



# Gemeinde Bad Rothenfelde

Landkreis Osnabrück

## Bebauungsplan Nr. 66 „Frankfurter Straße / Am Pagenkamp, Teil B“

beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

- erneute öffentliche Auslegung -

### Textliche Festsetzungen



**Ingenieure + Planer**

Infrastruktur und Stadtentwicklung  
GmbH & Co. KG

Wasserwirtschaft · Infrastruktur  
Straßenbau · Verkehr  
Landschaftsplanung  
Stadtplanung  
Ingenieurvermessung  
Geoinformationssysteme

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Ergänzend zu den Festsetzungen in zeichnerischer Form sind textliche Festsetzungen vorgesehen und zwar

### Planungsrechtliche Festsetzungen:

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

##### Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)

In den Urbanen Gebieten **MU 1** und **MU 2** sind die folgenden Nutzungen gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Sämtliche ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im **MU 2** ist im Erdgeschoss gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO Wohnnutzungen unzulässig. Im Einvernehmen mit der Gemeinde kann als Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB Wohnnutzungen im Erdgeschoss zugelassen werden, sofern ein Leerstand von etwa dreiviertel der nicht zum Wohnen genutzten Erdgeschossnutzungseinheiten entlang der Frankfurter Straße im Abschnitt zwischen der Kreuzung Frankfurter Straße/Hannoversche Str. und der Kreuzung Frankfurter Straße/Am Pagenkamp besteht oder Gründe zum Wohle der Allgemeinheit, einschließlich der Deckung der Wohnraumbedürfnisse der Bevölkerung vorliegen.

##### Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind im **WA 1** die gemäß § 4 Abs. 2 zulässigen Nutzungen:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Sämtliche andere ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### 2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Es wird für das **WA 1**, **MU 1** und **MU 2** eine offene Bauweise festgesetzt.

Im **WA 1** und **MU 1** sind nur Einzelhäuser zulässig.

Im **MU 2** sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

### 3. Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 BauNVO)

Die max. zulässige Traufhöhe (TH) / Firsthöhe (FH) wird relativ zur Höhe der jeweiligen nächst gelegenen Verkehrsfläche (*Frankfurter Straße* oder *Am Pagenkamp*) festgesetzt.

Die Traufhöhe (TH) ermittelt sich als Abstand zwischen dem Schnittpunkt der äußeren Wandhaut mit der Oberkante der Dacheindeckung (bei Flachdächern OK Attika / Schnittpunkt Außenwand) und der Höhe der angrenzenden jeweiligen Erschließungsstraße (Straßenmitte) an der das Grundstück erschließenden Seite in der Grundstücksmitte.

Die maximale Traufhöhe (TH) beträgt im **WA 1**, **MU 1** und **MU 2 8,0 m**.

Die Festsetzungen zur Traufhöhe gelten nicht für Dachaufbauten, Gauben, Zwerchhäuser sowie Nebenanlagen.

Sofern vorhandene Gebäude zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplans dieses Maß bereits überschreiten, ist bei Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung der Gebäude als Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB eine Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe bis zu dem Maß der vorliegenden Überschreitung zulässig.

Die Firsthöhe (FH) ermittelt sich aus dem Abstand zwischen dem obersten Schnittpunkt der Dacheindeckung (First) und der Höhe der angrenzenden jeweiligen Erschließungsstraße (Straßenmitte) an der das Grundstück erschließenden Seite in der Grundstücksmitte.

Die maximale Firsthöhe (FH) beträgt **WA 1** sowie **MU 1 13,0 m** und **MU 2 11,0 m**.

Sofern vorhandene Gebäude zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplans dieses Maß bereits überschreiten, ist bei Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung der Gebäude als Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB eine Überschreitung der festgesetzten Firsthöhe bis zu dem Maß der vorliegenden Überschreitung zulässig.

### 4. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports), Tiefgaragenzufahrten und Nebenanlagen werden im Bebauungsplan dahingehend geregelt, dass sie in den Vorgartenbereichen (der Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche bis zur Baugrenze und deren Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) unzulässig sind. Stellplätze werden auf allen Grundstücksteilen zugelassen.

### 5. Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Im Plangebiet erfolgen Gehölzpflanzungen nach folgenden Maßgaben:

#### a) Stellplatzbegrünung

PKW-Stellplätze mit fünf oder mehr Einstellplätzen sind je angefangene fünf Stellplätze mit einem hochstämmigen Laubbaum zu bepflanzen.

Die Bäume sind nach den anerkannten Regeln der Technik zu pflanzen. Hierbei ist ein ausreichend dimensionierter Wurzelraum von mindestens 12 m<sup>3</sup> zu gewährleisten. Die Baumscheiben sind mit einer offenen Vegetationsfläche von jeweils mindestens 6 m<sup>2</sup> herzustellen. Die Baumscheiben sind gegen Überfahung zu schützen.

Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, Ausfälle sind umgehend in der nächstmöglichen Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

Alternativ besteht die Möglichkeit einer begrünten 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 Substratstärke und unter Verwendung geeigneter Gräser und Wildkräuter anzulegen. Bei der Bemessung der zu pflanzenden Stellplatzbäume sind die begrünten überdachten Stellplätze nicht einzurechnen.

Die bereits auf dem jeweiligen Grundstück bestehenden Einzelbäume können -sofern sich der Baumstandort in unmittelbarer Nähe zu geplanten Stellplätzen befindet- angerechnet werden.

**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 Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm zu verwenden (z.B. Natriumdampflampen, LED-Leuchten mit Farbton im insektenfreundlichen Spektralbereich). Es sind geschlossene Lampenkörper mit Abblendungen 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 Aufenthaltsräumen erforderlich.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind unter Berücksichtigung der festgesetzten Lärmpegelbereiche, der Raumart 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) (WA 1) bzw. 50 dB(A) (MU 1 und MU 2) in der Nacht sind schalldämmte Lüftungen vorzusehen.

Eine schalldämmte Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster in den Bereichen vorgesehen sind, die keine nächtliche Überschreitung der Orientierungswerte, gemäß DIN 18005 –Schallschutz im Städtebau-, aufweisen.

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 NBauO

**Für den Geltungsbereich gelten folgende Festsetzungen:**

### 1. Dachausbildung/ -gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

#### a) Dachform

Die Dächer sind im **WA 1** und **MU 1, MU 2** als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalm auszubilden.

Für Nebenanlagen und Garagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO sind abweichend auch Flach- bzw. flachgeneigte Dächer zulässig.

Sofern vorhandene Gebäude zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplans eine bereits abweichende Dachform aufweisen, ist bei Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung der Gebäude als Abweichung gem. § 66 Abs. 1 NBauO eine Abweichung von der zulässigen Dachform bis zu dem Maß der vorliegenden Abweichung zulässig.

#### b) Bedachung

Als Dacheindeckung sind für geneigte Hauptdächer >15° nur Betonsteine oder Tonziegel in roten bis braunen Farben oder in den Farbtönen anthrazit bis schwarz (Abgrenzung zu grau: gleich oder dunkler als RAL 7016 anthrazitgrau) zulässig. Glasierte oder glänzende Ziegel bzw. Betondachsteine sowie Dacheindeckungen aus Blech, Kupfer, Zink oder Blei sind nicht zulässig.

Ausgenommen von dieser Vorschrift sind Wintergärten und Anlagen zur Sonnenenergienutzung sowie begrünte Dächer.

Sofern vorhandene Gebäude zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplans eine bereits abweichende Bedachung/Dacheindeckung aufweisen, ist bei Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung der Gebäude als Abweichung gem. § 66 Abs. 1 NBauO eine Abweichung von der zulässigen Dacheindeckung zulässig.

### 2. Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO)

Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung und nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die Größe der Anlage darf höchstens 10 % der zugehörigen Fassade einnehmen.

Werbeanlagen sind an Einfriedungen sowie auf Dachflächen und Schornsteinen unzulässig. Sie dürfen an Gebäuden nur unterhalb der gebauten Traufhöhe angebracht werden. Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder grellem Licht sind unzulässig.

### 3. Einfriedung der Vorgärten (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)

Zur Einfriedung der Grundstücke gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen ist eine Höhe von bis zu maximal 1,0 m über Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

Sofern vorhandene Einfriedungen zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplans eine bereits abweichende Höhe aufweisen, ist bei Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung der Gebäude als Abweichung gem. § 66 Abs. 1 NBauO eine Abweichung von der zulässigen maximalen Einfriedungshöhe bis zu dem Maß der vorliegenden Abweichung zulässig.

## 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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
2. Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und VDI-Richtlinien) können bei der Gemeinde Bad Rothenfelde, Bauabteilung, Dachgeschoss, Zimmer 20, während der Öffnungszeiten der Gemeindeverwaltung (montags bis freitags von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr, montags von 15.00 Uhr bis 17.00 Uhr sowie donnerstags von 15.00 Uhr bis 17.30 Uhr) 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, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren – z. B. Versteinerungen –, die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
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 Kampfmittel. 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. **Heilquellenschutzgebiet:**  
Das Plangebiet liegt in der Schutzzone I des Heilquellenschutzgebiets Bad Rothenfelde. Die entsprechende Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten. Zum Heilquellenschutzgebiet 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 19.06.1990 zur oben genannten Verordnung dürfen die dort aufgeführten Arbeiten nur mit vorheriger Zustimmung des Landkreises 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 Versorgungsanlagen nur mit vorheriger Genehmigung zulässig.
7. **Ver- und Entsorgungsleitungen:**  
Die im Plangebiet vorhandenen Leitungen und Anlagen sind in ihrem Bestand grds. zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt und anderweitig gefährdet werden. Sollten die Notwendigkeit einer Anpassung bestehen, wie z.B. Änderung, Beseitigung Neuherstellung, 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 Verstöße 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 Gebäudeabrisse 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 Abbruchzeiten, 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 erteilt werden kann.

Folgende Vorgaben für eine möglichst zielgerichtete und fledermaus-/insektenfreundliche Beleuchtung sollten beachtet werden: Für die Außenbeleuchtung sollten nur Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm (z.B. Natriumdampf Lampen, LED-Leuchten mit Farbton im insektenfreundlichen Spektralbereich) und geschlossenen Lampenkörpern mit Abblendungen nach oben und zur Seite verwendet werden. Die Lampen sollten bedarfsgerecht und möglichst niedrig aufgestellt und die Beleuchtungsdauer auf das notwendige Maß begrenzt werden. Dieser Hinweis zur fledermaus-/insektenfreundlichen Beleuchtung gilt nur bei Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung. Die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplans bestehenden baulichen Anlagen haben Bestandsschutz.

- 9.** Es wird empfohlen, die Freiflächen der Wohngrundstücke (Vorgarten, 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 Regenerierung des Grundwasservorkommens eingeschränkt. Es wird empfohlen, dass die Zufahrten und Stellplätze weitgehend mit wasserdurchlässigen Materialien wie versickerungsfähigen Betonpflastersystemen (Splittfuge, Rasenfuge), Rasengittersteinen oder wassergebundener Decke befestigt 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.

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 31.08.2022  
Mi/Su-202.068

.....  
(Der Bearbeiter)

 **Ingenieure + Planer**  
Infrastruktur und Stadtentwicklung  
GmbH & Co. KG

ENTWURF