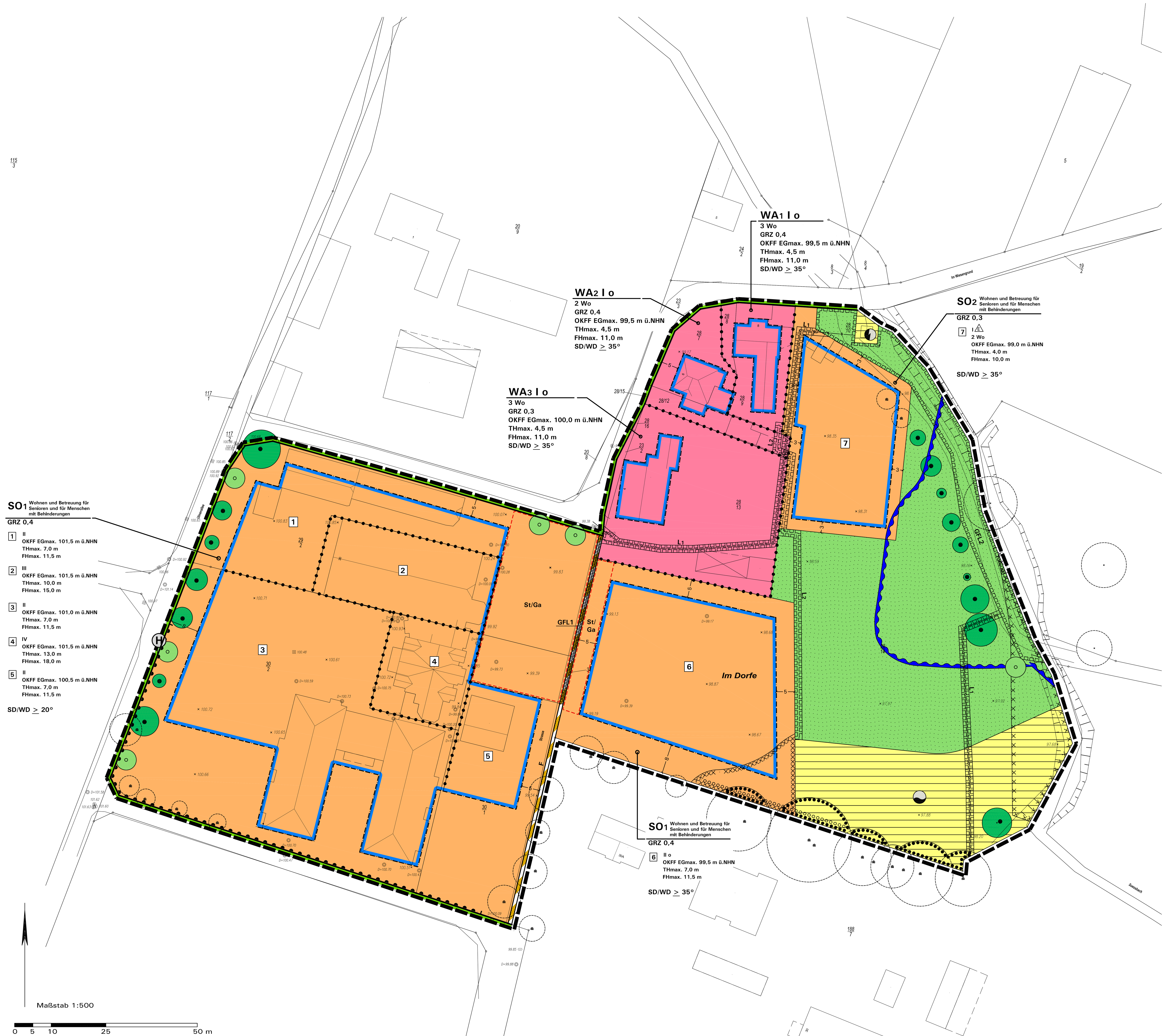
GEMEINDE BAD ROTHENFELDE: BEBAUUNGSPLAN NR. 60 "Ulmenallee/Im Wiesengrund" MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN



Präambel

Auf Grund des §1(3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. den §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Bad Rothenfelde den Bebauungsplan Nr. 60 bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung (§ 84 NBauO) als Satzung beschlossen:

Bad Rothenfelde, den ....

.... (Siegel)
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 2(1) BauGB ist vom Rat der Gemeinde Bad Rothenfelde am .... beschlossen worden.

Dieser Beschluss ist am .... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Siegel der Gemeinde

Bad Rothenfelde, den ....

....
Bürgermeister

Frühzeitige Öffentlichkeits-, Behörden- und TÖB-Beteiligung gem. §§ 3(1), 4(1) BauGB

Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am .... wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB durchgeführt durch: ....

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom .... gemäß § 4(1) BauGB beteiligt.

Siegel der Gemeinde

Bad Rothenfelde, den ....

....
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB, Behörden- und TÖB-Beteiligung gem. § 4(2) BauGB

Der Rat der Gemeinde Bad Rothenfelde hat in seiner Sitzung am .... den Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung mit Umweltbericht hierzu beschlossen und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3(2) BauGB bestimmt.

Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am .... hat der Planentwurf mit Begründung, Umweltbericht und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3(2) BauGB vom .... bis .... öffentlich ausgelegen.

Die Gemeinde hat die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4(2) BauGB parallel zur Offenlage um Stellungnahme gebeten.

Siegel der Gemeinde

Bad Rothenfelde, den ....

....
Bürgermeister

Satzungsbeschluss gem. § 10(1) BauGB

Der Rat der Gemeinde Bad Rothenfelde hat die gemäß § 3(2) BauGB vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB in seiner Sitzung am .... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan in seiner Sitzung am .... als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen und die Begründung mit Umweltbericht hierzu gebilligt.

Siegel der Gemeinde

Bad Rothenfelde, den ....

....
Bürgermeister

Bekanntmachung gem. § 10(3) BauGB

Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am .... ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekannt gemacht worden, dass der Plan mit Begründung, Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung gemäß § 10(4) BauGB während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird.
Mit erfolgter Bekanntmachung ist der Plan in Kraft getreten.

Siegel der Gemeinde

Bad Rothenfelde, den ....

....
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften (§ 215 BauGB)

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind

- eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans,
- eine Verletzung von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
- beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges.

nicht geltend gemacht worden.

Siegel der Gemeinde

Bad Rothenfelde, den ....

....
Bürgermeister

Planunterlage

Auftragsnr. 20130902

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Gemarkung: Bad Rothenfelde Flur: 10 Maßstab: 1:1000
„Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© Januar 2011 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 04.05.2015). 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.

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Dipl. – Ing. Kirstin Flüssmeyer
Dipl. – Ing. Werner Flüssmeyer
Beratender Ingenieur
Arndtraße 33 * 49078 Osnabrück * Tel.: 0541/96387-0 * Fax: 0541/9638777

Osnabrück, den __________ (Siegel)

Öffentl.best.Verm.Ing.

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) i. d. F. vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.07.2014 (Nds. GVBl. S. 206);

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.12.2014 (Nds. GVBl. S. 431 und 434)

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

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

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.1.1

SO (Wohnen und Betreuung für Senioren und Menschen mit Behinderungen) — Sonstiges Sondergebiet SO (§ 11 BauNVO), Zweckbestimmung „Wohnen und Betreuung für Senioren und Menschen mit Behinderungen“, Teilflächen SO_1 und SO_2, siehe textliche Festsetzung D.1.2

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO):

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO), siehe textliche Festsetzungen B.11, D.2.1 und D.2.2:

THmax. 13,0 m — Zulässige Traufhöhe TH in Meter über Bezugspunkt, siehe textliche Festsetzung D.2.2.1:
- Höchstmaß, z.B. 13,0 m

FHmax. 18,0 m — Zulässige Firsthöhe FH in Meter über Bezugspunkt, siehe textliche Festsetzung D.2.2.2:
- Höchstmaß, z.B. 18,0 m

GRZ 0,4 — Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß z.B. 0,4, siehe textliche Festsetzung D.2.3

IV — Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO):
- Höchstmaß, z.B. vier Vollgeschosse

3. Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)

Bauweise:
- o — Offene Bauweise
- E — Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig (§ 22(4) BauNVO)

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.3.
- durch *Baugrenzen* umgrenzter Bereich
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

4. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB)

3 Wo — Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, z.B. 3 Wohnungen

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

Straßenbegrenzungslinie

F — Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: öffentlicher Fußweg, siehe auch Festsetzung B.9 zu GFL1

Anschluss anderer Flächen an die öffentlichen Verkehrsflächen
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

6. Versorgungsflächen (§ 9(1) Nr. 12 BauGB)

Zweckbestimmung: Umspannstation

7. Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9(1) Nr. 14 BauGB)

Private Fläche für die Rückhaltung und Bewirtschaftung von Niederschlagswasser, naturnah

8. Private Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche: Weidenutzung mit Unterständen

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

GFL1 — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten neben der Gemeinde Bad Rothenfelde auch für Anlieger, Müll- und Rettungsfahrzeuge sowie Versorgungsträger und Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen.

GFL2 — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger, der Gemeinde Bad Rothenfelde, des Landkreises Osnabrück und des Unterhaltungsverbands Nr. 96 „Hase-Bever“, mit Leitungsrechten zugunsten der Strom- und Gasversorgung Versmold GmbH sowie mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen.

L1 — Mit Leitungsrechten zugunsten der Strom- und Gasversorgung Versmold GmbH zu belastende Flächen (Stromleitung).

L2 — Mit Leitungsrechten zugunsten der Anlieger zu belastende Flächen (Entwässerung Niederschlagswasser).

10. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1) Nr. 25a und 25b BauGB)

Anpflanzung standortgerechter Laubbäume, siehe textliche Festsetzung D.4.1.

Anpflanzung von standortgerechten Sträuchern, siehe textliche Festsetzung D.4.2

Erhalt von Bäumen, siehe textliche Festsetzung D.4.3.

11. Festsetzung der Höhenlage (§ 9(3) BauGB)

OKFF EGmax. 101,5 m ü.NHN — Maximal zulässige Höhenlage der Oberkante der fertigen Erdgeschossfußböden (OKFF EG) in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92):
- Höchstmaß, z.B. 101,50 m ü. NHN

12. 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.1.1 Zulässig sind:
- SD/WD ≥ 20° — Satteldach (SD) sowie Walmdach (WD) mit Dachneigungen von ≥ 20°
- SD/WD ≥ 35° — Satteldach (SD) sowie Walmdach (WD) mit Dachneigungen von ≥ 35°

Zur Anpassung an den Bestand sind ausnahmsweise andere Dachneigungen zulässig.

13. Kennzeichnung (§ 9(5) BauGB)

Kennzeichnung der durch mögliche Gewerbelärmeinwirkungen belasteten Flächen in dem Sonstigen Sondergebiet SO, Teilfläche SO_1, siehe Text F.1

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

Festgesetztes „Überschwemmungsgebiet Süßbach“ (Quelle: Landkreis Osnabrück, Fachdienst Umwelt,), siehe Hinweis G.2

15. Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

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

1 — Kennziffer für die Zusammenstellung einzelner Festsetzungen und deren Zuordnung für bestimmte überbaubare Flächen

St/Ga — Umgrenzung von Flächen für ebenerdige Stellplätze als nicht überdachte und überdachte Stellplätze (St / Carports, Ca) und Garagen (Ga), Tiefgaragen sowie deren Zufahrten und Zuwegungen (§ 9(1) Nr. 4 BauGB). Zu „Kennziffer“ siehe B.15. Siehe auch textliche Festsetzung D.3.2.

Abgrenzung unterschiedlicher Arten baulicher Nutzungen, unterschiedlicher Geschossigkeiten sowie unterschiedlicher Trauf- und Firsthöhen

5 — Maßangabe in Meter

C. Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

443 — Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern

Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

× 98.35 — Vorhandene Gelände- und Straßenhöhen in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92), Einmessung metrics³ Vermessungsingenieure GmbH (Osnabrück, Mai 2015)

ø 0,8m — Vorhandene Einzelbäume mit Stammmittelpunkt und Kronentraufe (entsprechen dem Planzeichen zum Erhalt von Bäumen unter B.9), Einmessung metrics³ Vermessungsingenieure GmbH (Osnabrück, Mai 2015)

Abgrenzung der flächenhaften Altablagerung „Im Wiesengrund“ mit der Kataster-Nummer 459 006 4003, siehe Hinweis H.5

H — Vorhandene Bushaltestelle

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

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

1.1 Im **allgemeinen Wohngebiet (§ 4 BauNVO)** gilt gemäß § 1(6) BauNVO: Die Ausnahme nach § 4(3) Nr. 5 (Tankstellen) ist unzulässig.

1.2 Das **sonstige Sondergebiet SO, Zweckbestimmung „Wohnen und Betreuung für Senioren und Menschen mit Behinderungen“ (§ 11 BauNVO)** dient der Unterbringung von Wohn- und Tageseinrichtungen für Senioren und Menschen mit Behinderungen.

Im Sondergebiet, Teilfläche SO_1, sind zulässig:
- Wohnstätten, Wohnungen und Tages-/Nachteinrichtungen für Senioren und Menschen mit Behinderungen sowie zugeordnete Therapie-, Funktions-, Versorgungs-, Lager-, Sozial-, Dienst- und Verwaltungsräume.
- Erforderliche Stellplätze einschließlich Carports und Garagen sowie erforderliche Nebenanlagen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die den gemäß D.1.2 in der Teilfläche SO_1 des Sondergebiets allgemein zulässigen Nutzungen zugeordnet und diesen gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Im Sondergebiet, Teilfläche SO_2, sind zulässig:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die den gemäß D.1.2 in der Teilfläche SO_1 des Sondergebiets allgemein zulässigen Nutzungen zugeordnet sind.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)

2.1 **Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen** ist die jeweils festgelegte maximal zulässige Höhenlage der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFF EG) in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92).

2.2 **Die oberen Bezugspunkte für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen** sind wie folgt definiert:

2.2.1 **Traufhöhe**: Die Traufhöhe TH entspricht der Schnittkante der Außenfläche der aufgehenden Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

2.2.2 **Firsthöhe**: Die Firsthöhe FH entspricht der Oberkante des Firsts.

2.3 Die zulässige **GRZ im Sondergebiet, Teilfläche SO_2, (§ 16, § 19 BauNVO)** mit 0,3 darf für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht überschritten werden.

2.4 **Nebenanlagen (§ 14 BauNVO):** Nebengebäude sind nur eingeschossig zulässig. Siehe auch textliche Festsetzung D.3.3.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB, §§ 12, 14 und 23(5) BauNVO)

3.1 Für **Wintergärten und Balkone** können im Sondergebiet, Teilfläche SO1, die Baugrenzen in einer Tiefe von maximal 3,0 m und in der Gesamtlänge über maximal der Hälfte der betroffenen Gebäudeseite überschritten werden.

3.2 **Tiefgaragen, Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze** sind in den Teilflächen SO_1 des Sondergebiets nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

3.3 **Einschränkungen für Nebenanlagen:** Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist für Nebenanlagen zur Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 5,0 m einzuhalten. Siehe auch textliche Festsetzung D.2.4.

4. Landschaftspflegerische und grünordnerische Festsetzungen (§ 9(1) Nr. 25a und 25b BauGB)

4.1 **Anpflanzen von Bäumen (§ 9(1) Nr. 25a BauGB):** Anpflanzung von standortgerechten Laubbäumen (Hochstamm, Stammumfang von 18-20 cm). Der Standort kann bei notwendigen Zufahrten um bis zu 5 m parallel zur Straßenbegrenzungslinie verschoben werden. Abgängiger Bestand ist gleichartig zu ersetzen.

4.2 **Anpflanzen von Sträuchern (§ 9(1) Nr. 25a BauGB):** Anpflanzung einer lückenlosen einreihigen Schnitthecke aus standortgerechten Sträuchern (Pflanzempfehlung: Hainbuche, Rotbuche, Eibe). Abgängiger Bestand ist gleichartig zu ersetzen.

4.3 **Erhalt von Bäumen (§ 9(1) Nr. 25b BauGB)**: Innerhalb der Fläche für den Erhalt von Bäumen gilt: Festgesetzte Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Es darf weder die Höhenlage verändert werden, noch dürfen Veränderungen der Bodenoberfläche, z.B. durch Versiegelung oder Anlage von Nebenanlagen, vorgenommen werden (vgl. DIN Norm 18920, Ausgabe 08/2002). Abgängiger Bestand ist gleichartig zu ersetzen (Hochstamm, Stammumfang von 18-20 cm).

E. Örtliche Bauvorschriften (§ 9(4) BauGB i.V.m. § 84 NBauO) für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 60 „Ulmenallee/Im Wiesengrund“

1. Bauliche Anlagen

1.1 Gestaltung der geneigten Dächer

1.1.1 **Dachaufbauten und Dacheinschnitte** sind nur in einer Geschossebene zulässig, im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten unzulässig. Alle über der Traufe angeordneten Bauteile, wie Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte (Loggien) dürfen in ihrer Gesamtlänge 50 % der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten. Abstand zwischen Dachaufbauten/Dacheinschnitten und Ortgang: mindestens 1,5 m.

1.1.2 Der **First- bzw. die Oberkante von Nebendächern** muss mindestens 0,5 m unterhalb der Oberkante des Hauptfirsts liegen.

1.1.3 Als **Dacheindeckung** sind für Hauptdächer Betondachsteine oder Tonziegel in roten bis braunen Farben oder in den Farben von anthrazit bis schwarz zulässig (Abgrenzung zu grau: gleich oder dunkler als RAL 7016 anthrazitgrau). Bei untergeordneten Bauteilen und Nebenanlagen sind auch andere Materialien und Farben zulässig. Glänzende, glasierte bzw. lasierte Dachsteine/-ziegel sind ausdrücklich unzulässig (in Zweifelsfällen frühzeitige Abstimmung mit der Gemeinde). Dachbegrünungen, Glasdächer und Solaranlagen sind zulässig.

1.2 Gestaltung der Fassaden

1.2.1 **Gliederung:** Außenwandflächen sind deutlich vertikal zu gliedern, z.B. durch Fenster, Pfeiler, Stützen, Wandscheiben. Die Gliederung muss durchgängig über alle Vollgeschosse erfolgen.

1.2.2 **Materialien und Farben:** Für Außenwandflächen der Hauptgebäude sind neben Fenstern und Türen ausschließlich folgende Materialien und Farben zugelassen:
- Putz: Weiße und helle Tönungen (Definition „helle Tönungen“ nach dem handelsüblichen Natural Color System: Farben mit einem Schwarzanteil von höchstens 10 % und einem Buntanteil von höchstens 10 %). Für Gebäudesockel sind andere Farben zulässig.
- Sicht- bzw. Verblendmauerwerk mit roten bis rotbunten, braunen, grauen und weißen Tönungen zulässig.
- Holzfassaden und Holzblockhäuser sind zulässig.

Von den Vorgaben ausgenommen bleiben untergeordnete Bauteile wie Sonnenschutzelemente, Balkone, Brüstungssicherungen, Geländer. Ausnahmen können bei einem abgestimmten Gesamtkonzept ggf. zugelassen werden.

2. Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften

2.1 **Nicht bebaute Grundstücksflächen** sind mit Ausnahme der Zuwegungen, Stellplätze, Terrassen etc. gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.

3. Ausdrückliche Hinweise zu diesen örtlichen Bauvorschriften

3.1 In Zweifelsfälle 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 des § 80(3) NBauO und können gemäß § 80(5) NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden. Bei Zweifelsfällen in Gestaltungsfragen wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Gemeinde empfohlen.

F. Kennzeichnungen (§ 9(5) BauGB)

1. Kennzeichnung der durch mögliche Gewerbelärmeinwirkungen belasteten Flächen in dem Sonstigen Sondergebiet SO, Teilfläche SO_1

1.1 Grundsätzlich ist festzustellen, dass durch den Garten- und Landschaftsbaubetrieb an der Feldstraße 30 am Tag, d.h. zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr, im **gesamten Plangebiet** keine Überschreitungen des Richtwerts der TA-Lärm für Allgemeine Wohngebiete (WA) von tags 55 dB(A) gegeben sind. Darüber hinaus finden in dessen normalem Geschäftsbetrieb in der Nacht keine betrieblichen Aktivitäten und damit keine Beeinträchtigungen der geplanten Wohnnutzungen statt.

Lediglich innerhalb der **gekennzeichneten Fläche** des festgesetzten Sonstigen Sondergebiets SO, Teilfläche SO_1, können relevante **Gewerbelärmeinwirkungen** auftreten. Diese entstehen ggf. durch Winterdiensteinsätze in der Nacht, d.h. zwischen 22:00 und 6:00 Uhr, insbesondere durch das Beladen von Fahrzeugen und deren Ausrücken. Hierbei kann es zu einer Überschreitung des Richtwerts der TA-Lärm für Allgemeine Wohngebiete (WA) von nachts 40 dB(A) um bis zu ca. 5 dB(A) kommen.

Aufgrund der möglichen nächtlichen Überschreitungen muss bei Neubebauung sowie bei späteren Änderungen im Bestand in der gekennzeichneten Fläche auf **im Wesentlichen zum Schlafen genutzte Räume** (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) verzichtet werden, deren zu öffnende Fenster in der südlichen oder südöstlichen Fassade liegen. Stattdessen können Fenster ausgeführt werden, die feststehend sind und sich nicht öffnen lassen; in diesem Fall sind automatische oder mechanische Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die den geforderten Schallschutz gewährleisten. Sonstige **Ausnahmen** können ebenfalls zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen, um den gebotenen Schallschutz sicherzustellen. Gleiches gilt, wenn der Schallschutz nicht mehr erforderlich ist.

*Hinweis: Zur weiteren Betrachtung wird auf die Inhalte zum Bebauungsplan Nr. 60 „Ulmenallee / Im Wiesengrund“ sowie auf den als Anlage beigefügten **Fachbeitrag Schallschutz** vom 26.05.2015 (RP Schalltechnik, Osnabrück) verwiesen.*

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

1. Trinkwassergewinnungsgebiet / Heilquellenschutzgebiet

1.1 Der Planbereich liegt in der Schutzzone IIIA des **Trinkwassergewinnungsgebiets** (TWGG) Dissen und 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 und 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.

Arbeiten, die einen Eingriff in den Boden von über 2 m erfordern, sind aufgrund der Genehmigungspflicht der Heilquellenschutzgebietsverordnung Bad Rothenfelde unter Vorlage von detaillierten Planunterlagen rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen. Wasserhaltungsmaßnahmen sind anzeigepflichtig, die Anlage von Versickerungsanlagen ist verboten.

Öffentliche Verkehrsflächen sind bei Neu- und Umbaumaßnahmen unter Anwendung der „Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten“ (RiStWag) - Ausgabe 2002 - herzustellen.

Die Wasserschutzverordnungen befinden sich derzeit in Überarbeitung/Neuaufstellung.

2. Überschwemmungsgebiet bzw. Hochwasserschutz / Grundwasserstand

2.1 Bei einem 100-jährigen Hochwasser (HQ 100) besteht die Gefahr, dass Teilabströme des Süßbachs zu Überschwemmungen im Plangebiet führen können. Die seitens des Landkreises Osnabrück, Fachdienst Umwelt, vorliegenden Pläne zur „Festsetzung des gesetzlichen Überschwemmungsgebiet des Süßbaches“ (April 2011) zeigen, dass im Plangebiet insbesondere die privaten Grünflächen im östlichen Teil hiervon betroffen sein können. Ein besonderer Handlungsbedarf für die bereits bebauten und zukünftig bebaubaren Grundstücke ist derzeit nicht erkennbar. Im Übrigen wird auf die Begründung des Bebauungsplans Nr. 60 verwiesen.
Auf Grund des hohen Grundwasserstands wird den Bauherren empfohlen, die zu schützenden Gebäudeteile aus wasserundurchlässigem Beton („weiße Wanne“) herzustellen, da die sonst üblichen Hausdrainagen zu Fehlanschlüssen an den Schmutzwasserkanal und somit zu Grundwasserabsenkungen führen könnten. Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd- und Kellergeschosse eindringen können. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden.

Es wird grundsätzlich empfohlen, bei baulichen und sonstigen Vorhaben in den gekennzeichneten Bereichen frühzeitig die Abstimmung mit der Gemeinde zu suchen, u.a. um zu klären, ob bei Vorhaben eine Baugenehmigung erforderlich ist. Darüber hinaus wird auf die Begründung des Bebauungsplans Nr. 60 verwiesen.

H. Hinweise

1. Trinkwasserversorgung / Schmutz- bzw. Regenwasserentsorgung
Die Trinkwasserversorgung und die Schmutz- bzw. Regenwasserentsorgung sind bei der Gemeinde Bad Rothenfelde nach den einschlägigen Satzungen zu beantragen.

2. 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.

3. Ökologische Belange
Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird ausdrücklich empfohlen. Insbesondere betrifft dies Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, naturnahe Wohnumfeldgestaltung 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.

4. 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.

5. Altlasten
Außerhalb des Plangebiets besteht in einem Umkreis von 500 m an vier Stellen ein Altlastverdacht. Hierbei handelt es sich um zwei Altstandorte und zwei flächenhafte Altablagerungen. Eine der Stellen, die flächenhafte Altablagerung „Im Wiesengrund“ mit der Kataster-Nummer 459 006 4003, erstreckt sich östlich des Plangebiets vom Süßbach bis zur Eisenbahnstrecke. Sie ragt im Randbereich des Gewässers in das Plangebiet und ist daher in der Plankarte kenntlich gemacht. Bauschutt und sandige Bodenauffüllungen sind hier mit Mutterboden abgedeckt. Darüber hinaus sind im Plangebiet keine Altablagerungen bekannt. Im Übrigen wird auf die Begründung verwiesen. Generell gilt: Treten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten auf (z.B. bisher unentdeckte Kontaminationen), ist der Fachdienst Umwelt des Landkreises Osnabrück sofort zu verständigen.

6. 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.

7. Lage der Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9(1a) BauGB
Ausgleichmaßnahmen gemäß „Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 60 Ulmenallee / Im Wiesengrund“:

Konzept und Details folgen zur Ratssitzung im Entwurf des Bebauungsplans im Grünordnungsplan (u.a. ausstehende Rückmeldung des Landkreises Osnabrück zu Ausgleichsfragen im Bereich der Fischteiche)

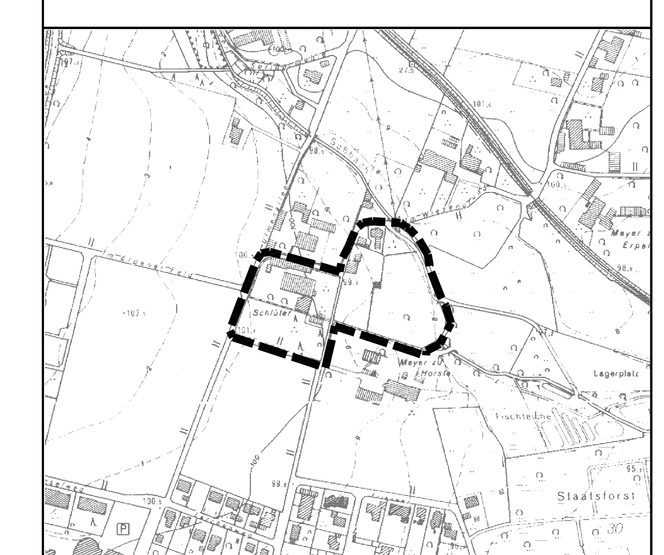
8. Auslage von DIN-Normen
Die DIN-Normen 1988 und 18920 werden beim Bauamt der Gemeinde Bad Rothenfelde in den allgemeinen Öffnungszeiten zur Einsicht bereitgehalten.

BAD ROTHENFELDE

BEBAUUNGSPLAN NR. 60

„Ulmenallee/Im Wiesengrund“

mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO



Gemarkung Bad Rothenfelde, Flur 10 — **Übersichtskarte: 1:5.000**

Maßstab: 1:1.000 — Planformat: 138 cm x 87 cm — Nord
0 — 50 — 100 m

Bearbeitung:

Planungsbüro Tischmann Schrooten
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Telefon 05242/5509-0, Fax 05242/5509-29

Planungsstand:
Entwurf
November 2015

Gezeichnet: Pr
Bearbeitet: vB, Sc

Stand: 25.11.2015 60_Entwurf