

# Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

## A. Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

**Planzeichenverordnung (PlanZV)** i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

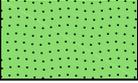
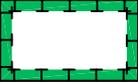
**Niedersächsische Bauordnung (NBauO)** i.d.F. vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.07.2014 (Nds. GVBl. S. 206)

**Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)** vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26.10.2016 (Nds. GVBl. S. 226)

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

	<b>1. <u>Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)</u></b>
	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.1.1
	<b>2. <u>Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)</u></b>
	Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO), siehe textliche Festsetzungen D.2.1 und D.2.2:
THmax. 4,0 m	Zulässige Traufhöhe TH in Meter über Bezugspunkt, siehe textliche Festsetzung D.2.2.1: - Höchstmaß, hier 4,0 m
FHmax. 9,5 m	Zulässige Firsthöhe FH in Meter über Bezugspunkt, siehe textliche Festsetzung D.2.2.2: - Höchstmaß, hier 9,5 m
GRZ 0,4	Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß hier 0,4
GFZ 0,8	Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß hier 0,8
	Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO): - Höchstmaß, hier zwei Vollgeschosse
	<b>3. <u>Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)</u></b>
	Bauweise: - Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.3.1 - durch <i>Baugrenzen</i> umgrenzter Bereich - nicht überbaubare Grundstücksfläche

2 Wo


SD 30° - 45°




↔5↔

**4. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB)**

Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, siehe textliche Festsetzung D.5.2

**5. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)**

Straßenbegrenzungslinie

**6. Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)**

Private Grünfläche, Zweckbestimmung Garten- und Weideflächen östlich des Forsthauses

**7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 BauGB)**

Entwicklung einer extensiv gepflegten Streuobstwiese

**8. Landschaftspflegerische und grünordnerische Festsetzungen (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)**

**Fläche für die Erhaltung von Sträuchern und Bäumen (§ 9(1) Nr. 25b BauGB), siehe textliche Festsetzung D.4.1**

*Hinweis: Der Bestand an Sträuchern und Bäumen ist im weiteren Verfahren einzumessen.*

**9. Örtliche Bauvorschriften (§ 9(4) BauGB i.V.m. § 84 NBauO)**

Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper gemäß Eintrag in der Plan-  
karte, siehe auch textliche Festsetzung E.1. Zulässig sind ausschließlich:

- Satteldächer (SD), Dachneigungen von 30° - 45°

**10. Nachrichtliche Übernahme (§ 9(6) BauGB)**

Einzelanlagen (Baudenkmale, die gemäß Niedersächsischem Denkmalschutz-  
gesetz (NDSchG) dem Denkmalschutz unterliegen)

**11. Sonstige Festsetzungen und Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9(7) BauGB)

Maßangabe in Meter

**C. Darstellungen der Plangrundlage ohne Festsetzungscharakter**




Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern

Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

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

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

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)** mit Nutzungsbeschränkungen gemäß § 1(6) BauNVO: Die Ausnahmen nach § 4(3) Nr. 4 und Nr. 5 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind unzulässig.

### **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**

- 2.1 Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen** ist die **Höhenlage des Sockels** gemäß textlicher Festsetzung D.5.1.
- 2.2 Die oberen Bezugspunkte für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen** sind wie folgt definiert:
- 2.2.1 Traufhöhe:** Die Traufhöhe TH entspricht der Schnittkante der Außenfläche der aufgehenden Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
- 2.2.2 Firsthöhe:** Die Firsthöhe FH entspricht der Oberkante des Firsts.
- 2.3 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO):** Nebengebäude sind nur eingeschossig zulässig.

### **3. Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB, §§ 12, 14 und 23(5) BauNVO)**

- 3.1 Einschränkung für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen:** Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist durch die vorgenannten baulichen Anlagen allseitig ein Abstand von mindestens 5 m zur Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

### **4. Landschaftspflegerische und grünordnerische Festsetzungen (§ 9(1) Nr. 25b BauGB)**

- 4.1 Erhalt von Sträuchern und Bäumen (§ 9(1) Nr. 25b BauGB):** Festgesetzte Gehölze sind als frei wachsende, mehrreihige Hecke mit Einzelbäumen dauerhaft zu erhalten. Abgängiger Bestand ist gleichartig in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

### **5. Sonstige Festsetzungen**

- 5.1 Höhenlage des Sockels (§ 9(3) BauGB):** Die Sockelhöhe (= Oberkante Rohbaudecke Erdgeschoss) darf maximal 0,50 m über der Oberkante der Fahrbahnmitte der fertig ausgebauten Straße Am Forsthaus liegen, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grenze des jeweiligen Baugrundstücks.
- 5.2 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB):** Auf Baugrundstücken des Allgemeinen Wohngebiets mit einer Grundstücksgröße unter 500 m<sup>2</sup> ist nur eine Wohnung zulässig, bei Grundstücksgrößen von 500 m<sup>2</sup> und mehr sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.

## **E. Örtliche Bauvorschriften (§ 9(4) BauGB i.V.m. § 84 NBauO) für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 61 „Am Forsthaus/Ost“**

### **1. Bauliche Anlagen**

- 1.1 Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper** gemäß Eintrag in der Plankarte. Bei untergeordneten Dachaufbauten, Zwerchgiebeln, untergeordneten Anbauten und Nebengebäuden (=Nebendächer) sind jeweils auch andere Dachformen und -neigungen zulässig.
- 1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte** sind im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) unzulässig. Alle über der Traufe angeordneten Bauteile, wie Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte (Loggien) dürfen in ihrer Gesamtlänge 50 % der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten. Diese wird gemessen als größte Länge der Gaube in der Dachhaut, Einzellängen werden zusammengerechnet. Abstand zwischen Dachaufbauten/Dacheinschnitten und Ortgang: mindestens 1,5 m.
- 1.3 Der First- bzw. die Oberkante von Nebendächern** muss mindestens 0,5 m unterhalb der Oberkante des Hauptfirsts liegen.
- 1.4 Als Dacheindeckung** sind für geneigte Hauptdächer nur Betondachsteine und Tonziegel in roten bis braunen Farben und in den Farben von anthrazit bis schwarz (Abgrenzung zu grau: gleich oder dunkler als RAL 7016 anthrazitgrau) zulässig sowie Dachbegrünungen, Glasdächer und Solaranlagen. Bei untergeordneten Bauteilen und Nebenanlagen sind auch andere Materialien und Farben zulässig. Glänzende Dachsteine/-ziegel sind ausdrücklich unzulässig (in Zweifelsfällen frühzeitige Abstimmung mit der Gemeinde).
- 1.5 Gestaltung der Fassaden:** Für Außenwandflächen der Hauptgebäude sind ausschließlich folgende Materialien und Farben zugelassen:
- Putz: Weiße und helle Tönungen (Definition „helle Tönungen“ nach dem handelsüblichen Natural Color System: Farben mit einem Schwarzanteil von höchstens 10 % und einem Buntanteil von höchstens 10 %). Für Gebäudesockel sind andere Farben und Mauerwerk zulässig.
  - Sicht- bzw. Verblendmauerwerk: Rote bis rotbunte (Rotanteil mindestens 50%) Farbtönungen.
  - Untergeordnete Bauteile: Es sind andere Materialien, wie z.B. Holz, bis zu einem Flächenanteil von 30 % je Fassadenseite zulässig.
  - Holzblockhäuser mit Holzfassaden sind unzulässig.

Von den Vorgaben ausgenommen bleiben untergeordnete Bauteile wie Sonnenschutzelemente, Balkone, Brüstungssicherungen, Geländer. Abweichungen können bei einem abgestimmten Gesamtkonzept im Einzelfall ggf. zugelassen werden.

## **2. Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften**

- 2.1 Vorgärten** sind mit Ausnahme der Zuwegungen, Stellplätze, Garagen/Carports etc. gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Sie dürfen nicht als Abstellplatz, Lagerplatz oder Arbeitsfläche hergerichtet werden. Zufahrten und Zuwegungen dürfen in der Summe eine Breite von 7 m je Baugrundstück nicht überschreiten. Siehe Hinweis G.1.
- 2.2 Stellplatzanlagen für nicht überdachte KFZ-Stellplätze ab 4 Stellplätzen** sind mit standortgerechten, kleinkronigen Laubbäumen in Pflanzbeeten von jeweils mindestens 4 m<sup>2</sup> wie folgt zu bepflanzen: Je angefangene 4 Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen (Pflanzqualität Hochstamm, 2x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm).
- 2.3 Entlang der Verkehrsflächen sowie zu Einfriedung von Vorgärten** sind nur heckenartige Einfriedungen aus standortgerechten Laubgehölzen bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m zulässig. Grundstücksseitig sind hinter und innerhalb dieser Hecken zusätzlich andere Einfriedungen in maximal gleicher Höhe zulässig, deren Abstand zu Verkehrsflächen muss mindestens 0,5 m betragen.

## **3. Altbestand**

- 3.1 Abweichungen im Altbestand:** Bei An-/Umbauten im überplanten Altbestand können ggf. Abweichungen von den Festsetzungen E.1 und E.2 zugelassen werden, soweit von den Festsetzungen bereits im Altbestand abgewichen wird.

*Hinweis zur Definition „Altbestand“: Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans im Plangebiet vorhandener Gebäudebestand.*

## **4. Ausdrückliche Hinweise zu diesen örtlichen Bauvorschriften**

- 4.1** In Zweifelsfälle bei Gestaltungsfragen wird eine **frühzeitige Abstimmung mit der Gemeinde** empfohlen.
- 4.2 Abweichungen** von diesen örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 66 NBauO.
- 4.3 Zuwiderhandlungen** gegen diese örtlichen Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne der Bußgeldvorschriften des § 80(3) NBauO und können gemäß § 80(5) NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden. Bei Zweifelsfällen in Gestaltungsfragen wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Gemeinde empfohlen.

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

### **1. Trinkwassergewinnungsgebiet / Heilquellenschutzgebiet**

Der Planbereich liegt auch in Teilen nicht in einem Trinkwassergewinnungsgebiet, jedoch vollständig in der Schutzzone I des Heilquellenschutzgebiets (HQSG) Bad Rothenfelde. Der gemeinsame Beschluss des Regierungspräsidenten in Osnabrück und des Oberbergamts in Clausthal-Zellerfeld über die Festsetzung der Schutzbezirke für die Solequellen in Bad Rothenfelde vom 07.04.1959 / 05.05.1959 ist zu beachten. Gemäß der Änderungsverordnung vom 19.06.1990 zur oben genannten Verordnung dürfen die dort aufgeführten Arbeiten nur mit vorheriger Zustimmung des Landkreises Osnabrück - Untere Wasserbehörde - vorgenommen werden. Nach der vorgenannten Verordnung sind z.B. Bohrungen und Ausgrabungen von einer Tiefe von mehr als 2 m und die Anlage von Versickerungsanlagen nur mit vorheriger Genehmigung zulässig.

## **G. Hinweise**

### **1. Definition Vorgarten (VG)**

Nicht überbaute bzw. nicht überbaubare Fläche zwischen Gebäudeaußenwänden und Verkehrsflächen = halböffentlicher Übergangsbereich entlang von straßenzugewandten Baugrenzen mit einem Abstand der Baugrenzen und Gebäude von mindestens 5 m, d.h. hier zur Straße Am Forsthaus. Bei Eckgrundstücken gilt sowohl die Fläche zwischen der vorderen als auch der seitlichen Gebäudeaußenwand und der Verkehrsfläche als Vorgarten (VG), an der seitlichen Gebäudeaußenwand jedoch nur bis zur Schnittkante mit der rückwärtigen Gebäudeaußenwand.

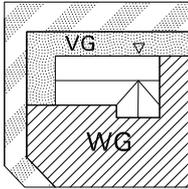


Abbildung: Prinzipskizze mit Abgrenzung zum privaten Wohngarten (WG)

### **2. Verwertung von Niederschlagswasser (Regenwasserspeicheranlagen)**

Die Nutzung des Niederschlagswassers von Dachflächen als Brauchwasser ohne Trinkwasserqualität wird empfohlen. Sicherungsmaßnahmen nach den einschlägigen Vorschriften und nach DIN 1988 sind zu beachten. Auf Antrag kann gemäß § 5 der Abwassersatzung der Gemeinde Bad Rothenfelde vom 01.01.2002 die Errichtung einer Regenwasserspeicheranlage genehmigt werden.

### **3. Ökologische Belange**

Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird ausdrücklich empfohlen. Insbesondere betrifft dies Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, naturnahe Wohnumfeldgestaltung 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, heimische oder kulturhistorisch bedeutsame Bäume und Sträucher zu verwenden. Dachbegrünungen werden für Nebenanlagen und Nebengebäude ebenfalls ausdrücklich empfohlen. Die Zulässigkeit der Nutzung von Geothermie mittels Erdwärmesonden im Bereich des Baugebiets ist im Einzelfall zu prüfen.

### **4. Beleuchtung:**

Marktgängige Leuchtmittel für eine umweltschonende Beleuchtung sind zurzeit insbesondere Natriumniederdrucklampen und LED-Leuchten mit einer Farbtemperatur von bis zu maximal 3.000 Kelvin. Eine Lichtstreuung über die zu beleuchtenden Anlagen und Flächen hinaus ist zu vermeiden. Grundsätzlich ist die Beleuchtung der Außenanlagen auf die unbedingt notwendigen Flächen und Wege zu begrenzen, es ist eine gerichtete Anstrahlung der tatsächlich zu beleuchtenden Flächen vorzunehmen. Kugellampen ohne jede Abschirmung sind unzulässig. Eine Reduzierung der Betriebsdauer bzw. eine Reduktion der Leistung zu bestimmten Zeiten stellen weitere Minimierungsmöglichkeiten dar - Stichwort „Lichtverschmutzung“. Im Übrigen wird auf die diesbezüglichen Inhalte zum Artenschutz in den Fachbeiträgen zu Fledermäusen und zu Avifauna + Amphibien vom Januar 2017 verwiesen, die dem Bebauungsplan Nr. 61 als Anlage beigefügt sind.

### **5. 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 (NDSchG) unverzüglich meldepflichtig. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14(2) des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

## **6. Altlasten**

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Im Umkreis von 500 m um das Plangebiet sind verschiedene Altstandorte registriert. Diese sind in der Begründung benannt. Generell gilt: Treten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten auf (z.B. bisher unentdeckte Kontaminationen), ist der Fachdienst Umwelt des Landkreises Osnabrück sofort zu verständigen.

## **7. 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.

## **8. Lage der Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9(1a) BauGB**

Externe Ausgleichsmaßnahmen gemäß „Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 61 Am Forsthaus/Ost“:

*Hinweis: Der Grünordnungsplan ist im Zuge der Bearbeitung des Bebauungsplans Nr. 61 zu entwickeln und zu erörtern und zum Entwurf vorzulegen.*

## **9. Auslage von DIN-Normen**

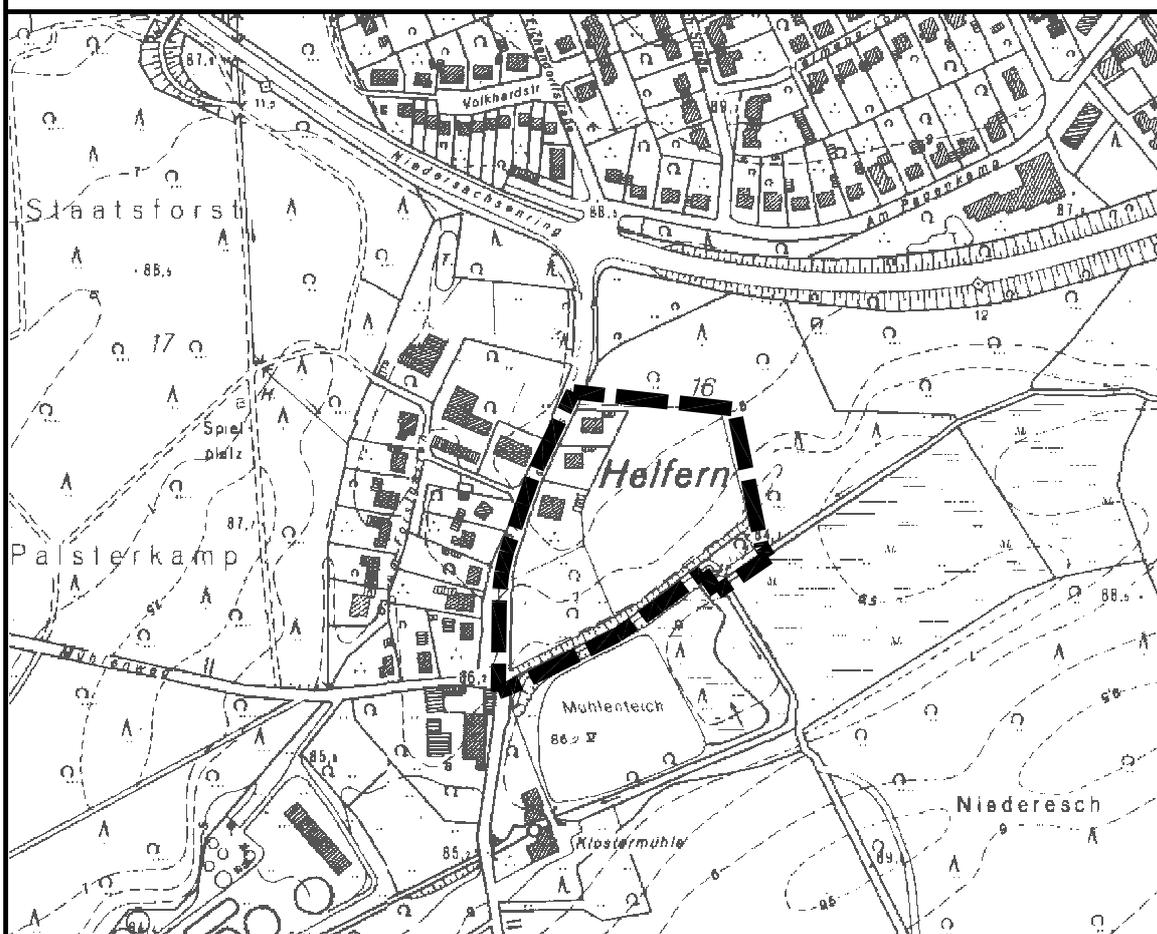
Die oben genannten DIN-Norm 1988 (siehe G.2) wird beim Bauamt der Gemeinde Bad Rothenfelde in den allgemeinen Öffnungszeiten zur Einsicht bereitgehalten.

# BAD ROTHENFELDE

## BEBAUUNGSPLAN NR. 61

### „Am Forsthaus/Ost“

mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO



Gemarkung Aschendorf, Flur 3

Übersichtskarte: 1:5.000

Maßstab: 1:1.000

Planformat: 107 cm x 75 cm

△ Nord

0

50

100 m

#### Bearbeitung:

Planungsbüro Tischmann Schrooten  
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück  
Telefon 05242/5509-0, Fax 05242/5509-29

#### Planungsstand:

Vorentwurf  
März 2017

Gezeichnet: Pr  
Bearbeitet: vB, Sc