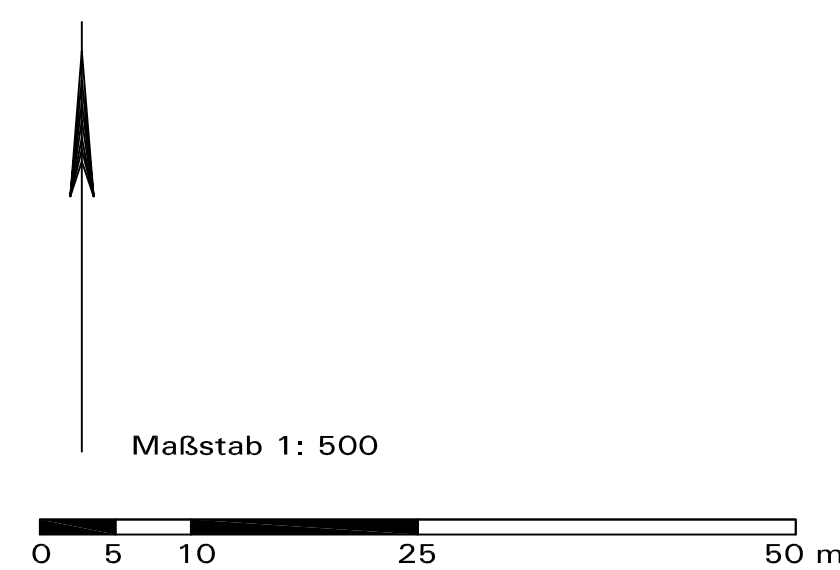


GEMEINDE BAD ROTHENFELDE

BEBAUUNGSPLAN NR. 63 "Südlich der Parkstraße"

mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO



Präambel

Auf Grund des § 1(3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. den §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) hat der Rat der Gemeinde Bad Rothenfelde den Bebauungsplan Nr. 64 bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung (§ 84 NBauO) als Satzung beschlossen:

Bad Rothenfelde, den

..... (Siegel)

Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	Frühzeitige Öffentlichkeits-, Behörden- und TÖB-Beteiligung gem. §§ 3(1), 4(1) BauGB	Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB, Behörden- und TÖB-Beteiligung gem. § 4(2) BauGB	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB	Verletzung von Vorschriften gemäß § 215 BauGB
Der Rat der Gemeinde Bad Rothenfelde hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 46 mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen.	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB durchgeführt durch:	Der Rat der Gemeinde Bad Rothenfelde hat in seiner Sitzung am den Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung mit Umweltbericht hierzu beschlossen und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3(2) BauGB bestimmt.	Der Rat der Gemeinde Bad Rothenfelde hat die gemäß § 3(2) BauGB vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB in seiner Sitzung am als Satzungsbeschluss beschlossen und die Begründung mit Umweltbericht hierzu genehmigt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.	Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am ersichtlich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekannt gemacht worden, dass der Plan mit Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung gemäß § 10(4) BauGB während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird. Mit erfolgter Bekanntmachung ist der Plan in Kraft getreten.	Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind - die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans, - die Verletzung von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und - beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2(1) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.	Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom gemäß § 4(1) BauGB beteiligt.	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am hat der Planentwurf mit Begründung, Umweltbericht und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3(2) BauGB vom bis öffentlich ausgelegt.	Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan in seiner Sitzung am als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen und die Begründung mit Umweltbericht hierzu gebilligt.	Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan in seiner Sitzung am als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen und die Begründung mit Umweltbericht hierzu gebilligt.	Siegel der Gemeinde
Siegel der Gemeinde	Siegel der Gemeinde	Siegel der Gemeinde	Siegel der Gemeinde	Siegel der Gemeinde	Siegel der Gemeinde
Bad Rothenfelde, den	Bad Rothenfelde, den	Bad Rothenfelde, den	Bad Rothenfelde, den	Bad Rothenfelde, den	Bad Rothenfelde, den
..... Bürgermeister	 Bürgermeister	 Bürgermeister	 Bürgermeister	 Bürgermeister	 Bürgermeister

**Stempel
Planunterlage
folgt!**

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 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
Bauordnungsverordnung (BauVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 1057)
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 (NKG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.03.2017 (Nds. GVBl. S. 48)

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

SO Verwaltung	1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB) Sonstiges Sondergebiet SO „Verwaltung“ (§ 11(2) BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.1.1
Thmax. 12,0 m u. 12,0 m	2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB) Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO), siehe textliche Festsetzungen D.2: Zulässige Traufhöhe TH in Meter über Bezugspunkt A/B: - Höchstmaß, hier 12,0 m Zulässige Firsthöhe FH in Meter über Bezugspunkt A/B: - Höchstmaß, hier 17,0 m Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier 0,25 Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier 0,75 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO): - Höchstmaß, hier drei Vollgeschosse
FHmax. 17,0 m u. 17,0 m	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
III	4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB) Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Verbot der Ein- und Ausfahrt Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen
St./TGA	5. Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB) Private Grünfläche, Zweckbestimmung „Landschaftspark“
St./TGA	6. Landschaftspflegerische und gründerische Festsetzungen (§ 9(1) Nr. 20, 25 BauGB) Anpflanzung einer Strauch-Baum-Hecke (Bereichskennzeichnung A) und einer Waldmantelpflanzung (Bereichskennzeichnung B) aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen, siehe textliche Festsetzungen D.4
SD 42°- 48° FD	7. 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 42°-48° - Flachdächer
SD 42°- 48° FD	8. 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
	Vorhandene Geländehöhen
	Vorgeschlagene Gebäude

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

- Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**
 - Das sonstige Sondergebiet SO „Verwaltung“ dient der Unterbringung von Anlagen der Verwaltung und zugehörigen Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind:
 - Bürogebäude,
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle Zwecke,
 - Sozialräume.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**
 - Die oberen Bezugspunkte für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen sind wie folgt definiert:
 - Taufhöhe:** Die Traufhöhe TH entspricht der Schnittkante der Außenfläche der aufgehenden Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
 - Firsthöhe:** Die Firsthöhe FH entspricht der Oberkante des Firsts.
 - Die gemäß Plankarte festgesetzte Grundflächenzahl GRZ von 0,25 darf durch versiegelte Freiflächen (z. B. offene Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen) bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,6 überschritten werden.
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB, §§ 12, 14 und 23(5) BauNVO)**
 - Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und Nebengebäude** sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Sondergebiet SO „Verwaltung“ unzulässig.
 - Oberirdische, offene Stellplätze und Tiefgaragen** sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der hierfür gemäß Plankarte festgesetzten Flächen zulässig.
- Landschaftspflegerische und gründerische Festsetzungen (§ 9(1) Nr. 20, 25 BauGB)**
 - Maximal 10 % der festgesetzten privaten Grünfläche** dürfen durch parkbezogene, eingeschossige Nebenanlagen und durch Wege- und Platzflächen überbaut werden.
 - Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche sind außerhalb der festgesetzten Anpflanzungsflächen zusätzlich mindestens 12 standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen.
 - Innerhalb der Anpflanzungsfläche mit der Bereichskennzeichnung A. gemäß Eintrag in der Plankarte ist eine **5- bis 8-reihige Baum-Strauch-Hecke** aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu pflanzen.
 - Innerhalb der Anpflanzungsfläche mit der Bereichskennzeichnung B. gemäß Eintrag in der Plankarte ist eine **Waldmantelpflanzung** aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen vorzunehmen.
 - Die anzupflanzenden Gehölze sind **fachgerecht zu pflanzen** und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichzeitig zu ersetzen.
Pflanzvorschläge:
Stiel-Eiche Gemeiner Schneeball
Rotbuche Haselnuss
Kirsche Wildrosen
Vogelbeere
Pflanzqualitäten: siehe Grünordnungsplan

E. Örtliche Bauvorschriften (§ 9(4) BauGB i.V.m. § 84 NBauO) für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 64 „Am Wäldchen / Mühlenweg“

- Bauliche Anlagen**
 - Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper** gemäß Eintrag in der Plankarte. Bei untergeordneten Dachaufbauten, Zwerggiebeln, untergeordneten Anbauten und Nebengebäuden (Nebendächern) sind jeweils auch andere Dachformen und -neigungen zulässig.
 - Dachaufbauten und Dacheinschnitte** sind im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) unzulässig. Alle über der Traufe angeordneten Bauteile, wie Dachgauben, Zwerggiebel und Dacheinschnitte (Loggien) dürfen in ihrer Gesamtlänge 50 % der zugehörigen Traufbreite nicht überschreiten. Diese wird gemessen als größte Länge der Gaube in der Dachhaut, Einzellängen werden zusammengerechnet. Abstand zwischen Dachaufbauten/Dacheinschnitten und Ortsgang: mindestens 1,5 m.
 - Der **First- bzw. die Oberkante von Nebendächern** muss mindestens 0,5 m unterhalb der Oberkante des Hauptfirsts liegen.
 - Als **Dacheindeckung** sind für geneigte Hauptdächer nur Betondachsteine und Tonziegel in roten bis braunen Farben 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).
 - 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 Blauanteil von höchstens 10 %). Für Gebäudesockel sind andere Farben und Mauerwerk zulässig.
 - 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.
- Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften**
 - Entlang von öffentlichen Straßenflächen sind nur heckenartige Einfriedungen** aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen sowie Zäune aus Drahtgeflecht zulässig.
 - Stellplatzanlagen sind mindestens je angefangene 3 Stellplätze mit einem standortgerechten, heimischen Laubbaum zu begrünen.** Die Bäume sind zwischen bzw. neben den Stellplätzen in Baumbeeten von mindestens 12 m² Größe anzuordnen.
Pflanzqualität: siehe Grünordnungsplan
- Ausdrückliche Hinweise zu diesen örtlichen Bauvorschriften**
 - In Zweifelsfälle bei Gestaltungsfragen wird eine **frühzeitige Abstimmung** mit der Gemeinde empfohlen.
 - Abweichungen** von diesen örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 66 NBauO.
 - Zu widerhandlungen** 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.

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

- Heilquellenschutzgebiet**
Der Geltungsbereich liegt in der Schutzzone I des Heilquellenschutzgebiets (HQS) 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 15.06.1990 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

- 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 Abwasserersatzung der Gemeinde Bad Rothenfelde vom 01.01.2002 die Errichtung einer Regenwasserspeicheranlage genehmigt werden.
- Ökologische Belange**
Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird ausdrücklich empfohlen. Insbesondere betrifft dies Wasser- und Energieeinsparung, 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, 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.
- 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 (NDöSchG) unverzüglich meldepflichtig. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14(2) des NDöSchG 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.
- Altstandort**
Ein Altstandort ist der Gemeinde im Bereich Parkstraße 14 bekannt. Auswirkungen auf das Plangebiet sind daraus nicht bekannt. Weitere Altstandorte und/oder Altlasten sind weder im Plangebiet, noch in einem Umkreis von 500 m um das Plangebiet bekannt. Generell gilt: Treten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten auf (z.B. bisher unentdeckte Kontaminationen), ist der Fachdienst Umwelt des Landkreises Osnabrück sofort zu verständigen.
- 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.

