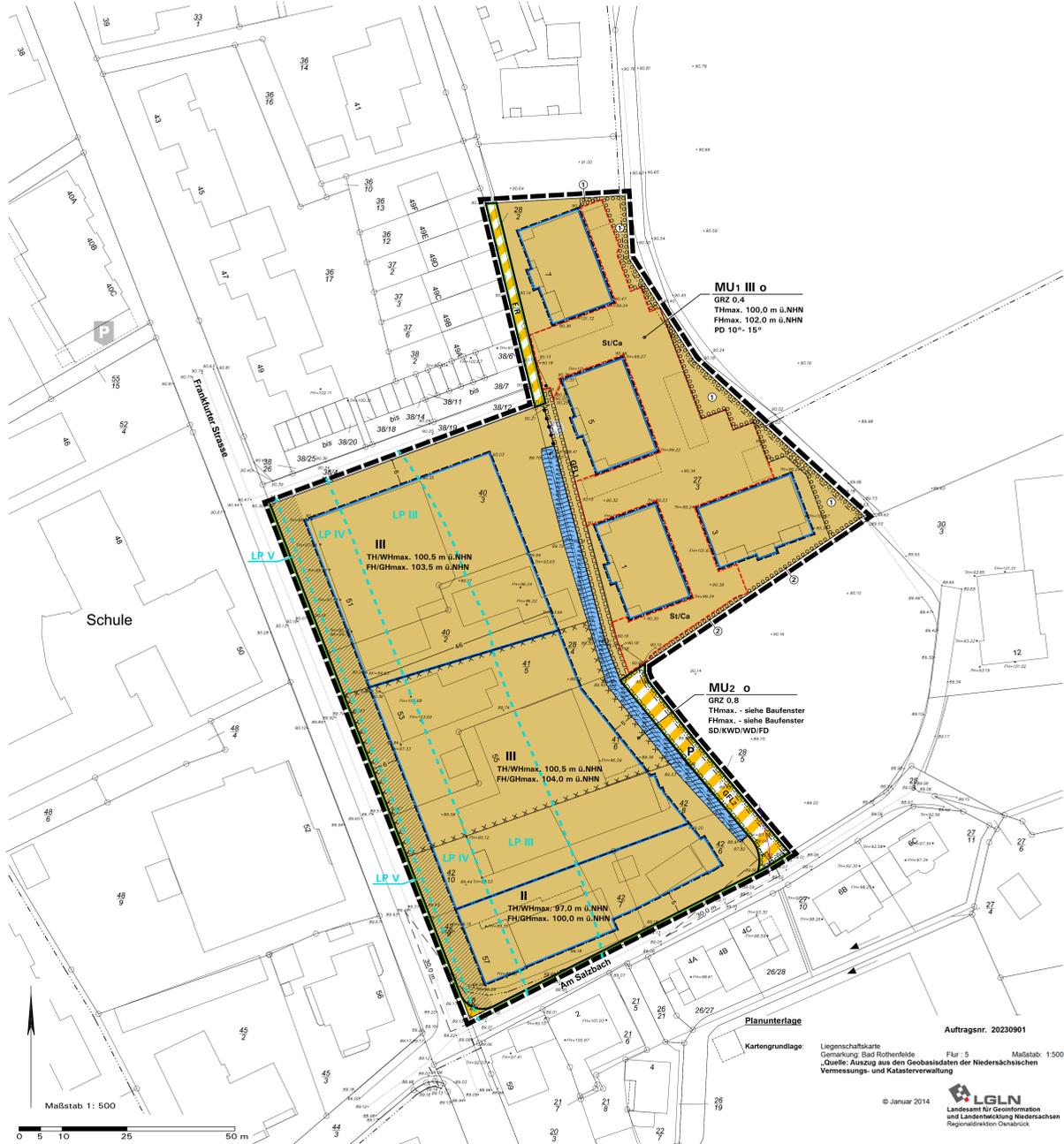


GEMEINDE BAD ROTHENFELDE

BEBAUUNGSPLAN NR. 68

"Östlich Frankfurter Straße/Nördlich Am Salzbach" mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO



Präambel
Auf Grund des § 1(3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Bad Rothenfelde diesen gemäß § 13a BauGB aufgestellten Bebauungsplan Nr. 68 bestehend aus der Planzeichnung und den nebststehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebststehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung (§ 84 NBauO), als Satzung beschlossen.

Bad Rothenfelde, den
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB Der Rat der Gemeinde Bad Rothenfelde hat in seiner Sitzung am hat der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung gemäß § 13a(2) BauGB am beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2(1) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.	Frühzeitige Beteiligung gem. § 13a BauGB, I. V. m. §§ 3(1), 4(1) BauGB Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung gemäß § 13a(2) BauGB am hat der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung gemäß § 13a(2) BauGB am öffentlich zur Einsichtnahme der Bürgerinnen und Bürger ausgestellt. Ihr wurde Gelegenheit zur Äußerung gegeben von	Öffentliche Auslegung gemäß § 13a(2) BauGB, I. V. m. §§ 3(2), 4(2) BauGB Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung gemäß § 13a(2) BauGB am hat der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung gemäß § 13a(2) BauGB am öffentlich zur Einsichtnahme der Bürgerinnen und Bürger ausgestellt. Die Gemeinde hat die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a(2) I. V. m. § 4(2) BauGB mit Schreiben vom um Stellungnahme bis gebeten.	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB Der Rat der Gemeinde Bad Rothenfelde hat in seiner Sitzung am beschlossen, dass der Bebauungsplan Nr. 68 mit dem Titel „Östlich Frankfurter Straße/Nördlich Am Salzbach“ mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu genehmigt.	Bekanntmachung gemäß § 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 nebst Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird. Mit erfolgter Bekanntmachung ist der Plan in Kraft getreten.	Verletzung von Vorschriften gemäß § 2(5) BauGB Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind - die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans, - die Verletzung von Vorschriften über das Verfahren des Bebauungsplans und des Flächenverwendungsplans und - beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.
Siegel der Gemeinde Bad Rothenfelde, den Bürgermeister	Siegel der Gemeinde Bad Rothenfelde, den Bürgermeister	Siegel der Gemeinde Bad Rothenfelde, den Bürgermeister	Siegel der Gemeinde Bad Rothenfelde, den Bürgermeister	Siegel der Gemeinde Bad Rothenfelde, den Bürgermeister	Siegel der Gemeinde Bad Rothenfelde, den Bürgermeister

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 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221);
Bauordnungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3760), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240);
Planzeichenverordnung (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);
Niedersächsisches Bauordnungsgesetz (NBauO) i. d. F. vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.06.2023 (Nds. GVBl. S. 107);
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.06.2023 (Nds. GVBl. S. 111).

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

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**
Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO) mit Nutzungseinschränkungen (vgl. textliche Festsetzung 0.1.) und mit unterschiedlichen Festsetzungen für Teilflächen MU 1 und MU 2
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**
GRZ 0,8
THmax. 100,5 m ü. NN
FHmax. 102,0 m ü. NN
PD 10° - 15°
Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier z. B. 3 Vollgeschosse
Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO), in Meter über NNH (Normalhöhenmaß, Höhensystem DHHN 2016), siehe textliche Festsetzungen D.2.1.
Zulässige Traufhöhe (TH) in Meter über NNH, Höchstmaß, hier z. B. 100,5 m ü. NNH
Zulässige Firsthöhe (FH) in Meter über NNH, Höchstmaß, hier z. B. 104,0 m ü. NNH
Zulässige Wandhöhe (WH) in Meter über NNH, Höchstmaß, hier z. B. 100,5 m ü. NNH
Zulässige Gesamthöhe (GH) in Meter über NNH, Höchstmaß, hier z. B. 103,5 m ü. NNH
- 3. Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)**
Bauweise:
- Offene Bauweise
Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)
- durch Baugrenzen umgrenzter Bereich
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Nutzungsmaße
Abgrenzung von Nutzungsmaßen innerhalb einer überbaubaren Grundstücksfläche
Randzone entlang der Frankfurter Straße auf privaten Grundstücken mit Ausschluss von Nebenanlagen, Garagen und Carports, siehe textliche Festsetzung 0.3.1

- 4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)**
Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsfläche, öffentlich
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
- Öffentlicher Fuß- und Radweg mit Recht zur Querung für Müllfahrzeuge sowie für besondere Zwecke (z. B. für Rettungsfahrzeuge, Möbeltransporte und Unterhaltungswecke)
- Private Planstraßen; neben Anliegerverkehr nutzbar als öffentlicher Fuß- und Radweg sowie Fahrrecht für Rettungsfahrzeuge
- 5. Wasserflächen (§ 9(1) Nr. 16 BauGB)**
Wasserfläche, hier offen geführter Abschnitt des Kalk-Salzbaches (Gewässer III. Ordnung)
- 6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9(1) BauGB Nr. 21)**
Gehrecht für Fußgänger und Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit sowie Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Bad Rothenfelde und der Versorgungsträger
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger sowie Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Bad Rothenfelde und der Versorgungsträger
- 7. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9(1) Nr. 24 BauGB)**
Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach Lärmplangebiet, siehe textliche Festsetzung D.4.1
- 8. Landschaftspflegeische und gründerische Festsetzungen (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)**
Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (frei stehende Hecke mit Einzelbäumen), siehe textliche Festsetzung D.5.1.
Anpflanzung von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (geschnittene Hecke), siehe textliche Festsetzung D.5.2.
- 9. Sonstige Festsetzungen und Planzeichen**
Umgrünung von Flächen für ebenerdige offene Stellplätze (§ 9(1) Nr. 4 BauGB), hier: Umgrünung von Flächen für ebenerdige offene Stellplätze (St) und Carports (Ca), deren Zufahrten und Zugewegungen sowie für gemeinschaftliche Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und Werkstoffbehälter
Schleifern sind von Sichtbehindern jeder Art in einer Höhe zwischen 0,8m und 2,5m über Fahrbahnkante ständig freizuhalten (§ 9(1) Nr. 10 BauGB)

- 10. Örtliche Bauvorschriften (§ 9(1) BauGB i.V.m. § 84 NBauO)**
Dachform und tlw. Dachneigung der Hauptbaukörper gemäß Eintrag in der Plankarte, siehe auch textliche Festsetzung E.1.
- Pultdach (PD), Dachneigung 10° - 15°
- Satteldach (SD)
- Krüppelwalmdach (KW)
- Walmdach (WD)
- Flachdach (FD), Dachneigung 0° - 5°

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**
Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO) mit Nutzungseinschränkungen (vgl. textliche Festsetzung 0.1.) und mit unterschiedlichen Festsetzungen für Teilflächen MU 1 und MU 2
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**
GRZ 0,8
THmax. 100,5 m ü. NN
FHmax. 102,0 m ü. NN
PD 10° - 15°
Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier z. B. 3 Vollgeschosse
Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO), in Meter über NNH (Normalhöhenmaß, Höhensystem DHHN 2016), siehe textliche Festsetzungen D.2.1.
Zulässige Traufhöhe (TH) in Meter über NNH, Höchstmaß, hier z. B. 100,5 m ü. NNH
Zulässige Firsthöhe (FH) in Meter über NNH, Höchstmaß, hier z. B. 104,0 m ü. NNH
Zulässige Wandhöhe (WH) in Meter über NNH, Höchstmaß, hier z. B. 100,5 m ü. NNH
Zulässige Gesamthöhe (GH) in Meter über NNH, Höchstmaß, hier z. B. 103,5 m ü. NNH
- 3. Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)**
Bauweise:
- Offene Bauweise
Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)
- durch Baugrenzen umgrenzter Bereich
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Nutzungsmaße
Abgrenzung von Nutzungsmaßen innerhalb einer überbaubaren Grundstücksfläche
Randzone entlang der Frankfurter Straße auf privaten Grundstücken mit Ausschluss von Nebenanlagen, Garagen und Carports, siehe textliche Festsetzung 0.3.1

- 4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)**
Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsfläche, öffentlich
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
- Öffentlicher Fuß- und Radweg mit Recht zur Querung für Müllfahrzeuge sowie für besondere Zwecke (z. B. für Rettungsfahrzeuge, Möbeltransporte und Unterhaltungswecke)
- Private Planstraßen; neben Anliegerverkehr nutzbar als öffentlicher Fuß- und Radweg sowie Fahrrecht für Rettungsfahrzeuge
- 5. Wasserflächen (§ 9(1) Nr. 16 BauGB)**
Wasserfläche, hier offen geführter Abschnitt des Kalk-Salzbaches (Gewässer III. Ordnung)
- 6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9(1) BauGB Nr. 21)**
Gehrecht für Fußgänger und Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit sowie Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Bad Rothenfelde und der Versorgungsträger
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger sowie Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Bad Rothenfelde und der Versorgungsträger
- 7. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9(1) Nr. 24 BauGB)**
Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach Lärmplangebiet, siehe textliche Festsetzung D.4.1
- 8. Landschaftspflegeische und gründerische Festsetzungen (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)**
Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (frei stehende Hecke mit Einzelbäumen), siehe textliche Festsetzung D.5.1.
Anpflanzung von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (geschnittene Hecke), siehe textliche Festsetzung D.5.2.
- 9. Sonstige Festsetzungen und Planzeichen**
Umgrünung von Flächen für ebenerdige offene Stellplätze (§ 9(1) Nr. 4 BauGB), hier: Umgrünung von Flächen für ebenerdige offene Stellplätze (St) und Carports (Ca), deren Zufahrten und Zugewegungen sowie für gemeinschaftliche Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und Werkstoffbehälter
Schleifern sind von Sichtbehindern jeder Art in einer Höhe zwischen 0,8m und 2,5m über Fahrbahnkante ständig freizuhalten (§ 9(1) Nr. 10 BauGB)

- 10. Örtliche Bauvorschriften (§ 9(1) BauGB i.V.m. § 84 NBauO)**
Dachform und tlw. Dachneigung der Hauptbaukörper gemäß Eintrag in der Plankarte, siehe auch textliche Festsetzung E.1.
- Pultdach (PD), Dachneigung 10° - 15°
- Satteldach (SD)
- Krüppelwalmdach (KW)
- Walmdach (WD)
- Flachdach (FD), Dachneigung 0° - 5°

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

- 1. In den urbanen Gebieten MU 1 und MU 2 (§ 6a BauNVO)** gilt gemäß § 1(5) und § 1(6) BauNVO: Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6a(3) Nr. 1 und 2 (Vergrünpfungen und Tankstellen) sind zulässig.
Bordelle und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Gewerbe- und Einzelhandelsbetriebe (Eros-Center, Strip-Clubs, Privat-Clubs, Swinger-Clubs, Dirmenunterkünfte, Erotik-Fachhandel u. a.) sind gemäß § 1(5) i.V.m. § 1(9) BauNVO ebenfalls zulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)**
2.1 Höhe baulicher Anlagen in Meter (§ 18 BauNVO) über NNH: Die maximal zulässige Trauf-, Wand-, First- oder Gesamthöhe in Meter über NNH ergeben sich aus dem jeweiligen Eintrag in der Plankarte:
- Die zulässige Traufhöhe in Meter bei Stielhöhen (Satteldach, Krüppelwalmdach, Walmdach und Pultdach) ergibt sich aus der Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
- Als oberer Abschluss gilt bei Stielhöhen (Satteldach, Krüppelwalmdach, Walmdach und Pultdach) die Oberkante First (z. zulässige Firsthöhe).
- Als zulässige Wandhöhe in Meter bei Flachdächern gilt der oberste Wandabschluss der Außenwand oder die Oberkante Brüstung über dem obersten Vollgeschoss. Analog gilt dies auch bei zurückgesetzten obersten Geschossen mit einem Stieldach.
- Als oberer Abschluss gilt bei Flachdächern die Oberkante Attika des Dachaufbaus des obersten Geschosses (z. zulässige Gesamthöhe).
- 2.2 Überschreitung der zulässigen Grundfläche im MU 1 und MU 2:**
Die gemäß § 19(4) Satz 2 BauNVO zulässige Gesamtgrundfläche von 0,6 (GRZ 0,4 zzgl. 50 %) in der Teilfläche MU 1 darf wie folgt überschritten werden: Durch Carports und Stellplätze mit drei Zufahrten und Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,66.
- In der Teilfläche MU 2 ist eine Überschreitung der GRZ 2 gemäß § 19(4) BauNVO von 0,8 im Falle von Nutzungsänderungen oder baulichen Änderungen im Gebäudebestand bis zu der bereits rechtmäßig vorhandenen Flächenversiegelung zulässig.
- 2.3 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO):** Nebengebäude sind nur eingeschossig zulässig.
- 2.4 Ausnahmeregelungen nach § 31(1) BauGB:**
a) **Gesamthöhe – Solaranlagen in den Teilflächen MU 1 und MU 2:** Bei Hauptgebäuden mit Flachdächern kann die zulässige Gesamthöhe durch auf dem Flachdach angebrachte Solaranlagen um maximal 1,2 m überschritten werden (zur Anlagenhöhe und Anordnung siehe auch Festsetzung E.1.4).
b) **Als Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB** kann eine Überschreitung der in der Plankarte festgesetzten Höhe baulicher Anlagen - B. durch Dachaufbauten für Maschinenräume, Fahrstühle, Lüftungsanlagen und sonstige durch die Art der Einrichtung bedingte Anlagen wie Schornsteine etc. zugelassen werden.
c) **Bei Um- oder Anbauten im überplanten Altbestand** (siehe eingemessene Gebäude in der Katastergrundlage des Bebauungsplans) können Überschreitungen der festgesetzten Höhenmaße zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen der jeweiligen Trauf-, Wand-, First- oder Gesamthöhe des betroffenen Altbau/Gebäudeteils bewegen (= maximale Überschreitung bis zur jeweils bestehenden Trauf- bzw. First-/Gesamthöhe).

E. Örtliche Bauvorschriften (§ 9(1) BauGB i.V.m. § 84 NBauO) für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 68 „Östlich Frankfurter Straße/nördlich Am Salzbach“

- 1. Gestaltung baulicher Anlagen (§ 84(3) NBauO)**
1.1 Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper gemäß Eintrag in der Plankarte. Bei untergeordneten Dachaufbauten, Zwischengebäuden, untergeordneten Anbauten und Nebenbauten (= Nebengebäude) sind jeweils auch andere Dachformen und -neigungen zulässig.
1.2 Dachaufbauten und Dachschneitte im Plangebiet:
a) Dachaufbauten und -einschnitte sind erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig.
b) Alle über der Traufe angeordneten Bauteile wie Dachaufbauten (z. B. Dachgäuben und Dachschneitte (z. B. Loggien) dürfen in ihrer Gesamtlänge 50 % der jeweiligen Traufenlänge (inkl. Dachüberstände) nicht überschreiten. Diese wird gemessen als größte Länge der Gaube in der Dachhaut, Einzelanlagen werden zusammengerechnet. Vom Organg (bei Satteldächern) bzw. vom Grat (bei Walmdächern) ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten (Bestimmung des Ortganges: Schnittkante der Außenfläche mit der Giebelwand, Bestimmung des Grates: Schnittkante der Dachfläche).
c) Dachaufbauten und Dachschneitte sind nur in einer Geschossebene zulässig. Im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten und Dachschneitte unzulässig. Dachflächenfenster sind zulässig.
d) Firstoberkante von Nebengebäuden: Mindestens 0,5 m über Oberkante Hauptfirst.
1.3 Als Dachneidung für geneigte Hauptdächer sind im Plangebiet nur Beton- oder Tonziegel und Tonziegel in roten bis braunen Farben und in den Farben von Anthrazit bis schwarz zulässig (Abgrenzung zu grau: gleich oder dunkler als RAL 7016 Anthrazitgrau). Bei untergeordneten Bauteilen, Anbauten und Nebenanlagen sind auch andere Materialien und Farben zulässig. Dachbegrenzungen und Solaranlagen (siehe Anforderungen unter textliche Festsetzung E.1.4) sind ausdrücklich zulässig.
- 1.4 Für Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solaranlagen) gelten folgende Anforderungen:**
a) **Flachdächer** von Hauptbaukörpern und Nebenanlagen wie Garagen/Carports mit einer Neigung bis 5° auf dem Dach angebrachte Solaranlagen dürfen die Oberkante Attika nur bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m überschreiten; jedoch nur in den Grenzen der maximal zulässigen Gesamthöhe (siehe auch Festsetzung D.2.1 in Kombination mit Ausnahmebestimmung D.2.4a). Aufgeständerte Solaranlagen müssen auf allen Seiten einen Mindestabstand zu den Gebäudeschneitenden (Außenkante aufgehendes Mauerwerk) einhalten, welcher der Anlagenkonstruktionshöhe über der Attika entspricht.
b) **Geneigte Dachflächen (Stielhöhen)** ab einer Neigung von mehr als 15° Anlagen müssen die gleiche Neigung wie die entsprechende Dachfläche aufweisen; aufgeständerte, nicht parallel zur Dachfläche verlaufende Anlagen sind unzulässig.
- 2. Gestaltung von Werbeanlagen (§ 84(3) NBauO)**
2.1 Werbeanlagen in grellen Farben und Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder blinkendem Licht sind unzulässig (grün in Anlehnung an das RAL-Farbregister Farben wie Leuchtgelb, rot etc., RAL-Nummern 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 2010, 3003 und ähnliche Farben).
2.2 Unzulässige Werbeanlagen: Werbeanlagen als Zweckfremdung von Schaufenstern, Fenstern und Türen als Werbeträger durch Überkleben und Bemalen sind unzulässig.
- 3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Nebenanlagen (§ 9(1) Nr. 2 und § 84(3) NBauO)**
3.1 Einschränkung (§ 23(5) BauNVO) für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie für Nebenanlagen: Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) (§ 12 BauNVO) sowie Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind in der in der Plankarte durch Schraffur festgesetzten Randzone entlang der Frankfurter Straße auf den privaten Grundstücken unzulässig. Ausgenommen sind Einfriedungen nach Maßgabe der Festsetzungen unter E.4, Zugänge, Zufahrten, ebenerdige offene Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14(1a) BauNVO. Ausnahmsweise zulässig sind zudem Nebenanlagen gemäß § 14(2) BauNVO.
- 4. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9(1) Nr. 24 BauGB)**
4.1 Innerhalb der für Schutzvorkehrungen nach den Lärmplangebiet III-V festgesetzten Flächen (siehe Plankarte) sind zum Schutz vor Verkehrslärm bei Einrichtung, Nutzung, Erweiterung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Personen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Luftschalldämmung von Außenbauteilen). Für die Lärmplangebiet III-V sind bauliche Schutzvorkehrungen gemäß DIN 4109 (Ausgabe Januar 2018, Deutsches Institut für Normung e. V., Deuth Verlag GmbH, Berlin) vorzunehmen.
Ausnahmen von den Regelungen gemäß § 31(1) BauGB können zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.
4.2 In dem Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Frankfurter Straße und der westlichen Baugrenze für die Grundstücke längs der Frankfurter Straße sind gemäß § 9(1) Nr. 24 BauGB i. V. m. § 23(5) Satz 3 BauNVO Terrassen sowie Balkone, die vor die Außenwand vortreten, unzulässig.
Hinweis: Entlang der Frankfurter Straße werden im Bereich der festgesetzten Baugrenze und auf den ersten ca. 10 m entlang der nördlichen und südlichen Gebäudewand Beurteilungspegel des Straßenverkehrslärms erreicht, die am Tage den Orientierungswert der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von 60 dB(A) überschreiten, jedoch unterhalb des Grenzwertes der 16. BImSchV von 64 dB(A) bleiben. Es wird empfohlen, Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien) an der straßenabgewandten Seite der Gebäude bzw. mit Abstand zur Straße und/oder mit architektonischen Abschirmungen zu errichten.
- 5. Landschaftspflegeische und gründerische Festsetzungen (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)**
5.1 Pflanzung einer Wildstrauch-/Baumhecke zwischen dem östlich des Plangebietes bestehenden Fuß-/Wirtschaftsweg und den Gebäuden Am Salzbach Nr. 3, 5 und 7 entlang der Flurstücksgrenze 27/3: Anpflanzung einer frei wachsenden, mehrreihigen Hecke aus standortgerechten oder klimaresilienten Sträuchern mit einem Baumannteil von mindestens 10 %. Die Hecke ist innerhalb der festgesetzten Fläche mit einem mittleren Pflanzenabstand in der Reihe von 1,5 m und zwischen den Reihen bis 1,0 m auszuführen. Straucharten sind in Gruppen von mindestens 5 Stück je Art auszuwählen (Mindestpflanzqualität: verpflanzte Sträucher, Höhe 60 - 100 cm). Abgänger Bestand ist gleichartig in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. Die Hecke kann für Zugewegungen in einer Breite von maximal 3,0 m unterbrochen werden.
5.2 Pflanzung einer mindestens einreihigen Schnitthecke auf der Südseite der Gebäude Am Salzbach Nr. 1 und 3 entlang der Flurstücksgrenze 27/3: Entlang der Plan festgesetzten Bereiche ist eine einreihige Schnitthecke mit einer Höhe von mindestens 120 cm und maximal 200 cm über Oberkante des Geländes aus standortgerechten oder klimaresilienten Gehölzen anzupflanzen. Mindestens 3 Pflanzen je Hl. Meter, Mindestpflanzqualität: verpflanzte Sträucher, Höhe 60 - 100 cm.
5.3 Extensive Flachdachbegrünungen in der Teilfläche MU 2: Auf den Hauptgebäuden sind flachdächer und fachgeneigte Dachflächen mit einer Neigung bis einschließlich 5° mindestens extensiv zu begrünen. Die durchwurzelbare Gesamtschichtdicke der Vegetationstragtrichtung muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzung mit einer standortgerechten oder klimaresilienten Vegetation ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten, flächenerhaltende Ausfälle der Vegetation als 5 m² sind in der folgenden Pflanzperiode zu ergänzen. Die Kombination der Begrünung mit aufgeständerten Solaranlagen ist zulässig. Die brand-schutztechnischen Bestimmungen sind zu beachten. Von der Vorschrift ausgenommen sind bei Hauptgebäuden die zu den obersten Geschossen gehörenden begehbaren Dachterrassen sowie Glas-/Blickflächen und technische Einrichtungen/Anlagen.

F. Örtliche Bauvorschriften (§ 9(1) BauGB i.V.m. § 84 NBauO) für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 68 „Östlich Frankfurter Straße/nördlich Am Salzbach“

- 1. Gestaltung baulicher Anlagen (§ 84(3) NBauO)**
1.1 Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper gemäß Eintrag in der Plankarte. Bei untergeordneten Dachaufbauten, Zwischengebäuden, untergeordneten Anbauten und Nebenbauten (= Nebengebäude) sind jeweils auch andere Dachformen und -neigungen zulässig.
1.2 Dachaufbauten und Dachschneitte im Plangebiet:
a) Dachaufbauten und -einschnitte sind erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig.
b) Alle über der Traufe angeordneten Bauteile wie Dachaufbauten (z. B. Dachgäuben und Dachschneitte (z. B. Loggien) dürfen in ihrer Gesamtlänge 50 % der jeweiligen Traufenlänge (inkl. Dachüberstände) nicht überschreiten. Diese wird gemessen als größte Länge der Gaube in der Dachhaut, Einzelanlagen werden zusammengerechnet. Vom Organg (bei Satteldächern) bzw. vom Grat (bei Walmdächern) ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten (Bestimmung des Ortganges: Schnittkante der Außenfläche mit der Giebelwand, Bestimmung des Grates: Schnittkante der Dachfläche).
c) Dachaufbauten und Dachschneitte sind nur in einer Geschossebene zulässig. Im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten und Dachschneitte unzulässig. Dachflächenfenster sind zulässig.
d) Firstoberkante von Nebengebäuden: Mindestens 0,5 m über Oberkante Hauptfirst.
1.3 Als Dachneidung für geneigte Hauptdächer sind im Plangebiet nur Beton- oder Tonziegel und Tonziegel in roten bis braunen Farben und in den Farben von Anthrazit bis schwarz zulässig (Abgrenzung zu grau: gleich oder dunkler als RAL 7016 Anthrazitgrau). Bei untergeordneten Bauteilen, Anbauten und Nebenanlagen sind auch andere Materialien und Farben zulässig. Dachbegrenzungen und Solaranlagen (siehe Anforderungen unter textliche Festsetzung E.1.4) sind ausdrücklich zulässig.
- 1.4 Für Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solaranlagen) gelten folgende Anforderungen:**
a) **Flachdächer** von Hauptbaukörpern und Nebenanlagen wie Garagen/Carports mit einer Neigung bis 5° auf dem Dach angebrachte Solaranlagen dürfen die Oberkante Attika nur bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m überschreiten; jedoch nur in den Grenzen der maximal zulässigen Gesamthöhe (siehe auch Festsetzung D.2.1 in Kombination mit Ausnahmebestimmung D.2.4a). Aufgeständerte Solaranlagen müssen auf allen Seiten einen Mindestabstand zu den Gebäudeschneitenden (Außenkante aufgehendes Mauerwerk) einhalten, welcher der Anlagenkonstruktionshöhe über der Attika entspricht.
b) **Geneigte Dachflächen (Stielhöhen)** ab einer Neigung von mehr als 15° Anlagen müssen die gleiche Neigung wie die entsprechende Dachfläche aufweisen; aufgeständerte, nicht parallel zur Dachfläche verlaufende Anlagen sind unzulässig.
- 2. Gestaltung von Werbeanlagen (§ 84(3) NBauO)**
2.1 Werbeanlagen in grellen Farben und Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder blinkendem Licht sind unzulässig (grün in Anlehnung an das RAL-Farbregister Farben wie Leuchtgelb, rot etc., RAL-Nummern 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 2010, 3003 und ähnliche Farben).
2.2 Unzulässige Werbeanlagen: Werbeanlagen als Zweckfremdung von Schaufenstern, Fenstern und Türen als Werbeträger durch Überkleben und Bemalen sind unzulässig.
- 3. Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften (§ 84(3) NBauO)**
3.1 Begrünung ebenerdiger Pkw-Sammelstellplatzanlagen: Für jeweils angefangene vier Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter oder klimaresilienter Laubbäum (Hochstamm, mind. 3kw, Stammumfang mind. 16-18 cm) in Baumscheiben bzw. Pflanztriefen von jeweils mindestens 5,0 m² fachgerecht anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Dies gilt nicht für Stellplätze, die mit Photovoltaikanlagen überdeckt werden. Die Pflanzungen sind zwischen, neben oder direkt im Anschluss an die Stellplätze regelmäßig vorzunehmen. Abweichend können auf Grundlage eines Gesamtanpassungs-Vorgeschlages Arten für Heckengestaltungen, insbesondere: Heibuche, Weißdorn, Liguster, Buchsbaum, Rotbuche, Feldahorn.
Hinweis: Eine nachschärfliche Abstimmung mit gemeinnahmer Hecken-/Grenzgestaltung wird empfohlen.
3.2 Beschaffenheit von Stellplatzflächen: Nicht überdachte Pkw-Stellplätze sind mit wasserdrüssigen Belägen mit einem mittleren Aufflusswert von kleiner 0,4 (z. B. Schotterrasen, lockerer Kiesbelag, Verbundsteine mit Sickerlagen, Rasengittersteine) gemäß DIN 1986-100 (Ausgabe Dezember 2016, Deutsches Institut für Normung e. V., Deuth Verlag GmbH, Berlin) auszuführen. Sonderstellplätze z. B. für Menschen mit Behinderungen können auch mit anderen Materialien angelegt werden.
3.3 Einfriedungen sind im gesamten Plangebiet nur als geschlossene Laubhecken aus standortgerechten oder klimaresilienten Gehölzen zulässig. Zwischen den Pflanzen (Stammfuß) und der Straßenbegrenzungslinie entlang privater und öffentlicher Verkehrsflächen ist ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten. Die maximale Höhe der Einfriedungen entlang der Frankfurter Straße beträgt 0,8 m über der jeweils angrenzenden Straßenoberkante, je nach Straßenausbau Oberkante Gehweg bzw. Oberkante Straßenfläche. Die Einfriedungen sind zur Gartenseite hin (bei mehrreihigen Hecken auch zwischen den Pflanzenreihen) Kombinationen mit einem 1,0 m hohen Zaun zulässig.
Vorgeschlagene Arten für Heckengestaltungen sind insbesondere: Heibuche, Weißdorn, Liguster, Buchsbaum, Rotbuche, Feldahorn.
Hinweis: Eine nachschärfliche Abstimmung mit gemeinnahmer Hecken-/Grenzgestaltung wird empfohlen.
4. Ausdrückliche Hinweise zu diesen örtlichen Bauvorschriften
4.1 In Zweifelsfällen bei Gestaltungsfragen wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Gemeinde empfohlen.
4.2 Abweichungen von diesen örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 66 NBauO.
4.3 **Zwiderhandlungen** gegen diese örtlichen Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne der Bußgeldvorschriften der NBauO und können geahndet werden.

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

- 1. Helikopterlandeplatz**
Der Geltungsbereich liegt in der Schutzone I des Helikopterlandeplatzes (HLSG) Bad Rothenfelde. Der gemeinsame Beschluss des Regierungspräsidenten in Osnabrück und des Oberbergamts in Clausthal-Zellerfeld über die Festsetzung der Schutzzone 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 Landrates 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. Sichermaßnahmen nach den einschlägigen Vorschriften sind nach DIN 1988 sind zu beachten. Auf Antrag kann gemäß § 5 der Abwasserersatz der Gemeinde Bad Rothenfelde vom 01.01.2002 die Errichtung einer Regenwasserspeicheranlage genehmigt werden.
- 2. Ökologische Belange und Artenschutz**
Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird ausdrücklich empfohlen. Insbesondere betrifft dies Wasser- und Energieersparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, naturnahe Umfeldgestaltung und Verwendung umweltverträglicher Baustoffe. Die Nutzung von regenerativen Energien ist aufgrund des Klimaschutzkonzepts der Gemeinde Bad Rothenfelde unbedingt wünschenswert. Zur Bepflanzung der Grundstücke sind möglichst standortgerechte oder klimaresiliente Bäume und Sträucher zu verwenden. Dachbegrenzungen werden für Nebenanlagen und Nebengebäude ebenfalls ausdrücklich empfohlen. Die Zulässigkeit der Nutzung von Geothermie mittels Erdwärmesonden ist im Einzelfall zu prüfen.
Nach § 44 BNatSchG ist es u. a. verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören. Von dem Abriss oder der baulichen Änderung sind Gebäude daher auf das Vorkommen geschützter Tiere zu untersuchen. Bäume, Hecken und andere Gebilde dürfen in der Zeit vom 1.3. - 30.9. nicht abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden; behutsame Formschritte sind zulässig (§ 39 Abs. 5 BNatSchG).
- 3. Bodenfunde**
Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde entdeckt werden (z. B.: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde), sind diese gemäß § 14(1) Nds. Denkmalschutzgesetz (NDStSchG) unverzüglich meldepflichtig. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14(2) des NDStSchG 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**
Gemäß Auskunft des Landrates Osnabrück, Fachdienst Umwelt vom 17.10.2022 besteht an der Adresse „Frankfurter Straße Nr. 53“ eine Altstandortverdachtsfläche (Kris-Nr. 7407900022). Es handelt sich hierbei um eine ehemalige Schmiedeschlosserei, die nach Erkenntnissen des Landrates bis in das Jahr 1990 betrieben wurde.
Weitere Einzelheiten zur Abgrenzung der Verdachtsfläche sind dem Kapitel 3.6 der Bebauungsplanbegründung zu entnehmen.
Treten bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und in den Untergrund in die drei genannten Bereiche (Verdachtsfläche, Altlasten, Altstandortverdachtsfläche) für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenverunreinigung auf (z. B. bisher unentdeckte Kontaminationen), ist der fachliche Umwelt des Landrates Osnabrück sofort zu verständigen und das weitere Verfahren mit den Fachbehörden abzustimmen.
- 5. Kampfmittel**
Einzelfunde sind nicht auszuschließen. Tiefbauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Treten hierbei verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, der Staatliche Kampfmittelräumdienst ist zu benachrichtigen.
- 6. Auslage von DIN-Normen**
Die genannten DIN-Normen werden beim Bauamt der Gemeinde Bad Rothenfelde in den allgemeinen Öffnungszeiten zur Einsicht bereitgehalten.

BAD ROTHENFELDE
BEBAUUNGSPLAN NR. 68
„Östlich Frankfurter Straße/nördlich Am Salzbach“
mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO

Gemarkung Bad Rothenfelde, Flur 2
Maßstab: 1:500
Planformat: 125 cm x 86 cm
Übersichtskarte: 1:5.000

0 25 50 m

Bearbeitung: Tischmann Loh & Partner
Stadtplaner PartGmbH
Belferstraße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrunn
Telefon 05242/5509-0, Fax 05242/5509-29

Planungstand: Entwurf
November 2023
Gezeichnet: PZ
Bearbeitet: Lo, Ti