

GEMEINDE BAD ROTHENFELDE
BEBAUUNGSPLAN NR. 61 "Am Forsthaus/Ost"
mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO



Verfahrensvermerke

[illegible]

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen

Baugesetz (BaUGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634);
Bauzonnenverordnung (BauZN) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.02.1990 (BGBl. I, S. 132),
 zuletzt geändert durch Artikel 2 Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057)
Pflanzenkeimverordnung (PflanzV) i.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)
Niedersächsisches Baurechtsgesetz (NBauG) i.F. vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), geändert durch
 Gesetz vom 25.09.2017 (Nds. GVBl. S. 338)
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKGmVG) 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	1. <u>Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)</u> Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.1.1
H_{max} 4,0 m	2. <u>Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)</u> Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO), siehe textliche Festsetzungen D.2.1 und D.2.2: Zulässige Traufhöhe TH in Meter über Bezugspunkt, siehe textliche Festsetzung D.2.2.1: - Höchstmaß, hier 4,0 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 Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß hier 0,8 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO): - Höchstmaß, hier zwei Vollgeschosse
II	3. <u>Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)</u> Bauweise: - Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.3.1 - durch Baugrenzen umgrenzter Bereich - nicht überbaubare Grundstücksfläche
2 Wo	4. <u>Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB)</u> Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, siehe textliche Festsetzung D.6.2
1	5. <u>Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)</u> Straßenbegrenzungslinie
2	6. <u>Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)</u> Private Grünfläche, Zweckbestimmung Garten- und Weideflächen östlich des Forsthauses
3	7. <u>Flächen für die Landwirtschaft (§ 9(1) Nr. 18a BauGB)</u> Fläche für die Landwirtschaft
4	8. <u>Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 BauGB)</u> Schutz und Weiterentwicklung einer artenreichen Streuobstwiese mit extensiver Grünlandnutzung, siehe textliche Festsetzung D.4.1 Neuentwicklung einer artenreichen Streuobstwiese mit extensiver Grünlandnutzung, siehe textliche Festsetzung D.4.1
5	9. <u>Landschaftspflegische und gründerische Festsetzungen (§ 9(1) Nr. 25b BauGB)</u> Erhalt eines Laubbaums mit einem gemessenen Kronendurchmesser (Linde) siehe textliche Festsetzung D.5.1. Fläche für die Erhaltung von Sträuchern und Bäumen, siehe textliche Festsetzung D.5.2
6	10. <u>Örtliche Bauvorschriften (§ 9(4) BauGB i. V.m. § 84 NBauO)</u> Dachform und Zeichnung der Hauptbaukörper gemäß Eintrag in der Plankarte, auch siehe textliche Festsetzung E.1. Zulässig sind ausschließlich: - Satteldächer (SD), Dachneigungen von 30° - 45°
7	

C. Darstellungen der Plangrundlage ohne Festsetzungscharakter

Diagram showing a plot with existing boundaries (Flurstücksgrenzen) and plot numbers (Flurstücksnummern). The plot is labeled '44/2' and contains a building labeled '100'.

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

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNBauG) mit Nutzungsbeschränkungen gemäß § 1(6) BauNBauG: 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.6.1.

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 BauNBauG): Nebengebäude sind nur eingeschossig zulässig.

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

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

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

4.1 Weiter- und Neuentwicklung von Streuobstwiesen (§ 9(1) Nr. 20 BauGB): Für die Weiter- und Neuentwicklung von Streuobstwiesen sind ausschließlich Hochstämme (Stammhöhe 180 bis 200 cm) zu verwenden. Die Sorten müssen auf starkwachsenden Sämlingsunterlagen veredelt sein. Bei der Standortwahl ist zu beachten, dass jeweils geeignete Befruchterstoffe mit gepflanzten werden. Je Obstbaum sind ca. 100 m² Grundfläche vorzusehen. Die Pflanzabstände von Hochstamm-Obstbäumen betragen für Pflaumen 6 bis 8 m, für Äpfel und Birnen ca. 10 bis 12 m, für Südkirschen ca. 12 bis 14 m. Als Grenzabstand sind für Bäume bis 15 m Wuchshöhe mindestens 3,0 m ab Stammmitte einzuhalten (§ 5, Niedersächsisches Baunachsrichtgesetz (NBachG)).

5. Landschaftspflegische und gründerische Festsetzungen (§ 9(1) Nr. 25a BauGB)

5.1 Erhalt von Bäumen: Der Laubbaum ist fachgerecht zu erhalten. Bei natürlichem Abgang ist dieser entsprechend zu ersetzen (Stammumfang bei Ersatzpflanzungen: mindestens 20 cm in 1 m Höhe).

Die Erdoberfläche im Bereich der Kronentraufe ist so zu erhalten, dass die Vitalität des Baums nicht beeinträchtigt wird. Die Kronentraufe ist von privaten Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen etc. freizuhalten. Zulassen ist zulässig, soweit diese Stamm und Wurzelwerk des Baums nicht beeinträchtigen. Untersagt ist darüber hinaus alle Eingriffe in den Kronenbereich der Bäume, sofern sie nicht aus Gründen der allgemeinen Sicherheit erforderlich sind.

5.2 Erhalt von Sträuchern und Bäumen: Festgesetzte Gehölze sind als freigeige Wäsende, mehrjährige Hecke mit Einzelbäumen dauerhaft zu erhalten. Abgänger Bestand ist gleichartig in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

6. Sonstige Festsetzungen

6.1 Höhenlage des Sockels (§ 9(3) BauNBauG): Die Sockelhöhe (= Oberkante Rohbaudecke Erdgeschoss) darf maximal 0,50 m über der Oberkante der Fahrbahnmitte der fertig ausgebaute Straße Am Forsthaus liegen, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grenze des jeweiligen Baugrundstücks.

6.2 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauNBauG): Auf Baugrundstücken des allgemeinen Wohngebiets mit einer Grundstücksgröße unter 500 m² ist nur eine Wohnung zulässig. Bei Grundstücksgrößen von 500 m² 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 Dachschneidnische** sind im Spitzbereich (= z. B. Ebene im Dachraum) unzulässig. Alle über der Traufe angeordneten Bauteile, wie Dachgiebeln, Zwerchgiebel und Dachschneidnische (Loggien) dürfen in ihrer Gesamtlänge 50 % der zugehörigen Längslinie nicht übersteigen. Diese wird gemessen als größte Länge der Giebeln in der Dachfläche. Einbauten werden zusammengefasst. Abstand zwischen Dachaufbauten/Dachschneidnischen und Ortsgang: 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 **Dachabdeckung** sind für geeignete Hauptdächer nur Betondecksteine und Tonziegel in roten bis braunen Farben und in den Farben von Anthrazit bis schwarz (Abgrenzung zu grauen) oder dunkler als RAL 7016 (untraffant) zulässig sowie Dachabgrünungen, Glasdächer und Solaranlagen. Bei untergeordneten Bauteilen und Nebenanlagen sind auch andere Materialien und Farben zulässig. Glänzende Dachnebeln/-ziegel sind ausdrücklich 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 Schwarzwert von höchstens 10 % und einem Rotanteil von höchstens 10 %). Für Gebäudesockel sind andere Farben und Mauerwerk zulässig.
 - **Sicht- bzw. Verblendenmauerwerk:** Rote bis rotbraune (Rotanteil mindestens 50 %) Farbtönungen.
 - **Unterputzgebundene Bauteile:** Es sind andere Materialien, wie z.B. Holz, bis zu einem Fächereinsatz von 30 % in Fassadenelementen zulässig.
 - **Holzbohlen- und Holzfassaden** sind unzulässig.
- Greile Farben sowie glänzende Fassadenmaterialien – ausgenommen Solaranlagen – sind ausdrücklich unzulässig.

2. Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften

2. **Vorgärten** sind mit Ausnahme der Zugewängen, Stellplätze, Garagen, Porzelen- und Gartenelemente zu gestalten und zu unterhalten. Sie dürfen nicht als Abstellsplatz, Lagerplatz oder Abfalleimer hergerichtet werden. Zufahrten und Zugewängen dürfen in der Summe eine Breite von 7 m je Baugrundstück nicht überschreiten. Siehe Hinweis G 3.1.

2.2 **Stellplatzanlagen für nicht überdeckte KFZ-Stellplätze** ab 4 Stellplätzen sind mit standortgerechten, kleinkörnigen Laubbäumen in Planabständen von jeweils mindestens 4 m² wie folgt zu bepflanzen: Je angefangene 4 Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen (Pflanzenqualität Hochstamm, ZW verpfälzt, Stammumfang 14 - 16 cm).

2.3 **Entlang der Verkehrsfläche sowie zu Einfriedung von Vorgärten** sind nur heckenartige Einfriedungen aus standortgerechten Laubgehölzen bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m zulässig. Grundstücksgrenzen 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. **Abstand**

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

Hinweis zur Definition „Abstand“: Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans im Plangebiet vorhandener Gebäude.

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 **Zusicherhandlungen** 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)

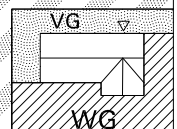
1. Trinkwassergewinnungsgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Der Planbereich liegt auch in Teilen nicht in einem Trinkwassergewinnungsgebiet, jedoch vollständig in der Schutzzone I des Heilquellenschutzgebietes (HQSZ) Bad Rothenfelde. Der gemeinsame Beschluss des Regierungspräsidenten in Osnabrück und des Oberbergamts in Clausthal-Zellerfeld zur Festsetzung der Schutzbezirke für die Solequellen in Bad Rothenfelde vom 07.04.1959 / 05.05.1959 ist zu beachten. Gemäß der Änderungsvorordnung vom 19.06.1990 zur oben genannten Verordnung dürfen die dort aufgeführten Anlagen nur mit vorheriger Zustimmung des Landesrates 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 Verkehrswegen = halbbefriedeter Übergangsbereich entlang von straßenbegrenzenden Baugruben mit einem Abstand der Baugruben 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 Verkehrsweg als Vorgarten (VG), an der seitlichen Gebäudeaußenwand jedoch nur bis zur Schnittkante der rückwärtigen Gebäudeaußenwand.



VG

WG

Abbildung: Prinzipskizze mit Abgrenzung zum privaten Wohngarten (WG)

2. Verwertung von Niederschlagswasser (Regenwasserspeichieranlagen)

Die Nutzung des Niederschlagswassers von Dachflächen als Brauchwasser ohne Trinkwasserqualität wird empfohlen. Sicherungsmaßnahmen nach den einschlägigen Vorschriften sind seit Ende 1980 nicht zu beachten. Ab zum Jahr 2000 kann gemäß § 5 der Wasserversorgungsverordnung (WasserVersord.) die Errichtung einer Regenwasserspeichieranlage genehmigt werden.

3. Ökologische Belange

Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird ausdrücklich empfohlen. Insbesondere bei der Planung von Neubaugebieten sind die Anforderungen an die Berücksichtigung von Belangen, natürliche Wohnumfeldgestaltung und Verwendung umweltverträglicher Baustoffe. Die Nutzung von regenerativen Energien ist aufgrund des Klimaschutzzkonzepts der Gemeinde Bad Rottenthal unbedingt wünschenswert. Zur Beplanung der Grundstücke sind die im Standardgeplandte festgelegten Anforderungen an die Nutzung von Grün- und Straucher zu verwenden. Dachbegrünungen werden für Nebenanlagen und Nebengebäude ebenfalls ausdrücklich empfohlen. Die Zulässigkeit der Nutzung von Geothermie mittels Erdwärmesonden im Bereich des Baugebiete ist im Einzelfall zu prüfen.

4. Beleuchtung:

Marktgängige Leuchtmittel für eine umweltchonende Beleuchtung sind zurzeit insbesondere Natriumdampfdrucklampen 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 ein unbedingt notwendiges Flächen und Wege zu begrenzen, es ist eine gerichtete Anstrahlung der tatsächlich zu beleuchtenden Flächen vorzunehmen. Kugellampen ohne diege Abschirmung sind unzulässig. Eine Reduzierung der Betriebsdauer bzw. eine Reduzierung der Leistung zu bestimmten Zeiten stellen sich geringe Mittel zu sparen. Ein der Stichwort „Lichtverschmutzung“. Im Urbgen wird auf die diesbezüglichen Inhalte zum Artenschutz in den Fachbeiträgen zu Fliegenäusen und zu Äuifäuna + Amphibien vom Januar 2017 verwiesen, die dem Bebauungsplan Nr. 61 als Anlage beigefügt sind.

5. Bodenfund:

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde entdeckt werden (z.B.: Tongefäßscherben, Holzohrfrüchslungen, Schacken sowie auffällige Bodenschichten), so sind Bestimmungsfeststellungen stellen. Geringe Mittel zu sparen. Ein der Stichwort § 141 (1) Nds. Denkmalschutzgesetz (NSDStG) unverzüglich meldefähig. Meldefähigkeit ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 141 (2) des NSDStG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Entdeckung zu melden. Bei der Meldung ist anzugeben, wo und was gefunden wurde. 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 Erarbeiten 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. 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

mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO

