

GEMEINDE BAD ROTHENFELDE

BEBAUUNGSPLAN NR. 32, 2. ÄNDERUNG

"Osnabrücker Straße/Amselweg"

mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO



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. 32, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung (§ 84 NBauO) als Satzung beschlossen.

Bad Rothenfelde, den
Bürgermeister (Siegel)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB
Der Rat der Gemeinde Bad Rothenfelde hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 32 mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

Frühzeitige Öffentlichkeits-, Behörden- und TOB-Beteiligung gem. §§ 3(1), 4(1) BauGB
Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am wurde die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 32 mit örtlichen Bauvorschriften durch den Rat der Gemeinde Bad Rothenfelde am beschlossen.

Örtliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB, Behörden- und TOB-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.

Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB
Der Rat der Gemeinde Bad Rothenfelde hat die gemäß § 3(2) BauGB vorgeschriebene Anhörung sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB in seiner Sitzung am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB
Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis auf die Begründung, Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung gemäß § 10(4) BauGB während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird.

Verletzung von Vorschriften gemäß § 2(1) BauGB
Innerthalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind
- die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans,
- die Verletzung von Vorschriften über das Verhalten der Bauherren und die Vitalität der Bäume nicht beeinträchtigt wird, Einschränkung: Ggf. im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht gebotene Baumfällmaßnahmen oder -fällungen bleiben unberührt, Abgängiger Bestand ist gleichgültig zu ersetzen. Stammumfang bei Ersatzpflanzungen der festgesetzten Einzelbäume: mindestens 0,2 m in 1,0 m Höhe.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB
Der Rat der Gemeinde Bad Rothenfelde hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 32 mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

Frühzeitige Öffentlichkeits-, Behörden- und TOB-Beteiligung gem. §§ 3(1), 4(1) BauGB
Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am wurde die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 32 mit örtlichen Bauvorschriften durch den Rat der Gemeinde Bad Rothenfelde am beschlossen.

Örtliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB, Behörden- und TOB-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.

Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB
Der Rat der Gemeinde Bad Rothenfelde hat die gemäß § 3(2) BauGB vorgeschriebene Anhörung sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB in seiner Sitzung am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB
Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis auf die Begründung, Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung gemäß § 10(4) BauGB während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird.

Verletzung von Vorschriften gemäß § 2(1) BauGB
Innerthalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind
- die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans,
- die Verletzung von Vorschriften über das Verhalten der Bauherren und die Vitalität der Bäume nicht beeinträchtigt wird, Einschränkung: Ggf. im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht gebotene Baumfällmaßnahmen oder -fällungen bleiben unberührt, Abgängiger Bestand ist gleichgültig zu ersetzen. Stammumfang bei Ersatzpflanzungen der festgesetzten Einzelbäume: mindestens 0,2 m in 1,0 m Höhe.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB
Der Rat der Gemeinde Bad Rothenfelde hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 32 mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

Frühzeitige Öffentlichkeits-, Behörden- und TOB-Beteiligung gem. §§ 3(1), 4(1) BauGB
Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am wurde die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 32 mit örtlichen Bauvorschriften durch den Rat der Gemeinde Bad Rothenfelde am beschlossen.

Örtliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB, Behörden- und TOB-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.

Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB
Der Rat der Gemeinde Bad Rothenfelde hat die gemäß § 3(2) BauGB vorgeschriebene Anhörung sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB in seiner Sitzung am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB
Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis auf die Begründung, Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung gemäß § 10(4) BauGB während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird.

Verletzung von Vorschriften gemäß § 2(1) BauGB
Innerthalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind
- die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans,
- die Verletzung von Vorschriften über das Verhalten der Bauherren und die Vitalität der Bäume nicht beeinträchtigt wird, Einschränkung: Ggf. im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht gebotene Baumfällmaßnahmen oder -fällungen bleiben unberührt, Abgängiger Bestand ist gleichgültig zu ersetzen. Stammumfang bei Ersatzpflanzungen der festgesetzten Einzelbäume: mindestens 0,2 m in 1,0 m Höhe.

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 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147);
BauNVO (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3785); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802);
Planzeicherverordnung (PlanV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802);
Niedersächsische Bauordnung (NBauO) i. d. F. vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), mehrfach geändert, § 73a eingefügt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.11.2020 (Nds. GVBl. S. 384);
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKoMVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.10.2021 (Nds. GVBl. S. 700, 730).
- B. Festsetzungen und Planzeichen gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO**
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**
Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Nahversorgung und Wohnen (§ 11(3) BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.1.1.
Maximale Verkaufsfläche für den großflächigen Lebensmittelmarkt
gVMax. 1.100 m²
GR 1.800 m²
- 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.
Zulässige Traufhöhe (TH) in Meter über NNH:
- Höchstmaß, hier 110,50 m ü.NNH
Zulässige Firsthöhe (FH) in Meter über NNH:
- Höchstmaß, hier 114,50 m ü.NNH
Zulässige Gesamthöhe (GH) in Meter über NNH:
- Höchstmaß, hier 109,50 m ü.NNH
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 Baugrenzen umgrenzter Bereich
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
- 4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)**
Straßenbegrenzungslinie
Verbot der Ein- und Ausfahrt
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: private Stellplatzanlage, siehe textliche Festsetzungen D.4
Zu- und Abfahrt
- 5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9(1) BauGB Nr. 21)**
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
- 6. Landschaftspflegerische und gründerische Festsetzungen (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)**
Anpflanzung einer Heckenstruktur, siehe textliche Festsetzungen D.6.1
Anpflanzung einer Schnitthecke, siehe textliche Festsetzungen D.6.2
Fachgerechter Erhalt von Baumstandorten/Einzelbäumen, siehe textliche Festsetzung D.6.3
- 7. Sonstige Festsetzungen und Planzeichen**
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 Flurstücksnr.
Vorhandene Bebauung mit Hausnummer
Eigemesene Bäume mit Standort und Kronentraufe, Einmessung: Vermessungsbüro Flußmeyer, Mai 2020
Eigemesener 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 und großflächige Lebensmittelmärkte mit einer Verkaufsfläche von nicht mehr als 1.100 m² 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 Stelle 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 im Sinne des § 19(4) BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.
2.2 Höhe baulicher Anlagen in Meter (§ 18 BauNVO) über NNH: Die maximal zulässigen Trauf-, First- oder Gesamthöhen in Meter über NNH 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: 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)
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 Befestigung 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 gründerische Festsetzungen (§ 9(1) Nr. 20, 25 BauGB)**
6.1 Anpflanzung von Heckenstrukturen: Die festgesetzte Hecke ist jeweils als mindestens einreihige, geschlossene Schnitthecke aus standortgerechten heimischen Sträuchern auszuführen und dauerhaft zu pflegen (siehe Hinweis G).
6.2 Anpflanzung einer Schnitthecke: Die festgesetzte Hecke ist jeweils als Schnitthecke aus standortgerechten heimischen Gehölzen auszuführen und dauerhaft zu pflegen.
6.3 Extensive Flachdachbegrünungen: Auf den Garagen sind Flachdächer und flachgeneigte Dachflächen mit einer Neigung bis einschließlich 5° mindestens extensiv zu begrünen. Die durchwurzelbare Gesamtschichtdicke der Vegetationsschicht muss mindestens 8 cm betragen. Die Befestigung mit einer standortgerechten Vegetation ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten, flächenhafte Ausfälle der Vegetation ab 5 m² sind in der folgenden Pflanzperiode zu ergänzen. Die Kombination der Begrünung mit aufgeständerten Solaranlagen ist zulässig. Die brandschutztechnischen Bestimmungen sind zu beachten. Von der Vorschrift ausgenommen sind technische Einrichtungen/Anlagen.
Hinweise: Die Pflanzenauswahl ist auf die örtlichen Standortbedingungen und das jeweilige Substrat abzustimmen. Auf eine angemessene Vielfalt der Artenzusammensetzung und der Lebensräume für Flora und Fauna ist zu achten.
6.4 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 stehenden 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 Baumfällmaßnahmen oder -fällungen bleiben unberührt, Abgängiger Bestand ist gleichgültig 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 (§ 84 (3) NBauO)**
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 Farbregionen mit einem Schwarzanteil von höchstens 10 % und einem Blauanteil von höchstens 10 %.
Als Ausnahme können bei einem abgestimmten Architekturkonzept für maximal 30% der Fassade auch andere Materialien verwendet werden.
1.2 Garagen und Carports sind mit einem Flachdach oder einem flachgeneigten Dach mit einer Neigung von maximal 5° auszuführen.
1.3 Werbeanlagen im gesamten Plangebiet (§ 84 (3) NBauO)
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 Gebäudehöhe 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 Gebäudehöhe nicht überschreiten.
d) Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechsellichtem, bewegtem oder großem Licht (grefl; 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 Befestigungsvorschriften (§ 84 (3) NBauO)**
2.1 Stellplatzanlage im SO: Die Parkstände sind mit kleinteiligem Betonverbundsteinpflaster anzulegen. Garagen können alternativ auch mit einer Asphaltdecke ausgeführt werden. Die Gestaltung der Parkstände ist von der Gestaltung der Fahrgassen abzuheben.
2.2 Einfriedrungen sind im gesamten Plangebiet entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur als standortgerechte Laubhecken zulässig. Innerhalb dieser oder rückwärtig zur Grundstückseite sind Kombinationen mit Drahtgitter 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 **Zuwendungen** 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 Abwasserersatzung 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 Befestigung 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. Bodenfund
Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodentunde entdeckt werden (z.B.: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schläcken sowie aufzählige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde), sind diese gemäß § 14(1) Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) unverzüglich meldepflichtig. Mieldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfund 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 Gärtnereierabfälle, Papier und Asche abgelagert. Die Fläche wurde 1994 im Rahmen von Nachermittlungen an Altablagerungen im Landkreis Osnabrück durch das Fachbüro GWK 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 orientiert 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“, Profitechnik ZBL GmbH, 08/2005).

H. Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

Die Flächen des Plangebiets werden heute bereits baulich genutzt und sind weitgehend versiegelt bzw. begrünt. Das Gebiet wird auch nach der Baumaßnahme in einem vergleichbaren Zustand sein. Auswirkungen der o.g. Altablagerungen auf die Planung werden somit nach heutigem Kenntnisstand nicht gesehen.
5. Kampfmittel
Einzelzonen 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. Heckplanung:
Im Bereich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts sind beim Anpflanzen der festgesetzten Hecke flachwurzelnde Pflanzen zu verwenden und die notwendigen Vorsichtsmaßnahmen zu treffen, damit der Kanal nicht durch eindringendes Wurzelwerk verschüttet wird.

I. Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

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 des Bebauungsplans 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“.

J. Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

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 des Bebauungsplans 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“.

K. Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

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 des Bebauungsplans 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“.

L. Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

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 des Bebauungsplans 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“.

M. Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

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 des Bebauungsplans 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“.

N. Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

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 des Bebauungsplans 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“.

Planunterlage Auftragsnr. 20200902

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Flur: 9 Maßstab: 1:1000
Gemeinschaftskarte Bad Rothenfelde
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© Januar 2014
LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen
Regionsdirektion Osnabrück

HINWEIS
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 19.03.2020). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortskarte ist einwandfrei möglich.

Vermessungsingenieur Flussemeyer
Inh. Kirstin Flussemeyer
Örtlich bestellte Vermessungsingenieurin
Beratende Ingenieurin
Amselstraße 33 • 49078 Osnabrück • Tel.: 0541/96387-0 • Fax: 0541/9638777

Osnabrück, den (Siegel)
Öffentl. best. Verm. Ing.

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
0 25 50 m

Bearbeitung: Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Loh Stadtplanner PartGmbH
Berliner Straße 38, 33378 Needa-Wiedeblick
Telefon 05242/5509-0, Fax 05242/5509-29

Planungsstand: Satzung zur Beratung
November 2021
Gezeichnet: Pr
Bearbeitet: HU, TI