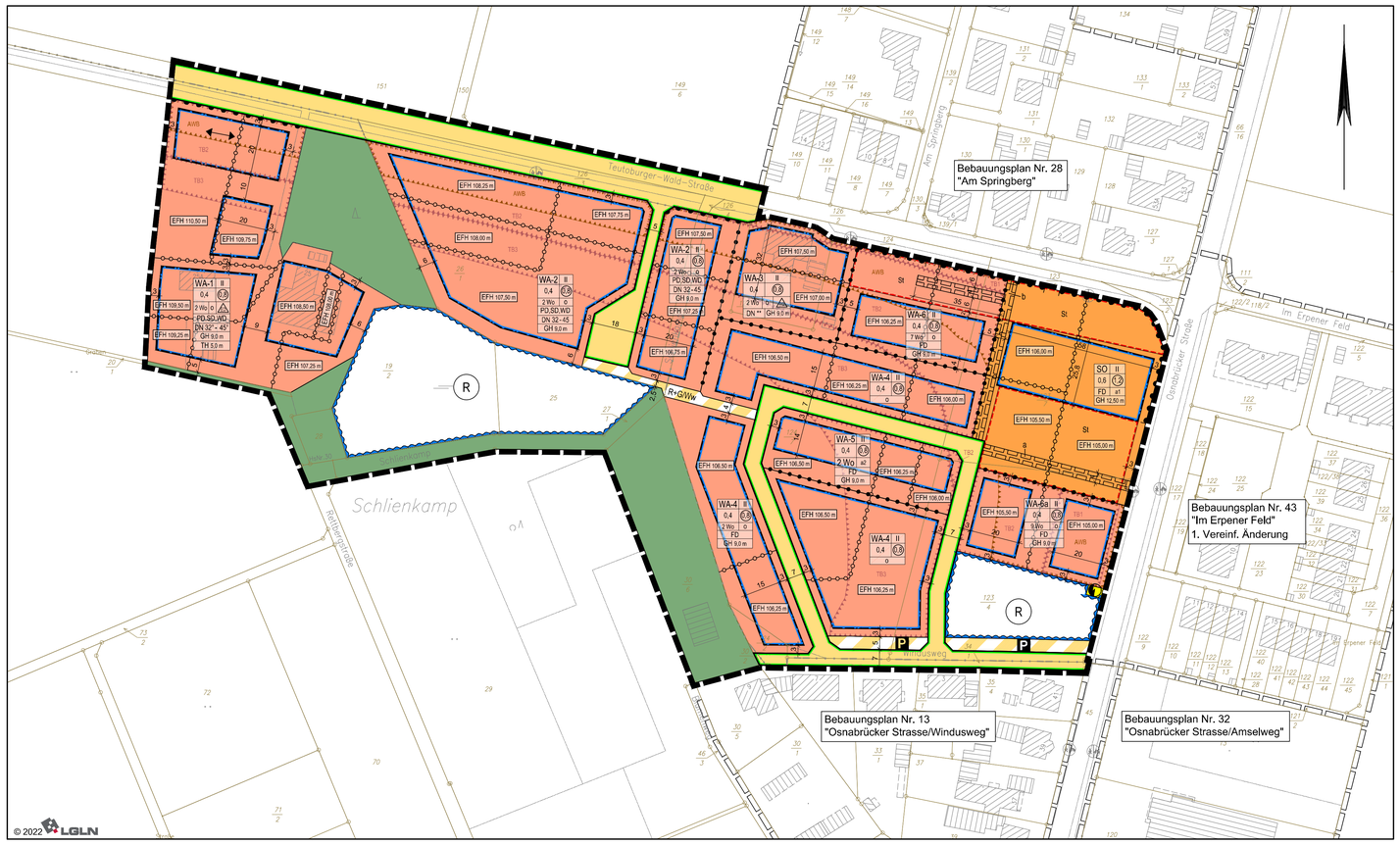

Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Baunutzungsverordnung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) in der aktuell gültigen Fassung.

I. Bestandsangaben

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
- 12/3 Flurstücksnummer
- Wohngebäude mit Hausnummern
- Wirtschaftsgebäude, Garagen

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA-1	Allgemeine Wohngebiete	2 Wo	maximal 2 Wohnungen
SO	sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung "Medizinische Versorgungseinrichtungen"		

2. Maß der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

II	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)		
0,4	Grundflächenzahl	0,8	Geschossflächenzahl
TH	maximale Traufhöhe in Meter über Erdgeschossfußbodenhöhe		
GH	Gebäudehöhe in Meter über Normalhöhennull (Höchstmaß)		
FH	maximale Firsthöhe in Meter über Erdgeschossfußbodenhöhe		
EFH	Erdgeschoßfußbodenhöhe in Meter über Normalhöhennull		

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

o	offene Bauweise	a	abweichende Bauweise
a1	abweichende Bauweise nach planungsrechtlicher Festsetzung 1.6 a)	a2	abweichende Bauweise nach planungsrechtlicher Festsetzung 1.6 b)
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser	H	nur Hausgruppen

Baugrenze

6. Verkehrsflächen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier: Geh- und Radweg und Wirtschaftsweg, Wasserbewirtschaftung
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

G+R	Geh- und Radweg	Ww	Wirtschaftsweg Wasserbewirtschaftung

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; hier: Trafostation

9. Grünflächen
(gem. § 9 Abs.1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)

private Grünflächen

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6a BauGB)

- R Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses; hier: Regenrückhaltebecken

15. Sonstige Planzeichen

- St Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB); hier: Stellplätze
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Gemeinde (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- a Geh- und Fahrrecht zugunsten der Gemeinde Bad Rothenfelde
- b Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Bad Rothenfelde und Stadtwerke Versmold
- Abgrenzung unterschiedlicher Höhen der Gebäude (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gem. § 1 Abs. 4 , § 16 Abs. 5 BauNVO)
- TB2 Abgrenzung unterschiedlicher Höhen der Gebäude (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
- Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB); hier: Teilbereiche zum passiven Schallschutz und zum Schutz der Außenwohnbereiche
- AWB Teilbereiche zum Ausschluss von Außenwohnbereichen (AWB) i.V.m. der textlichen Festsetzung 1.10

Planzeichen ergänzend zur Planzeichenverordnung

- Stellung baulicher Anlagen, Hauptfirstrichtung
- FD Flachdach
- SD Satteldach
- PD versetztes Pultdach
- WD Walmdach
- DN 32°- 45° Dachneigung
- DN * Dachneigung: Bei geneigten Dächern muss die Dachneigung zwischen 28° und 45° betragen.
- DN ** Dachneigung:
  - Bei einer Traufhöhe bis max. 5,50 m liegt die Dachneigung zwischen 30° und 45°. Es sind nur Sattel-, Walm-, versetzte Pult- zulässig.
  - Bei einer Traufhöhe von min. 5,50 m sind nur Flachdächer zulässig.

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 BauGB und § 31 BauGB

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO) Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

1.2 Sonstige Sondergebiete (SO) mit der Zweckbestimmung „Medizinische Versorgungseinrichtungen" gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO

Im SO sind allgemein zulässig:

a) Einrichtungen, die der medizinischen Versorgung dienen
b) Stellplätze und sonstige, der Hauptnutzung medizinische Versorgung unmittelbar zugehörige, Nebenanlagen (z. B. Müllbehältnis-Einhausungen, etc.
c) Die zur Ausübung der v. g. Nutzungen notwendigen Büro-/Verwaltungs-, Lager- und Sozialräume, etc. sowie Nebenräume

1.3 Höhenlage der Gebäude gem. § 9 Abs. 3 BauGB

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen über Normalhöhennull (NHN) nicht überschreiten.

1.4 Gebäudehöhen / Traufhöhen gem. § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

a) Die Traufhöhe der Gebäude im WA-1-Gebiet darf eine Höhe von 5,00 m über der in der Planzeichnung festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe nicht überschreiten (Traufhöhe = Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Außenfläche der Dacheindeckung).
b) In den WA-Gebieten dürfen Gebäude eine Gesamthöhe / Firsthöhe von 9,00 m über der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens nicht überschreiten.
c) Im SO-Gebiet dürfen Gebäude eine Gesamthöhe von 12,50 m über der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens nicht überschreiten.
d) Die Firsthöhe in den vorgenannten Festsetzungen wird als Höhe des Gebäudes gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zur Firstoberkante (höchster Punkt der Dachhaut) definiert. Antennen, Schornsteine, u. ä. sind von dieser Regelung ausgenommen.
e) Die unter a) festgesetzten Traufe und Firsthöhen dürfen ausnahmsweise um 0,20 m überschritten werden, wenn das betreffende Gebäude mit KfW-40 Standard errichtet wird. Für Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (Photovoltaik, Solarthermie) ist eine ausnahmsweise Überschreitung um 0,80 m zulässig.

1.5 Überschreitung der Grundflächenzahl gem. § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO

Im WA-6a-Gebiet darf die festgesetzte Grundflächenzahl für den Bau von Tiefgaragen gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO um bis zu 100 % überschritten werden. Für die weiteren in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Nutzungen gilt die zulässige Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO.

1.6 Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO

a) Die abweichende Bauweise a1 setzt fest, dass eine Gebäudelänge von 50 m überschritten werden darf.
b) Die abweichende Bauweise a2 setzt eine grenzständige Bebauung mit zwischengelagerten Nebenanlagen (Kettenhaus) fest. Hierbei ist jeweils auf einer West-/Ost-Grundstücksgrenze das Hauptgebäude und auf der jeweils anderen Grundstücksgrenze eine Nebenanlage grenzständig zu errichten. Ausnahmen hinsichtlich der grenzständigen Bauweise können Eckgrundstück bilden.

1.7 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

a) Innerhalb der WA-1- und WA-3-Gebiete ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen bei freistehenden Einzelhäusern auf maximal zwei, bei Doppelhäusern auf maximal zwei (je Doppelhaushälfte) begrenzt.
b) Innerhalb der WA-2-, WA-4-, WA-5-Gebiete ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen bei freistehenden Einzelhäusern und Kettenhäusern auf maximal zwei, bei Reihen- und Doppelhäusern auf maximal eine (je Doppelhaushälfte/Reihenhaus) begrenzt.
c) Innerhalb des WA-6-Gebiets ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf maximal sieben Wohnungen begrenzt.
d) Innerhalb des WA-6a-Gebiets ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf maximal neun Wohnungen begrenzt.

1.8 Ver- und Entsorgungsleitungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Im Plangebiet sind die Ver- und Entsorgungsleitungen ausschließlich unterirdisch zu verlegen.

1.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

a) In den WA-Gebieten sind Stellplätze und Grundstückszufahrten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (z. B. großfugiges Pflaster - Fugen 3 cm -, Versickerungsanteil 30 %, Rasengittersteine, Schotterrasen) und entsprechendem Unterbau zu gestalten. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind nicht zulässig.
b) Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15 Grad sind zu mindestens 80% mit einer Substratmächtigkeit von mindestens 12 cm extensiv zu begrünen. Ausgenommen von dieser Regelung sind Teilflächen, die zur Gewinnung von regenerativer Energie genutzt werden, sowie Dachflächen von Nebenanlagen mit einer Dachfläche von weniger als 18 m².
c) Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in geeigneter Form z.B. in unterirdischen Zisternen mit einer Größe von mindestens 2 m³ zu sammeln und zur Gartenbewässerung oder im Haushalt, z.B. für die WC-Spülung, zu verwenden.
d) Für die Außenbeleuchtung der Grundstücke im Plangebiet sind ausschließlich insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel zu verwenden. Lichtkegel sind nach unten auszurichten. Blendwirkungen sind durch geschlossene Gehäuse zu minimieren.

1.10 Belange des Immissionsschutzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

a) Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 / 45 dB(A) (Tag / Nacht) werden in den Allgemeinen Wohngebieten teilweise überschritten. Im Sondergebiet liegen keine Überschreitungen vor.
b) Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in den nicht nur zum vor-übergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die in der folgenden Tabelle genannten Lärmpegelbereiche basierend auf der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen.

	Geschoss	TB1	TB2	TB3
Lärmpegelbereich (LPB)	EG und OG	IV	III	II

c) Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist in den Teilbereichen 1 bis 3 mit Festsetzungen aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmquelle abgewandte Fenster besteht (Rückseiten der Gebäude, auf der von der Straße „Osnabrücker Straße" bzw. „Teutoburger-Wald-Straße" abgewandten Gebäudeseite; Fassaden die einen Winkel von 120 bis 180 Grad zur Achse der jeweiligen Straße bilden). Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen.
d) Im den Teilbereichen zum Ausschluss von Außenwohnbereichen (AWB) sind die Außenwohnbereiche auf den Rückseiten der Gebäude, Nebengebäude oder anderer massiver baulicher Anlagen / Wände anzuordnen (Winkel von 120 bis 180 Grad in Bezug auf die nächstgelegene Straße (Teutoburger-Wald-Straße, bzw. Osnabrücker Straße).
e) Beim Einsatz von schallabschirmenden Maßnahmen (Lärmschutzwänden) müssen diese über eine flächenbezogene Masse von mindestens 10 kg/m² [DIN ISO 9613 -2] bzw. ein bewertetes Schalldämm-Maß RW von mindestens 25 dB [VDI 2720 -1] verfügen. Darüber hinaus müssen die Wände eine geschlossene Oberfläche ohne offene Spalten oder Fugen und eine Mindesthöhe von 3,0 Metern über der Oberkante der zu schützenden Fläche aufweisen.
f) Abweichungen von den o.g. Festsetzungen zum Lärmschutz sind mit dem entsprechenden schalltechnischen Einzelnachweis über gesunde Wohn- und Aufenthaltsbereiche zulässig.

1.11 Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB

a) In den Wohngebieten sind die nutzbaren Dachflächen der Haupt- und Nebengebäude, Garagen und Carports zu mindestens 30 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).
b) Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

1.12 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

a) Mindestens 5 % der Grundstücksflächen sind mit naturraumtypischen (heimischen) Gehölzen zu bepflanzen, z.B. als Heckenpflanzung entlang der Grundstücksgrenzen, mindestens 5 % mit Kräutern und/oder Staudeen.
b) Je Grundstück ist mindestens ein hochstämmiger naturraumtypischer (heimischer) Laubbaum (Stammumfang mindestens 18 - 20 cm in 1 m Höhe über Wurzelhals) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

1.13 Pflanzgebot gem. § 178 BauGB

Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind innerhalb von zwei Jahren nach Bezugsfertigkeit der Gebäude auszuführen.

1.14 Zuordnung der Ausgleichsflächen gem. § 9 Abs. 1a BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 67 „Osnabrücker Straße / Teutoburger Straße / Windusweg" verursacht bei seiner Realisierung Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft, die auszugleichen sind (25.677 Werteinheiten). Neben den unter 1.8 festgesetzten Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs stehen folgende Flächen außerhalb des Plangebiets aus dem Kompensationsflächenpool „Renaturierung der Fischteiche Schlüter", Maßnahmenflächen „Wegerandstreifen Gemeinde Bad Rothenfelde" und überhängende Werteinheiten aus der Aufwertung einer Ackerfläche zur Verfügung (siehe nachstehenden Übersichtsplan):

- „Fischteiche Schlüter" Gemarkung Bad Rothenfelde, Flur 10, Flurstücke 45/1 und 45/2
- „Wegerandstreifen Maßnahmenfläche 9", Gemarkung Aschendorf, Flur 4, Flurstück 105/3
- „Wegerandstreifen Maßnahmenfläche 10", Gemarkung Bad Rothenfelde, Flur 4, Flurstück 105/4
- „Wegerandstreifen Maßnahmenfläche 12", Gemarkung Bad Rothenfelde, Flur 4, Flurstück 105/4
- „Wegerandstreifen Maßnahmenfläche 20", Gemarkung Bad Rothenfelde, Flur 1, Flurstück 58
- „Wegerandstreifen Maßnahmenfläche 24", Gemarkung Bad Rothenfelde, Flur 1, Flurstück 74/3
- „Wegerandstreifen Maßnahmenfläche 26", Gemarkung Bad Rothenfelde, Flur 9, Flurstück 46/4
- „Wegerandstreifen Maßnahmenfläche 28", Gemarkung Bad Rothenfelde, Flur 9, Flurstück 144/9
- „Wegerandstreifen Maßnahmenfläche 29", Gemarkung Bad Rothenfelde, Flur 9, Flurstück 146
- „Wegerandstreifen Maßnahmenfläche 39", Gemarkung Bad Rothenfelde, Flur 2, Flurstück 489 und Gemarkung Strang, Flur 2, Flurstück 209/1
- „Wegerandstreifen Maßnahmenfläche 48", Gemarkung Strang, Flur 3, Flurstück 208
- „Wegerandstreifen Maßnahmenfläche 52", Gemarkung Bad Rothenfelde, Flur 5, Flurstück 122/2
- „Wegerandstreifen Maßnahmenfläche 68", Gemarkung Bad Rothenfelde, Flur 4, Flurstück 102/3
- „Wegerandstreifen Maßnahmenfläche 69", Gemarkung Bad Rothenfelde, Flur 12, Flurstück 16
- „Wegerandstreifen Maßnahmenfläche 70", Gemarkung Bad Rothenfelde, Flur 10, Flurstück 72/22
- Ackerflächen, Gemarkung Strang, Flur 3, Flurstücke 221/4 (vollständig) und 221/5 (teilweise)

Zudem erfolgt ein flächengleicher Ausgleich über 3.165 m² mesophilen Grünlands. Die Kompensation erfolgt auf folgender Fläche:

- Ackerflächen, Gemarkung Strang, Flur 3, Flurstücke 221/4 (vollständig) und 221/5 (teilweise)

Diese externen Ausgleichsflächen werden als Sammelausgleichsmaßnahmen, bzw. als flächengleichem Ausgleich gem. § 9 Abs. 1a BauGB den Eingriffsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wie folgt zugeordnet:

Öffentliche Verkehrsflächen	13 %
Grünflächen (privat)	12 %
Wohnbaugebiete	55 %
Sonderbaugebiete	9 %
Flächen für die Wasserwirtschaft	11 %

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 1 und Abs. 3 NBauO

2.1 Stellplätze gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO

Je Wohneinheit sind auf dem jeweiligen Baugrundstück mindestens 2 Stellplätze nach-zuweisen.

2.2 Für das WA-1-Gebiet gilt gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO:

a) Es sind für die Hauptbaukörper nur symmetrische Satteldächer, Walmdächer und/ oder versetzte Pultdächer zulässig.
b) Die Dachneigung muss zwischen 32° und 45° betragen.
c) Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte sind bis maximal ½ der Trauflänge der jeweiligen Gebäudeseite zulässig und müssen einen Abstand von mindestens 1,50 m vom Ortgang bzw. vom Walmgrad einhalten.

2.3 Für die WA-2-Gebiete gilt gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO:

a) Es sind für die Hauptbaukörper nur symmetrische Satteldächer, Walmdächer und/ oder versetzte Pultdächer sowie Flachdächer zulässig.
b) Bei geneigten Dächern muss die Dachneigung zwischen 32° und 45° betragen.

2.4 Für das WA-3-Gebiet gilt gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO:

a) Bei einer Traufhöhe von bis zu 5,49 m sind für die Hauptbaukörper nur symmetrische Satteldächer, Walmdächer und/ oder versetzte Pultdächer zulässig.
b) Bei einer Traufhöhe von min. 5,50 m sind für die Hauptbaukörper nur Flachdächer zulässig.
c) Bei geneigten Dächern muss die Dachneigung zwischen 32° und 45° betragen.
d) Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte sind bis maximal ½ der Trauflänge der jeweiligen Gebäudeseite zulässig und müssen einen Abstand von mindestens 1,50 m vom Ortgang bzw. vom Walmgrad einhalten.

2.5 Für die WA-4-, WA-5- und WA-6-Gebiete sowie das SO-Gebiet gilt § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO:

a) Es sind für die Hauptbaukörper nur Flachdächer zulässig.
b) Die Außenwände von Staffelgeschossen müssen an mindestens drei Seiten des Gebäudes um mindestens 1,50 m gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückspringen.

2.6 Für die WA-1-, WA-2-, WA-3-, WA-4- und WA-5-Gebiete gilt gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO

a) In den WA-Gebieten WA-1 bis WA-5 sind die nicht überbaubaren Grundstücksstreifen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche, von der aus das betreffende Gebäude erschlossen ist und der Gebäudefront - verlängert bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen, mindestens in einer Tiefe von 3,00 m - als Vorgärten anzulegen. Vorgärten sind, außer den notwendigen Zuwegungen und Zufahrten, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
b) Die festgesetzten Vorgartenzonen sind durch notwendige Zuwegungen und Zufahrten auf nicht mehr als einer Breite von maximal 6,00 m zu durchschneiden.

2.7 Im gesamten Plangebiet gilt gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 Nr. 1, 3 und 6 NBauO

a) Doppelhäuser und Hausgruppen sind hinsichtlich des Materials und der Farbe ihrer Fassaden und der Hauptdachflächen einheitlich zu gestalten (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO).
b) Grundstücke sind mit naturraumtypischen (heimischen) Laubgehölzen in Form einer Hecke (z. B. mit Hainbuche, Rotbuche, Liguster, Weißdorn, Roldorn o. ä.) einzufrieden. Kombinationslösungen mit Zäunen sind zulässig, sofern diese von der Straßenseite aus optisch nicht in Erscheinung treten (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO).
c) Die Außenanlagen der privaten Baugrundstücke sind mit Ausnahme der notwendigen Erschließungsflächen/Terrassen/ Nebenanlagen gärtnerisch anzulegen; die Anlage von Schottergärten sowie die Errichtung von Gabionen ist nicht zulässig (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO).

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 Abs. 6 BauGB und sonstige Hinweise

3.1 Solarenergieanlagen zur Stromerzeugung auf Dächern, offenen Stellplätzen und Parkdecks gem. § 32a NBauO

a) Gemäß § 32a Abs. 1 NBauO sind bei der Errichtung von Gebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m² aufweisen, mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit Solarenergieanlagen zur Stromerzeugung auszustatten. Gemäß § 32a Abs. 1 Satz 2 NBauO sind die vorstehenden Vorgaben im Fall von Wohngebäuden nur für Baumaßnahmen zwingend bei denen der Bauantrag, der Antrag auf bauaufsichtliche Zustimmung nach § 74 Abs. 2 NBauO oder die Mitteilung nach § 62 Abs. 3 NBauO nach dem 31. Dezember 2024 übermittelt wird.
b) Gemäß § 32a Abs. 1 Satz 3 NBauO Zusätzlich ist bei der Errichtung von Wohngebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m² aufweisen, unabhängig von dem vorgenannten Punkt genannten Stichtag die Tragkonstruktion des Gebäudes so zu bemessen, dass auf allen Dachflächen Solarenergieanlagen zur Stromerzeugung errichtet werden können.
c) Die Pflicht entfällt gemäß § 32a Abs. 2 NBauO, wenn ihre Erfüllung im Einzelfall technisch unmöglich oder wirtschaftlich nicht vertretbar ist oder soweit auf der Dachfläche Solarenergieanlagen zur Erzeugung thermischer Energie errichtet sind.
d) Gemäß § 32a Abs. 3 NBauO ist bei der Errichtung eines offenen Parkplatzes oder Parkdecks mit mehr als 50 Einstellplätzen für Kraftfahrzeuge über der für eine solche Nutzung geeigneten Einstellplatzfläche eine Solarenergieanlage zur Stromerzeugung zu installieren. Ausgenommen von der Verpflichtung sind Parkplätze, die unmittelbar entlang der Fahrbahnen öffentlicher Straßen angeordnet sind und die dem öffentlichen Verkehr gewidmet sind.

3.2 Energiestandard (KfW 55)

Innerhalb des Plangebiets sollen ausschließlich Wohngebäude realisiert werden, die mindestens dem Energiestandard *KfW-Effizienzhaus 55* entsprechen. Dieser Standard ergibt sich aus der Kombination verschiedener baulicher und technischer Maßnahmen, vor allem aus den Bereichen Heizung, Lüftung und Dämmung.

3.3 Artenschutz

Baufeldräumung:

Die Baufeldräumung (Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden und Beseitigen sonstiger Vegetationsstrukturen) und das Abschieben von Oberboden sind nach Abschluss der Brutsaison und vor Beginn der neuen Brutsaison der Vögel (also zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar) durchzuführen.

Baumfällarbeiten:

Notwendige Baumfällarbeiten und das Beseitigen von Gehölzen sind in Anlehnung an § 39 Abs. 5 BNatSchG im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar durchzuführen.

Für den Fall, dass die Baufeldräumung, Baumfällarbeiten oder das Abschieben von Oberboden außerhalb der o.g. genannten Zeiträume erfolgen sollten, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche / Strukturen durch eine fachkundige Person (z.B. Umweltbaubegleitung) hinsichtlich des Vorkommens von aktuell besetzten Vogelnestern / beflogenen Baumhöhlungen und eines eventuellen Besatzes mit Individuen der Artgruppe Fledermäuse zu überprüfen. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern / beflogenen Baumhöhlungen oder Fledermausbesatz ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

3.4 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, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutz-gesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen Denkmalschutzbehörde des Landkreises Osnabrück 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 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.

3.5 Altablagerungen/Altlasten

a) Im Geltungsbereich befindet sich die Altablagerung KRISNr. 74069060001 (archiviertes Objekt). Die Fläche liegt innerhalb der im Bebauungsplan als private Grünfläche festgesetzten Fläche, welche an der Teutoburger-Wald-Straße anliegt (innerhalb des Flurstücks 19/2) Vor einer anderweitigen Nutzung der Fläche ist eine Erkundung über mögliche Belastungen einzuholen.
b) Im Geltungsbereich befindet sich die Altlastenverdachtsfläche KRISNr. 74069060014. Diese erstreckt sich über das Flurstück 30/6. Die Fläche ist als private Grünfläche festgesetzt. Vor einer Nutzungsänderung ist eine Erkundung über mögliche Belastungen einzuholen.

3.6 Landwirtschaftliche Immissionen

Der überplante Bereich grenzt an einen ländlich geprägten Raum, in dem es zwangsläufig zu gewissen landwirtschaftsspezifischen Immissionen (Gerüche, Geräusche, Stäube) kommt, die aus der Nutztierhaltung bzw. der Bewirtschaftung umliegender Acker- und Grünlandflächen resultieren. Letzteres kann jahreszeitlich und witterungsbedingt auch an Sonn- und Feiertagen sowie in den Nachtstunden auftreten. Diese Immissionen sind in ländlichen Gebieten ortsüblich, unvermeidbar und in-sofern zu tolerieren.

3.7 Einsichtnahme von technischen Vorschriften / Regelwerken

In den textlichen Festsetzungen wird auf technische Vorschriften / Regelwerke (DIN-Vorschriften und Arbeitsblätter) verwiesen. Diese werden beim Bauamt der Gemeinde Bad Rothenfelde, Frankfurter Straße 3, während der Öffnungszeiten zur Einsicht bereitgehalten.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der aktuell gültigen Fassung, des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) in der aktuell gültigen Fassung und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der aktuell gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Bad Rothenfelde diesen Bebauungsplan Nr. 67 "Osnabrücker Straße / Teutoburger-Wald-Straße / Windusweg", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Bad Rothenfelde, den ..... (SIEGEL) Der Bürgermeister

.....

Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bad Rothenfelde hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bad Rothenfelde, den ..... Der Bürgermeister

.....

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Bad Rothenfelde, Flur 9

Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © Mai 2022

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen, sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 13.05.2022). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Osnabrück, den .....

Geschäftsnachweis: L4-0304/2022

LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen
- Katasteramt Osnabrück - (Dienstsiegel) .....

Veröffentlichung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bad Rothenfelde hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht worden.

Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.

Bad Rothenfelde, den ..... Der Bürgermeister

.....

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bad Rothenfelde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§10 BauGB), sowie die Begründung beschlossen.

Bad Rothenfelde, den ..... Der Bürgermeister

.....

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 67 "Osnabrücker