

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)

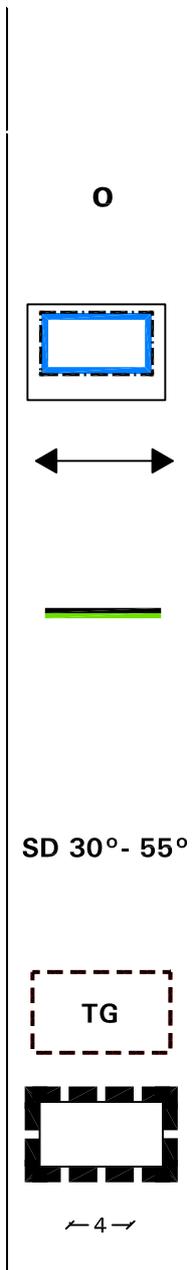
Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

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

	<p><u>1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)</u></p> <p>Allgemeines Wohngebiet WA5 (§ 4 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.1.1</p>
	<p><u>2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)</u></p> <p>Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO), siehe textliche Festsetzungen D.2:</p> <p>Zulässige Traufhöhe TH in Meter über Bezugspunkt:</p> <p>THmax. 8,0 m - Höchstmaß, hier 8,0 m</p> <p>Zulässige Firsthöhe FH in Meter über Bezugspunkt:</p> <p>FHmax. 13,0 m - Höchstmaß, hier 13,0 m</p>
GRZ 0,4	Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, z.B. 0,4
GFZ 0,6	Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, z.B. 0,6
II	Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO): - Höchstmaß, hier zwei Vollgeschosse



3. Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)

Bauweise:

- Offene Bauweise

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO), siehe textliche Festsetzungen D.3

- durch *Baugrenzen* umgrenzter Bereich
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

Hauptfirstrichtung und Gebäudelängsachse der Hauptbaukörper

4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

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

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

- Satteldächer (SD), Dachneigungen mindestens 30°-55°

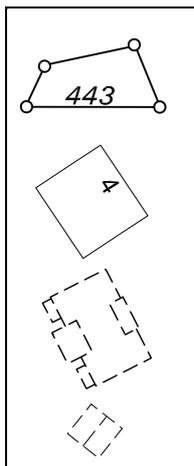
8. Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

Flächen für Tiefgaragen (§ 9(1) Nr. 4, 22 BauGB)

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

Vorgeschlagene Gebäude

Vorgeschlagene oberirdische Stellfläche

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

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

- 1.1** Im **allgemeinen Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)** gilt: Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und 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 Oberkante der vorhandenen, fertig ausgebauten Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grenze des jeweiligen Baugrundstücks. Bei Eckgrundstücken gilt die längere Grundstücksgrenze. Bei Ausrundungen ist der mittlere Punkt zu ermitteln.
- 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.

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

- 3.1** **Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)** auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen müssen im Zufahrtsbereich einen Abstand von mindestens 5 m zur Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Seitlich ist mindestens 1 m Abstand hiervon zu wahren.

4. Sonstige Festsetzungen

- 4.1** **Höhenlage des Sockels (§ 9(3) BauGB):** - wird im Zuge des Aufstellungsverfahrens bestimmt -

E. Örtliche Bauvorschriften (§ 9(4) BauGB i.V.m. § 84 NBauO) für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17A „Östlich der Eschstraße“

1. Bauliche Anlagen

1.1. Baukörperdimensionierung, Kubatur, Höhenentwicklung

Die **Sockelhöhe (=OK Fertigfußboden Erdgeschoss) der Gebäude** darf 0,70 m über dem Bezugspunkt gemäß textlicher Festsetzung D.2.1 nicht überschreiten.

Die **Gesamtlänge von Vorbauten** wie Wintergärten und Balkonen ist auf 2/3 der Fassadenlänge des Hauptbaukörpers zu beschränken, sofern sie zur öffentlichen Verkehrsfläche ausgerichtet sind.

1.2 Dachform, Dachneigung

Dächer von Hauptgebäuden (einschließlich Anbauten) sind ausschließlich als Satteldächer (SD) mit Dachneigungen zwischen 30° und 55° zulässig. Bei Nebengebäuden bzw. -anlagen sind andere Dachneigungen zulässig. Krüppelwalmdachformen sind unzulässig. Dächer von Garagen sind nur als Flachdächer sowie als Satteldächer zulässig.

1.3 Dachaufbauten sind nur in Form von Schleppegauben mit stehenden Wangen, Spitzgauben und Zwerchgiebeln ab einer Dachneigung von 38° zulässig. Auf der Dachfläche eines Hauses sind Dachaufbauten in nur jeweils einer Art und Ausführung erlaubt, diese dürfen ausschließlich im 1. Dachgeschoss angeordnet werden.

Dachgauben müssen einen Abstand von mindestens 1,5 m zum Ortgang und mindestens 1,0 m Abstand untereinander aufweisen.

Die **Breite eines Zwerchgiebels** darf 1/3, die **Gesamtbreite der übrigen über der Traufe angeordneten Dachaufbauten** darf 1/2 der Trauflänge des Gebäudes nicht überschreiten, Einzelanlagen werden zusammengerechnet.

Empfehlung: Die Seitenflächen von Dachaufbauten sind in Material und Farbe wie die Hauptfassade auszuführen.

1.4 Als Dacheindeckung sind für geneigte Hauptdächer nur Betondachsteine oder Tonziegel in roten bis braunen Farben oder in den Farben von anthrazit bis schwarz (Abgrenzung zu grau: gleich oder dunkler als RAL 7016 anthrazitgrau) zulässig sowie Dachbegrünungen und Solaranlagen. Glänzende Dachsteine/-ziegel sind ausdrücklich unzulässig (in Zweifelsfällen frühzeitige Abstimmung mit der Gemeinde). Dachaufbauten sowie die geneigten Dächer von Anbauten sind in Material und Farbe des Hauptdachs einzudecken.

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. 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 m² wie folgt zu bepflanzen: Je angefangene 4 Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen (Pflanzqualität Hochstamm, 2x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm).
- 2.3 Die Einfriedung der Vorgärten ist zur Verkehrsfläche sowie zum Nachbargrundstück unzulässig.** Zwischen den Gebäuden sind ab der straßenseitigen Baugrenze Hecken zulässig. Hinter diesen Anpflanzungen sind grundstücksseitig zusätzliche andere Einfriedungen (mit Ausnahme von Mauern) in maximal gleicher Höhe zulässig, wenn diese mindestens 0,5 m von der Grundstücksgrenze abgesetzt sind.

3. Ausdrückliche Hinweise zu diesen örtlichen Bauvorschriften

- 3.1** In Zweifelsfälle bei Gestaltungsfragen wird eine **frühzeitige Abstimmung mit der Gemeinde** empfohlen.
- 3.2 Abweichungen** von diesen örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 66 NBauO.
- 3.3 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.

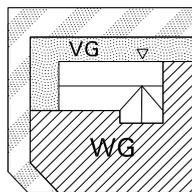
F. Nachrichtliche Übernahme (§ 9(6) BauGB)

1. Trinkwassergewinnungsgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Der Geltungsbereich liegt 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 zu öffentlichen Verkehrsflächen von etwa 4 m und mehr.

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 ist im Einzelfall zu prüfen.

4. 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.

5. 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.

6. Kampfmittel

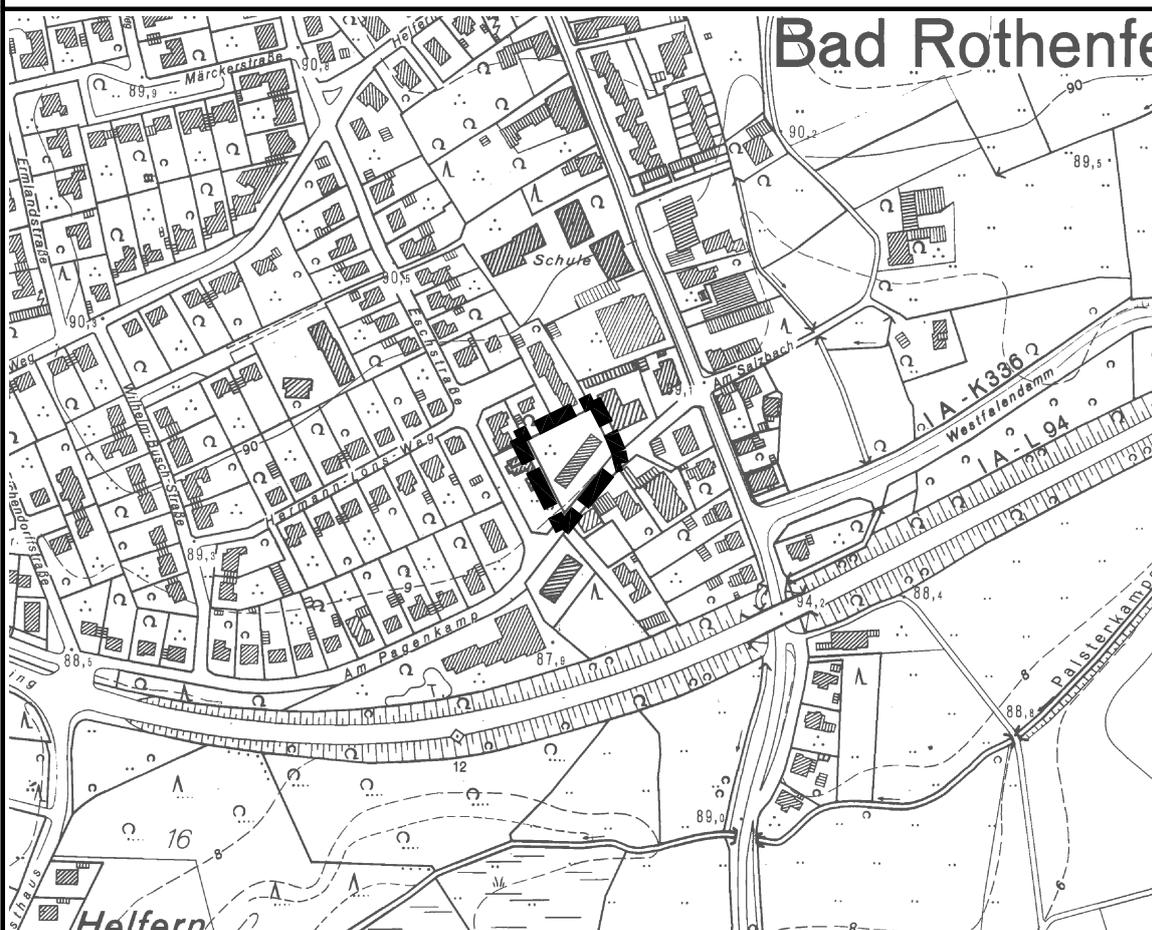
Einzelfunde sind nicht auszuschließen, Tiefbauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Treten hierbei verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, der Staatliche Kampfmittelräumdienst ist zu benachrichtigen.

BAD ROTHENFELDE

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 17A

„Östlich der Eschstraße“

mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO



Gemarkung Bad Rothenfelde, Flur 7

Übersichtskarte: 1:5.000

Maßstab: 1:500

Planformat: 107 cm x 75 cm



0 25 50 m

Bearbeitung:

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

Planungsstand:
Vorentwurf
März 2017

Gezeichnet: Sü
Bearbeitet: Sc