 m von öffentlichen Verkehrsflächen abgesetzt sein.

Vorschläge für Schnitthecken: Hainbuche, Weißdorn, Liguster, Rotbuche.

3. Ausdrückliche Hinweise zu diesen örtlichen Bauvorschriften

- 3.1** In Zweifelsfällen bei Gestaltungsfragen wird eine **frühzeitige Abstimmung mit der Gemeinde** empfohlen.

- 3.2 Abweichungen** von diesen örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 66 NBauO.

- 3.3 Zuwiderhandlungen** gegen diese örtlichen Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne der Bußgeldvorschriften der NBauO und können 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.

Nordwestlich in rd. 300 m Entfernung befindet sich die Altablagerung Nr. 459 006 414, hier wurden zwischen Mitte der 1950er und Anfang der 1960er Jahre Bauschutt, Bodenaushub sowie vermutlich auch Gärtnereiabfälle, Papier und Asche abgelagert. Die Fläche wurde 1994 im Rahmen von Nachermittlungen an Altablagerungen im Landkreis Osnabrück durch das Fachbüro GKW Ingenieure dokumentiert. Ein akuter Sanierungsbedarf wurde dabei nicht gesehen.

In der näheren Umgebung befindet sich im Bereich des Zentralparkplatzes und angrenzender Grundstücke die Altablagerung Nr. 459 006 4016 „Ehemalige Metallwarenfabrik/ Zentralparkplatz“. Dabei handelt es sich um den Standort einer vor dem II. Weltkrieg betriebenen Metallwarenfabrik, die u.a. Zinkblech verarbeitete. Die Altablagerung ist im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 53 gutachterlich orientierend untersucht worden (Gutachterliche Stellungnahme Nr. 01.71.9446.05, nutzungsbezogene orientierende Gefährdungsabschätzung der Altlastenverdachtsfläche Nr. 459 006 4016 „Ehemalige Metallwarenfabrik/ Zentralparkplatz“ in Bezug auf den Bebauungsplan Nr. 53 „Westliches Kurzentrum“, Prüftechnik ZBL GmbH, 08/ 2005).

Die Flächen des Plangebiets werden heute bereits baulich genutzt und sind weitgehend versiegelt bzw. begrünt. Das Gebiet wird auch nach der Baumaßnahme wieder in einem vergleichbaren Zustand sein. Auswirkungen der o.g. Altablagerungen auf die Planung werden somit nach heutigem Kenntnisstand nicht gesehen.

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. Heckenpflanzung:

Im Bereich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts sind beim Anpflanzen der festgesetzten Hecke flachwurzelnnde Pflanzen zu verwenden und die notwendigen Vorsichtsmaßnahmen zu treffen, damit der Kanal nicht durch eindringendes Wurzelwerk beschädigt wird.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 „Osnabrücker Straße/Amselweg“ überplant im Süden einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 32, 1. Änderung sowie im Norden einen Teilbereich den Bebauungsplan Nr. 32. Mit Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 „Osnabrücker Straße/ Amselweg“ werden die für den Änderungsbereich bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 32 sowie des Bebauungsplans Nr. 32, 1. Änderung insgesamt überlagert. Die übrigen rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 32 außerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung bleiben unberührt und sind nicht Gegenstand dieser Änderung. Sie gelten weiterhin fort.

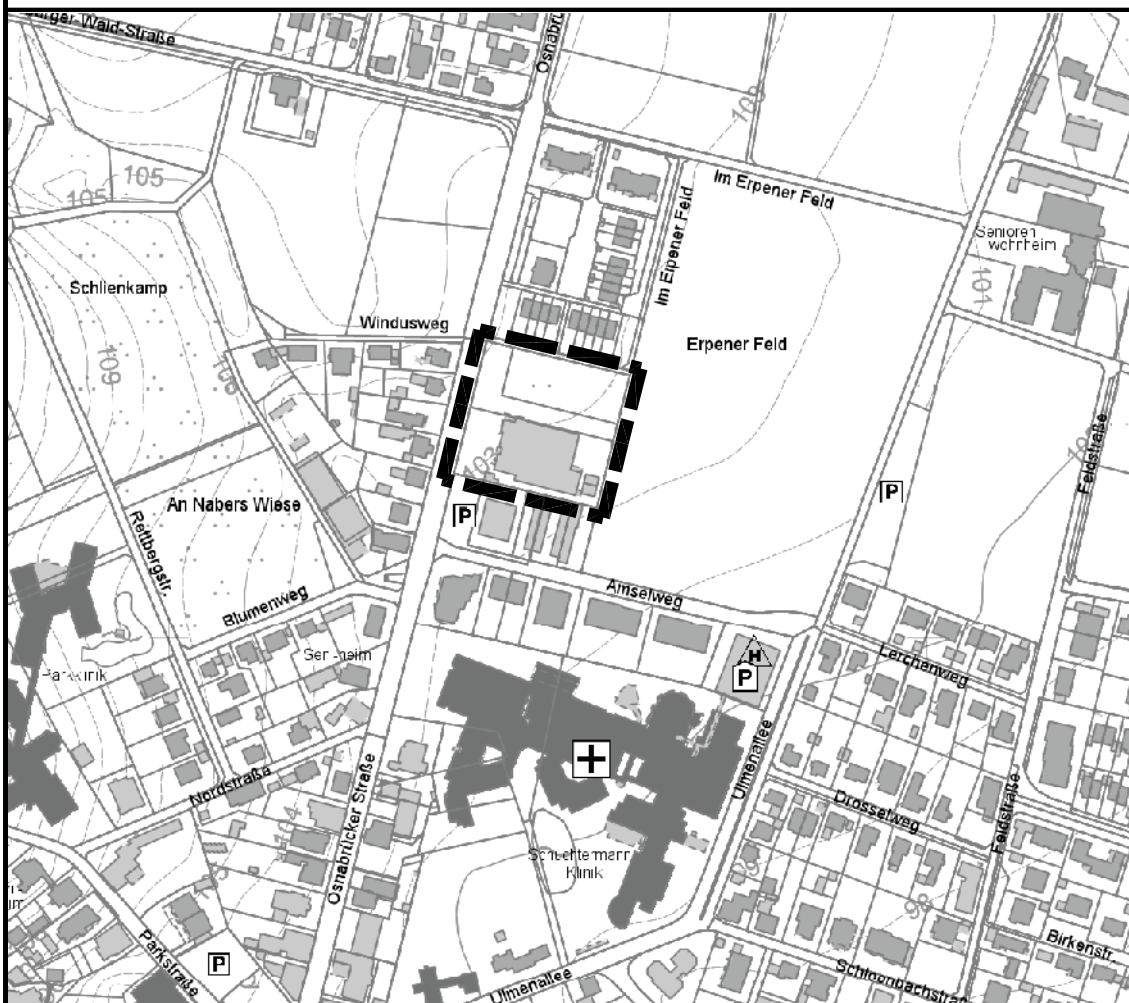
Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung bewirken, d. h. sofern die 2. Änderung unwirksam werden sollte, tritt das frühere Recht nicht außer Kraft, sondern „lebt wieder auf“.

BAD ROTHENFELDE

BEBAUUNGSPLAN NR. 32, 2. ÄNDERUNG

„Osnabrücker Straße/Amselweg“

mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO



Gemarkung Bad Rothenfelde, Flur 9

Übersichtskarte: 1:5.000

Maßstab: 1:500

Planformat: 107 cm x 88 cm

△ Nord

0

25

50 m

Bearbeitung:

Stadtplanung und Kommunalberatung

Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbH

Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Telefon 05242/5509-0, Fax 05242/5509-29

Planungsstand:

Vorentwurf September 2020

Gezeichnet: Pr

Bearbeitet: Hü, Ti