

VERFAHRENSVERMERKE

Aufteilungsbeschluss: Der Verwaltungsausschuss/Rat der Gemeinde Bad Rothenfelde hat in seiner Sitzung am ... die Aufteilung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 66 'Frankfurter Straße, Teil A' (vereinlichtes Verfahren gem. §13 BauGB) beschlossen.

Bad Rothenfelde, den ... Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligung: Die frühzeitige Beteiligung wurde vom Verwaltungsausschuss/Rat der Gemeinde Bad Rothenfelde in seiner Sitzung am ... beschlossen und hat gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit von ... bis ... stattgefunden.

Bad Rothenfelde, den ... Bürgermeister

Offenlage: Der Verwaltungsausschuss/Rat der Gemeinde Bad Rothenfelde hat in seiner Sitzung am ... die Offenlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 66 'Frankfurter Straße, Teil A' mit der Entwurfsbegündung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Bad Rothenfelde, den ... Bürgermeister

Satzungsbeschluss: Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Gemeinde Bad Rothenfelde in seiner Sitzung am ... den Bebauungsplan Nr. 66 'Frankfurter Straße, Teil A' sowie die Begründung beschlossen.

Bad Rothenfelde, den ... Bürgermeister

Ausfertigung: Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des jeweils zuständigen gemeindlichen Gremiums übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Bad Rothenfelde, den ... Bürgermeister

Bekanntmachung: Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ... ortsüblich bekannt gemacht.

Bad Rothenfelde, den ... Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften (§ 215 BauGB): Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind ... eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans, ... eine Verletzung von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächenennutzungsplans und ... beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Bad Rothenfelde, den ... Bürgermeister

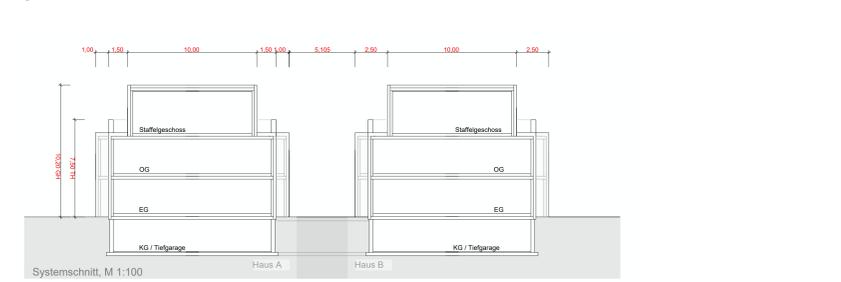
Ansicht 3D



Ansichten M. 1:250



Systemschnitt M. 1:200

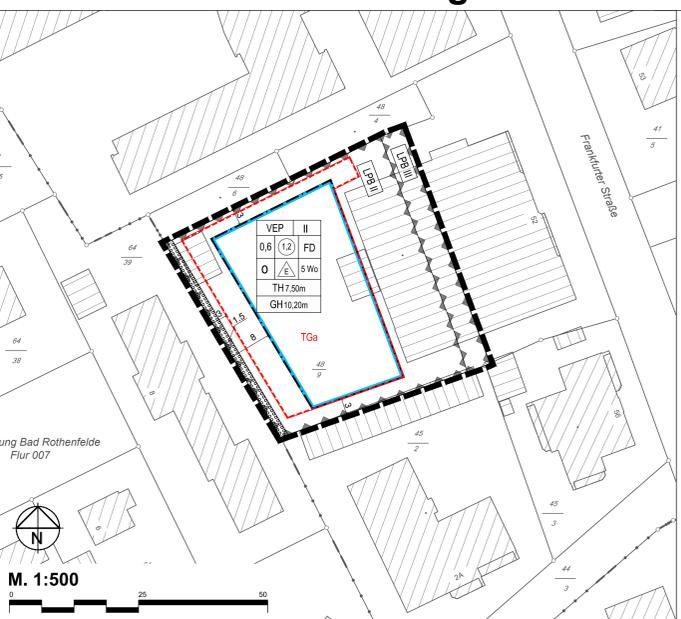


Vorhaben- und Erschließungsplan

Lageplan M. 1:250



Vorhabenbezogener Bebauungsplan



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- 1. Art der baulichen Nutzung: 5 Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen
2. Maß der baulichen Nutzung: 1,2 Geschossflächenzahl, als Höchstmaß; 0,8 Grundflächenzahl; II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß; TH 7,5m Traufhöhe, als Höchstmaß; GH 10,20m Gebäudehöhe, als Höchstmaß
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen: O offene Bauweise; Baugrenze; nur Einzelhäuser zulässig
4. Sonstige Planzeichen: Grenze des räumlichen Geltungsbereiches; TGA Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze; LPB III Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, hier: Lärmpegelbereiche
5. Anforderungen an die Gestaltung: FD Dachform: Flachdach

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) Vorhaben- und Erschließungsbereich (§ 12 Abs. 1 BauGB) Innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind ausschließlich zulässig: - zwei Wohngebäude mit jeweils maximal 5 Wohneinheiten, - Tiefgarage, - Stellplätze mit Zufahrten. Darüber hinaus sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO zulässig soweit sich ihr Bedarf aus der zulässigen Nutzung ableitet.
2. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO) Die überbaubaren Flächen sind entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen dürfen durch Balkone, Überdachungen und Terrassen um bis zu 2,00 m überschritten werden, sofern ihre jeweilige Breite nicht mehr als 8,0 m beträgt.
3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO) Für den Vorhaben- und Erschließungsbereich ist eine offene Bauweise festgesetzt. Im Vorhaben- und Erschließungsbereich sind nur Einzelhäuser zulässig.
4. Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 16 BauNVO) Die max. zulässige Gebäudehöhe (GH) / Traufhöhe (TH) wird relativ zur Höhe der nächst gelegenen Verkehrsfläche (Frankfurter Straße) festgesetzt. Die Traufhöhe (TH) ermittelt sich als Abstand zwischen dem Schnittpunkt der äußeren Wandhaut mit der Oberkante der Dachdeckung (bei Flachdächern OK Antik / Schnittpunkt Außenwand) und der Höhe der angrenzenden jeweiligen Erschließungsstraße (Straßenmitte) an der das Grundstück erschließende Seite in der Grundstückskante. Die maximale Traufhöhe (TH) beträgt im Vorhaben- und Erschließungsbereich 7,5 m. Die Festsetzungen zur Traufhöhe gelten nicht für Dachaufbauten, Giebeln, Zwerchhäuser sowie Nebenanlagen. Die Gebäudehöhe (GH) ermittelt sich aus dem Abstand zwischen dem obersten Gebäudeschuss (Antik / Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut) und der Höhe der angrenzenden jeweiligen Erschließungsstraße (Straßenmitte) an der das Grundstück erschließende Seite in der Grundstückskante. Die maximale Gebäudehöhe (GH) beträgt im Vorhaben- und Erschließungsbereich 10,2 m.
5. Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) Im Pflanzgebiet vorzusehenden Pflanzgebote nach folgenden Maßgaben: a) Grundstücksbegrünung: Je angefangene 750 m² Grundstücksfläche ist im Vorhaben- und Erschließungsbereich mindestens ein standortgerechter Laubb Baum oder ein Obstbaum als Hochstamm oder Halbstamm zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausfälle sind umgehend in der nächstmöglichen Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen. b) Stellplatzbegrünung: Obstridische PKW-Stellplätze mit fünf oder mehr Einstellplätzen sind je angefangene fünf Stellplätze mit einem hochstämmigen Laubb Baum gleichmäßig zu bepflanzen. Die Bäume sind nach den anerkannten Regeln der Technik zu pflanzen. Hierbei ist ein ausreichend dimensionierter Wurzelraum von mindestens 12 m² zu gewährleisten. Die Baumscheiben sind mit einer offenen Vegetationsfläche von jeweils mindestens 6 m² herzustellen. Die Baumscheiben sind gegen Überfahrung zu schützen. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausfälle sind umgehend in der nächstmöglichen Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen. Alternativ besteht die Möglichkeit einer begrünter Stellplatzüberdachung. Die Stellplatzüberdachungen sind offen, d. h. ohne Seitenwände anzulegen. Die Dächer sind dauerhaft und flächendeckend extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung ist mit einem Aufbau von mindestens 10 cm durchwurzelbarer Substratschicht und unter Verwendung geeigneter Gräser und Wildkräuter anzulegen. Bei der Bemessung der zu pflanzenden Stellplatzbäume sind die begrünter überdachten Stellplätze nicht einzurechnen. c) Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: Entlang der westlichen Grundstücksgrenze des Vorhaben- und Erschließungsbereiches ist eine Schnitthecke aus Hainbuche (Carpinus betulus) anzulegen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausfälle sind zum nächstmöglichen Zeitpunkt zu ersetzen. Die Hecke ist eine Endhöhe von mindestens 2,0 m. d) Dachbegrünung: Es sind alle Dächer der Hauptgebäude mit Flachdach beziehungsweise einer Dachneigung < 15° flächendeckend extensiv zu begrünen. Von der Bepflanzung ausgenommen sind Teilflächen mit technischen Einrichtungen, begehbare Terrassen, Dachterrassen, verglaste Flächen beziehungsweise Belichtungsfächern und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderen Festsetzungen auf diesen Flächen zulässig sind. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Bepflanzung gilt nicht für aufgeständerte Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung. Die Dachbegrünung von Hauptgebäuden ist mit einem Aufbau von mindestens 12 cm durchwurzelbarer Substratschicht und unter vorwiegendem Verwendung geeigneter heimischer Gräser und Wildkräuter (Flächenanteil mindestens 90 %) anzulegen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die nicht überbauten Teile beziehungsweise Dächer von Tiefgaragen mit Ausnahme von Zugewängen und Terrassenbereichen sind dauerhaft intensiv zu begrünen. Die Mindestsubstratdicke hat 0,4 m zu betragen.
6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, hier: Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB und § 44 BNatSchG) Für die Außenbeleuchtung sind nur Leuchtmittel mit einer Hauptstrahlhöhe des Spektralbereiches über 500 nm zu verwenden (z.B. Naturlampenflecken, LED-Leuchten mit Farbton im insektenfreundlichen Spektralbereich). Es sind geschlossene Lampenkörper mit Abblenden nach oben und zur Seite zu verwenden. Die Lampen sind bedarfsgerecht und möglichst niedrig aufzustellen, die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.
7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) Innerhalb der eingetragenen Lärmpegelbereiche sind zum Schutz vor Verkehrslärm bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Luftschalldämmung von Außenbauteilen). Es sind bauliche Schutzvorkehrungen mit dem resultierenden Schalldämmmaß erf. R w res der Außenbauteile gemäß DIN 4109-1:2018-01 wie folgt vorzunehmen: Lärmpegelbereich II = maßgeblicher Außenlärm 55 - 60 dB(A) Lärmpegelbereich III = maßgeblicher Außenlärm 60 - 65 dB(A) Lärmpegelbereich IV = maßgeblicher Außenlärm 65 - 70 dB(A) Innerhalb der eingetragenen Lärmpegelbereiche ist bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, ein erhöhter Schallschutz der Außenbauteile von Außenfallsbäumen erforderlich. Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind unter Berücksichtigung der festgesetzten Lärmpegelbereiche, der Raum- und -größe auf Basis der Gleichung 6, Nr. 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 'Schallschutz im Hochbau - Teil 1 Mindestanforderungen' vom Januar 2018 (Beuth Verlag GmbH Berlin) einzuhalten. In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den lärmbelasteten Bereichen über 45 dB(A) in der Nacht sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen. Eine schalldämmende Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster in den Bereichen vorgesehen sind, die keine nächtliche Überschreitung der Orientierungsweite, gemäß DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau, aufweisen.

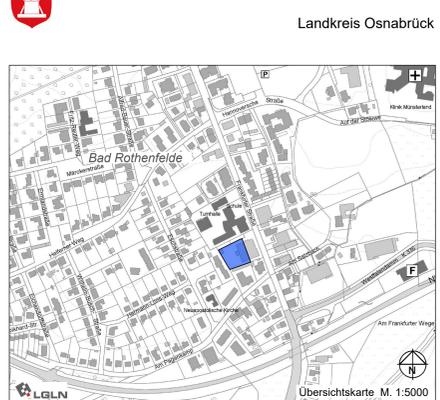
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- Für den Geltungsbereich gelten folgende Festsetzungen: 1. Dachausbildung/-gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) a) Dachform: Es sind nur Flachdächer zulässig. Untergeordnete Gebäudeteile, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen gemäß § 23 Abs. 5 S. 2 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze sind von dieser Regelung ausgenommen.

HINWEISE / EMPFEHLUNGEN

- 1. Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
2. Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und VDI-Richtlinien) können während der Dienststunden bei der Gemeinde Bad Rothenfelde, Bauabteilung, Frankfurter Straße Nr. 3, 49214 Bad Rothenfelde eingesehen werden.
3. Bodenfunde: Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden oder Denkmale der Erdgeschichte hier: Überreste oder Spuren - z. B. Verstärkungen über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde gegen) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDenSchG) meldepflichtig und müssen die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB erfolgt mit Schreiben von ... Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum ... gegeben.
4. Altablagerungen: Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde (Landkreis Osnabrück) zu benachrichtigen.
5. Kampfmittel: Bei der Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten ist Vorsicht geboten, da es keine Garantie dafür gibt, dass das Gelände frei ist von Kampfmitteln. Weist bei Durchführung von Bauarbeiten der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst durch die Ordnungsbehörde der Polizei zu verständigen.
6. Heliquenschutzgebiet: Das Plangebiet liegt in der Schutzzone I des Heliquenschutzgebiets Bad Rothenfelde. Die entsprechende Schutzflächenverordnung sind zu beachten. Zum Heliquenschutzgebiet ist 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 zu beachten. Gemäß der Änderungsverordnung vom 19.06.1999 zur oben genannten Verordnung dürfen die dort aufgeführten Arbeiten nur mit vorheriger Zustimmung des Landeswes Osnabrück - Untere Wasserbehörde - vorgenommen werden. Nach der oben genannten Verordnung sind z.B. Bohrungen und Ausgrabungen von einer Tiefe von mehr als 2,0 m und die Anlage von Versicherungsanlagen nur mit vorheriger Genehmigung zulässig.
7. Ver- und Entsorgungleitungen: Die im Plangebiet vorhandenen Leitungen und Anlagen sind in ihrem Bestand grds. zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überparzt und anderweitig gefährdet werden. Sollten die Notwendigkeit einer Anpassung bestehen, wie z.B. Änderung, Beseitigung, Neuerstellung, sind die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik zu beachten. Hinsichtlich der weiteren Planung und Ausführung ist eine frühzeitige Beteiligung und Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern erforderlich.
8. Hinweise zu artenschutzrechtlichen Erfordernissen: Sollte es zu einer Fällung von im Gebiet vorhandenen Bäumen kommen, wird zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verluste auf die Vorgaben des § 39 Abs. 5 BNatSchG verwiesen. Im Sinne des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG ist vor Fäll- oder Schnittmaßnahmen sicherzustellen, dass das Gehölz nicht als Brut- oder Lebensstätte für Vögel oder Fledermäuse dient. Sollte eine entsprechende Funktion gegeben sein, ist umgehend ein Benehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde herzustellen. Im Vorfeld möglicher Gebäudeschleisse oder Sanierungen ist durch einen Fachgutachter sicherzustellen, dass keine geschützten Tierarten wie gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten durch das Vorhaben in Mitleidenschaft gezogen werden. Im Falle einer Besiedlung oder eines Auffindens von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erforderliche Maßnahmen wie z.B. Festlegung von Abschuttschutts, Umsiedlung, Schaffung von Ersatzquartieren festzulegen. Wenn die erfolgreiche Durchführung von Vermeidungsmaßnahmen auch nach fachlicher Beratung nicht möglich erscheint, ist zu prüfen, ob eine artenschutzrechtliche Ausnahme nach § 45 BNatSchG oder eine Befreiung nach § 67 BNatSchG erzielt werden kann. Folgende Vorgaben für eine möglichst zielgerichtete und fledermaus-/insektenfreundliche Beleuchtung sollen beachtet werden: Für die Außenbeleuchtung sollen nur Leuchtmittel des Spektralbereiches über 500 nm (z.B. Naturlampenflecken, LED-Leuchten mit Farbton im insektenfreundlichen Spektralbereich) und geschlossenen Lampenkörper mit Abblenden nach oben und zur Seite verwendet werden. Die Lampen sollen bedarfsgerecht und möglichst niedrig aufgestellt und die Beleuchtungsdauer auf das notwendige Maß begrenzt werden.
9. Es wird empfohlen, die Freiflächen der Wohngrundstücke (Hausgarten/Hofbereiche) in möglichst naturnaher Weise und unter Verwendung heimischer Blühpflanzen, Stauden und Gehölze anzulegen, um so die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und die ökologischen Funktionen im Plangebiet zu fördern und das Ortsbild entsprechend der historisch geprägten Umgebung zu prägen.
10. Durch baubedingte Versiegelung der Oberfläche wird die Regenenergie des Grundwasservorkommens eingeschränkt. Es wird empfohlen, dass die Zufahrten und Stellplätze weitgehend mit wasserdurchlässigen Materialien wie versickerungsfähigen Betonpflastersteinen (Spitflüge, Rasenflüge), Rasengittersteinen oder wassergebündelter Decke belegt werden.
11. Zur Erzeugung von elektrischem Strom werden im Geltungsbereich photovoltaische Sonnenkollektoren auf der Dachfläche von Gebäuden und sonstiger baulicher Anlagen wie Carports, oberirdische Garagen sowie Nebengebäude empfohlen.
12. Es wird empfohlen, dass auf den Dachflächen anfallende Regenwasser in Zisternen zu sammeln und das Niederschlagswasser als Brauchwasser oder zur Gartenbewässerung zu verwenden. Zur Ableitung von Starkregen könnten die Anlagen durch einen Überlauf an das örtliche Entwässerungssystem angeschlossen werden.
13. Es wird empfohlen, die Dachflächen von Garagen sowie Nebenanlagen flächendeckend extensiv zu begrünen.

Gemeinde Bad Rothenfelde



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 66 'Frankfurter Straße, Teil A'

Verfahren gem. § 12 BauGB im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB - öffentliche Auslegung -

Logo of Ingenieurbüro Hans Tovar & Partner, including contact information: Weibö Breite 3, 49208 Osnabrück, Tel. 0541 9403-0, Fax 0541 9403-50, www.itov.de