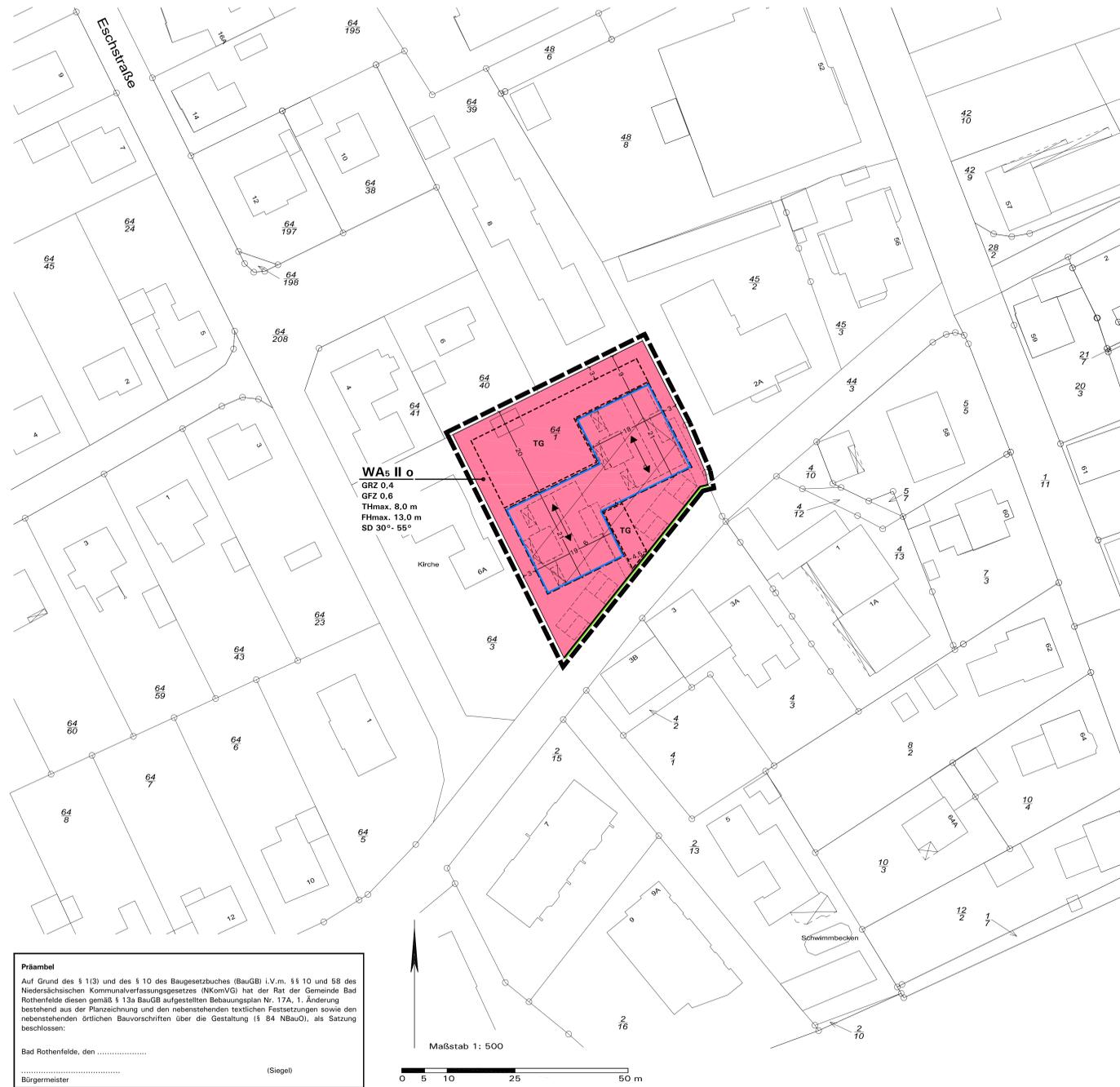


GEMEINDE BAD ROTHENFELDE

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 17A "Östlich der Eschstraße" 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 (NKNVG) hat der Rat der Gemeinde Bad Rothenfelde diesen gemäß § 13a BauGB aufgestellten Bebauungsplan Nr. 17A, 1. Änderung 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 (Siegel)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	Frühzeitige Beteiligung gem. § 13a BauGB, i. V. m. §§ 3(1), 4(1) BauGB	Öffentliche Auslegung gemäß § 13a(2) BauGB, i. V. m. §§ 3(2), 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. ... mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2(1) BauGB am örtlich bekannt gemacht worden.	Nach örtlicher öffentlicher Bekanntmachung gemäß § 13a(3) BauGB am wurde die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informiert durch: Ihr wurde Gelegenheit zur Äußerung gegeben von bis gebeten.	Nach örtlicher öffentlicher Bekanntmachung am hat der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung gemäß § 13a(2) BauGB i. V. m. § 3(2) BauGB vom bis öffentlich ausliegen. 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.	Der Rat der Gemeinde Bad Rothenfelde hat die gemäß § 13a(2) BauGB i. V. m. § 3(2) BauGB vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in seiner Sitzung am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan in seiner Sitzung am als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen und die Begründung hierzu gebilligt.	Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10(1) BauGB hat 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.	Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans, die Verletzung von Vorschriften über das Verhalten des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans 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 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2(3) des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808);
Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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)
Planzeichnerverordnung (PlanZV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
Niedersächsische Bauordnung (NBauO) i. d. F. vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 06.04.2017 (Nds. GVBl. S. 116);
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKNVG) 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

- WA**
Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.1.1
- THmax. 8,0 m**
Zulässige Traufhöhe TH in Meter über Bezugspunkt:
- Höchstmaß, hier 8,0 m
- FHmax. 13,0 m**
Zulässige Firsthöhe FH in Meter über Bezugspunkt:
- Höchstmaß, hier 13,0 m
- 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
- O**
Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)
Bauweise:
- Offene Bauweise
Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO), siehe textliche Festsetzungen D.2
- durch Baugrenzen umgrenzter Bereich
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
Hauptfrüchtigung und Gebäudelängsachse der Hauptbaukörper
- Verkehrsfächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)**
Straßenbegrenzungslinie
- 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°
- 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

- 443**
Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücknummern
- 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 Zufahrtbereich einen Abstand von mindestens 5 m zur Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Seitlich ist mindestens 1 m Abstand hiervon zu wahren.

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 Schiepgäuben mit stehenden Wangen, Spitzgäuben und Zwerchgiebeln an 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.
Dachgäuben müssen einen Abstand von mindestens 1,5 m zum Ortsgang 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 Traufbreite des Gebäudes nicht überschreiten, Einzelanlagen werden zusammenzurechnen.
Empfehlung: Die Seitenflächen von Dachaufbauten sind in Material und Farbe wie die Hauptfassade auszuführen.
1.4 Als Dacheindeckung sind für geeignete 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 geeigneten 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 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 Zweifelsfällen bei Gestaltungsfragen wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Gemeinde empfohlen.
3.2 Abweichungen von diesen örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 66 NBauO.
3.3 **Zuwerdungen** 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. **Trinkwassererwärmungsgebiet / Heilquellenschutzgebiet (HQSG) Bad Rothenfelde.**
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 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 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 Vorgarten (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 Abwasserordnung 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 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

Einzelteile 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 Nord

Bearbeitung: **Planungsstand:**
Planungsbüro Tischmann Schrooten **August 2017**
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück Gezeichnet: SÜ
Telefon 05242/5509-0, Fax 05242/5509-29 Bearbeitet: Sc

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemeinde Bad Rothenfelde
Gemarkung Bad Rothenfelde, Flur 7
Maßstab: 1:1000

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen vollständig nach (Stand vom 31.03.2017). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grundstücksgrenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Die dieser Planunterlage zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5, geschützt. Die Verwertung für nichtlegene und wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis des Landesamtes für GeoInformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) zulässig.

Osnabrück,
Dipl.-Ing. Christian Brune
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Iburger Straße 215 49082 Osnabrück Unterschrift