



Bad Rothenfelde
Heilbad im Osnabrücker Land

LANDKREIS OSNABRÜCK

**Bebauungsplan Nr. 15
„Östlich der Osnabrücker Straße“,
4. Änderung**

Entwurfsbegründung

im Verfahren gem. § 13a BauGB

Bearbeitet durch:

PLAN.CONCEPT
ARCHITEKTEN GmbH
BLUMENMORGEN 2 49090 OSNABRÜCK
TELEFON 0541 / 98224-0 FAX 0541 / 98224-44
DIPL.-ING. ARCHITEKTIN AFRA CREUTZ

Ansprechpartner:
Afra Creutz

a.creutz@planundconcept.de

in Zusammenarbeit mit

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG
Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner
Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst

Ansprechpartner:
Matthias Desmarowitz

Fon 05407 – 880-66
Fax 05407 – 880-88
m.desmarowitz@ingenieurplanung.de

Bearbeitet:

Osnabrück / Wallenhorst
2015-06-09

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass / Allgemeines	3
2	Geltungsbereich	4
3	Verfahren / Abwägung	4
4	Bestandssituation	7
5	Einordnung der Planung	10
5.1	Regionales Raumordnungsprogramm	10
5.2	Flächennutzungsplan	11
5.3	Bebauungspläne	12
6	Planungserfordernis und ziele / Standortbegründung	12
7	Innenentwicklung	13
8	Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise	14
8.1	Sondergebiet (SO) „Klinik“	14
8.2	Sondergebiet (SO) „Klinik-Parkhaus mit Hubschrauberlandeplatz“	15
8.3	Kerngebiet (MK)	15
8.4	Mischgebiet (MI)	15
8.5	Allgemeines Wohngebiet (WA)	15
9	Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung	16
10	Erschließung	16
10.1	Verkehrliche Erschließung	16
10.2	Technische Erschließung	17
11	Immissionsschutz	18
12	Berücksichtigung der Umweltbelange	18
12.1	Grünordnung	18
12.2	Screening	19
12.3	Eingriff / Ausgleich	19
12.4	Artenschutz	20
12.5	Gesamtabwägung der Umweltbelange	20
13	Klimaschutz / Klimawandel	20
14	Abschließende Erläuterungen	21
14.1	Altlasten	21
14.2	Denkmalschutz	21
14.3	Bodenordnung und Realisierung	22
15	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk	22

ANLAGEN

- Satzung über die Baugestaltung (von 1972)
- Umweltplanerischer Fachbeitrag
- Screening-Protokoll
- Verkehrsuntersuchung
- Schalltechnische Beurteilung
- Wasserwirtschaftliche Vorplanung

Hinweis: sofern die vorstehenden Anlagen / Gutachten der vorliegenden Ausfertigung der Begründung nicht beigelegt sind, können diese beim Bauamt der Gemeinde Bad Rothenfelde, Frankfurter Straße 3, eingesehen oder dort angefordert werden.

Bearbeitung:

Wallenhorst, 2015-06-0
Proj. Nr. 214321

Dipl. Ing. Matthias Desmarowitz

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG
Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner
Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88
Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst

1 Planungsanlass / Allgemeines

Das Plangebiet beinhaltet im Wesentlichen den Standort der Schüchtermann-Klinik einschließlich der angrenzenden Wohn- und Mischgebietsgrundstücke zwischen „Osnabrücker Straße“, „Ulmenallee“ und „Amselweg“ und umfasst eine Gesamtgröße von ca. 6,3 ha.



Bestandssituation / Luftbild (ohne Maßstab)

Quellen: Esri, DeLorme, HERE, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, and the GIS User Community

Für das Plangebiet besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 15 „Östlich der Osnabrücker Straße“, in dem ein Sondergebiet (SO) „Klinik“ sowie Mischgebiete (MI) und Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt sind. Das Grundstück der „Schüchtermann-Klinik“ ragt bereits heute in weiten Teilen über die Grenzen des Sondergebiets hinaus. Um den baulichen Bestand der „Schüchtermann-Klinik“ planungsrechtlich abzusichern und für zukünftige Erweiterungen Planungsrecht zu schaffen, soll für den Baublock zwischen „Ulmenallee“, „Amselweg“ und „Osnabrücker Straße“ der Bauungsplan Nr. 15 entsprechend angepasst werden.

Ziel der Gemeinde Bad Rothenfelde ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine nachhaltige Standortsicherung der Schüchtermann-Klinik zu schaffen.

2 Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Bad Rothenfelde, Flur 3 und umfasst

- die heute zur Schüchtermann-Klinik gehörenden Flurstücke 5/26, 5/27, 5/3, 4/4, 219/8, 227/11, 228/11, 230/3,
- die Flurstücke an der „Osnabrücker Straße“ 5/10, 230/4, 230/5, 230/6, 228/7, 228/9, 228/10, 227/2, 227/7, 227/9, 227/12, 219/1, 224/2, 224/3, 223, 222, 221, 220/2, 219/2, 219/3 und 219/5 sowie
- die Flurstücke am „Amselweg“ 5/23, 5/24, 5/19, 5/20 und 5/21.

3 Verfahren / Abwägung

Der Rat der Gemeinde Bad Rothenfelde hat am 11.12.2014 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 15 „Östlich der Osnabrücker Straße“, 4. Änderung aufzustellen.

Der Bebauungsplan Nr. 15 „Östlich der Osnabrücker Straße“, 4. Änderung wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt.

Die geplante Nachverdichtung und planungsrechtliche Optimierung des vorhandenen Klinikgeländes dient dem Ziel, den Standort dieser überregional bedeutsamen Einrichtung für die medizinische Versorgung der Bevölkerung nachhaltig zu sichern. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der zusammenhängend bebauten Ortslage von Bad Rothenfelde. Der Bebauungsplan ist damit als Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB zu qualifizieren.

Auch die übrigen Voraussetzungen des § 13 a BauGB für das beschleunigte Verfahren sind gegeben. Mit dem Bebauungsplan wird eine zulässige Grundfläche von ca. 50.000 bis 60.000 m² festgesetzt. Die maßgebliche Grundfläche überschreitet damit zwar die Größe nach § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB von 20.000 m², nicht jedoch die Schwelle von 70.000 m² nach § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB.

Da eine zulässige Grundfläche von mehr 20.000 m² ermöglicht wird, ist gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB überschlägig zu prüfen, ob der Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen haben könnte. Dies dürfte nach erster Einschätzung nicht der Fall sein.

Vorbehaltlich der Einschätzung der noch zu beteiligenden Fachbehörden ist nach Einschätzung der Gemeinde Bad Rothenfelde davon auszugehen, dass erhebliche Umweltauswirkungen durch die Erweiterung der Klinik nicht zu erwarten sind. In unmittelbarer Nähe der Klinik liegen keine FFH- oder Vogelschutzgebiete. Die Klinikgebäude selbst sind ähnlich emissionsarm wie Wohngebäude. Das Gelände ist über die „Osnabrücker Straße“ und die „Ulmenallee“ gut erschlossen. Neue Erschließungswege im bisherigen Außenbereich müssen nicht angelegt werden. Allenfalls ist mit einer maßvollen Verstärkung des PKW-Verkehrs zu rechnen. Entsprechende Nachweise werden im weiteren Verfahren im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung sowie einer schalltechnischen Beurteilung erbracht. Hubschrauberverkehr findet aufgrund der seinerzeitigen Ausweisung des Parkhauses mit Hubschrauberlandeplatz und der ca. 2008 erteilten luftverkehrsrechtlichen Genehmigung für den Sonderlandeplatz bereits heute statt. Auch insoweit ist allenfalls mit einer maßvollen Erhöhung der Bewegungszahlen entsprechend der Erweiterung der Klinik zu rechnen.

Nach Abschluss der allgemeinen Vorprüfung wird das Ergebnis für das weitere Verfahren zwecks Nachvollziehbarkeit der Abwägung und letztlich auch für die Rechtssicherheit des Bebauungsplanes in einem „Screening-Protokoll“ dokumentiert.

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren besteht keine generelle Pflicht zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, wie aus § 13 a Abs. 2 Nr. 4 in Verbindung mit § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB zu ersehen ist. Auch wenn keine generelle Kompensationsverpflichtung besteht und die Erstellung eines Umweltberichts (gem. § 2 Abs. 4 BauGB) nicht erforderlich ist, gelten unabhängig davon die Bestimmungen des § 1 Abs. 6 BauGB. Gemäß Nr. 7 sind die umweltspezifischen Belange (einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege) bei der Abwägung zu berücksichtigen. Als Mindestanforderung für die Abwägung wird daher für das weitere Verfahren eine umweltspezifische Bestandsaufnahme und Bewertung erarbeitet, die in einem umweltplanerischen Fachbeitrag dokumentiert wird.

Auch wenn nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren auf ein Vorverfahren verzichtet werden kann, macht die Gemeinde Bad Rothenfelde hier aufgrund des vielschichtigen Interessengeflechts in dieser zentralen innerörtlichen Lage keinen Gebrauch davon, sondern führt ein zweistufiges „Normalverfahren“ mit einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie einer einmonatigen öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch.

In einem ersten Verfahrensschritt ist im Frühjahr 2015 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt (§§ 3 (1) und 4 (1) BauGB).

Für die Bürger bestand im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens die Möglichkeit, alle bis dahin vorliegenden Unterlagen einzusehen und sich über die Grundlagen, Ziele,

Zwecke und Auswirkungen der Planung zu informieren. Neben der Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Unterlagen im Bauamt hat am 17.03.2015 in der Grundschule, „Frankfurter Straße“ in Bad Rothenfelde eine öffentliche Bürgerinformationsveranstaltung stattgefunden, bei der ca. 10 Bürger anwesend waren. Aufgrund der Kritik eines Anliegers aus dem südlichen Abschnitt der „Ulmenallee“ an der 4-geschossigen, geschlossenen Bauweise, die in diesem Bereich für das Gelände der Schüchtermann-Klinik festgesetzt war, hat sich die Gemeinde Bad Rothenfelde – nach eingehender Prüfung des Sachverhalts und Abstimmung mit der hier betroffenen Schüchtermann-Klinik - im Rahmen der Abwägung für eine Reduzierung der Ausnutzungsmöglichkeiten entschieden. Desweiteren hatte sich ein unmittelbar betroffener Anlieger aus dem Bereich „Osnabrücker Straße“ 10 - 18 gegen die Umwidmung der bisherigen offenen in eine geschlossene Bauweise ausgesprochen. Auch diese Anregung wurde entsprechend berücksichtigt. Der Bebauungsplan ist in diesen Teilbereichen entsprechend geändert worden.

Parallel zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung hat auch eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB stattgefunden („Scoping“). Die Hinweise der Träger öffentlicher Belange wurden bei der weiteren Planausarbeitung berücksichtigt.

Gemäß § 3 (2) BauGB werden nunmehr nach Auswertung der Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung und Erarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfs alle Unterlagen für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Innerhalb des Zeitraums vom 06.07.2015 bis 10.08.2015 besteht erneut für jedermann die Möglichkeit, Anregungen zur Planung vorzutragen. Auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erhalten gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut Gelegenheit, eine Stellungnahme abzugeben.

4 Bestandssituation

Der überwiegend kompakt zusammenhängende Gebäudekomplex der „Schüchtermann-Klinik“ ist von unterschiedlichen Gebäudehöhen und Geschossigkeiten – bis zu 6 Vollgeschossen - geprägt.



An der „Osnabrücker Straße“ ist eine zwei- bis dreigeschossige überwiegend gewerblich genutzte Bebauung vorhanden. Es überwiegen geneigte Dächer, wobei einige Gebäude (aus den 1970er-Jahren) auch Flachdächer aufweisen.



„Osnabrücker Straße“ 2



„Osnabrücker Straße“ 4



„Osnabrücker Straße“ 6



„Osnabrücker Straße“ 8



„Osnabrücker Straße“ 10 und 12



„Osnabrücker Straße“ 14



„Osnabrücker Straße“ 16



„Osnabrücker Straße“ 18



Parkplatz der „Schüchtermann-Klinik“



„Osnabrücker Straße“ 24

Die vorhandene Wohnbebauung am „Amselweg“ stellt sich relativ homogen mit drei Vollgeschossen und Staffelgeschoss dar. Alle Gebäude weisen Flachdächer auf. Das Parkhaus der „Schüchtermann-Klinik“ an der Ecke „Ulmenallee“ greift die Höhe der vorhandenen Wohnbebauung am „Amselweg“ auf.



„Amselweg“ 2/4



„Amselweg“ 6



„Amselweg“ 8/10



„Amselweg“ 12/14

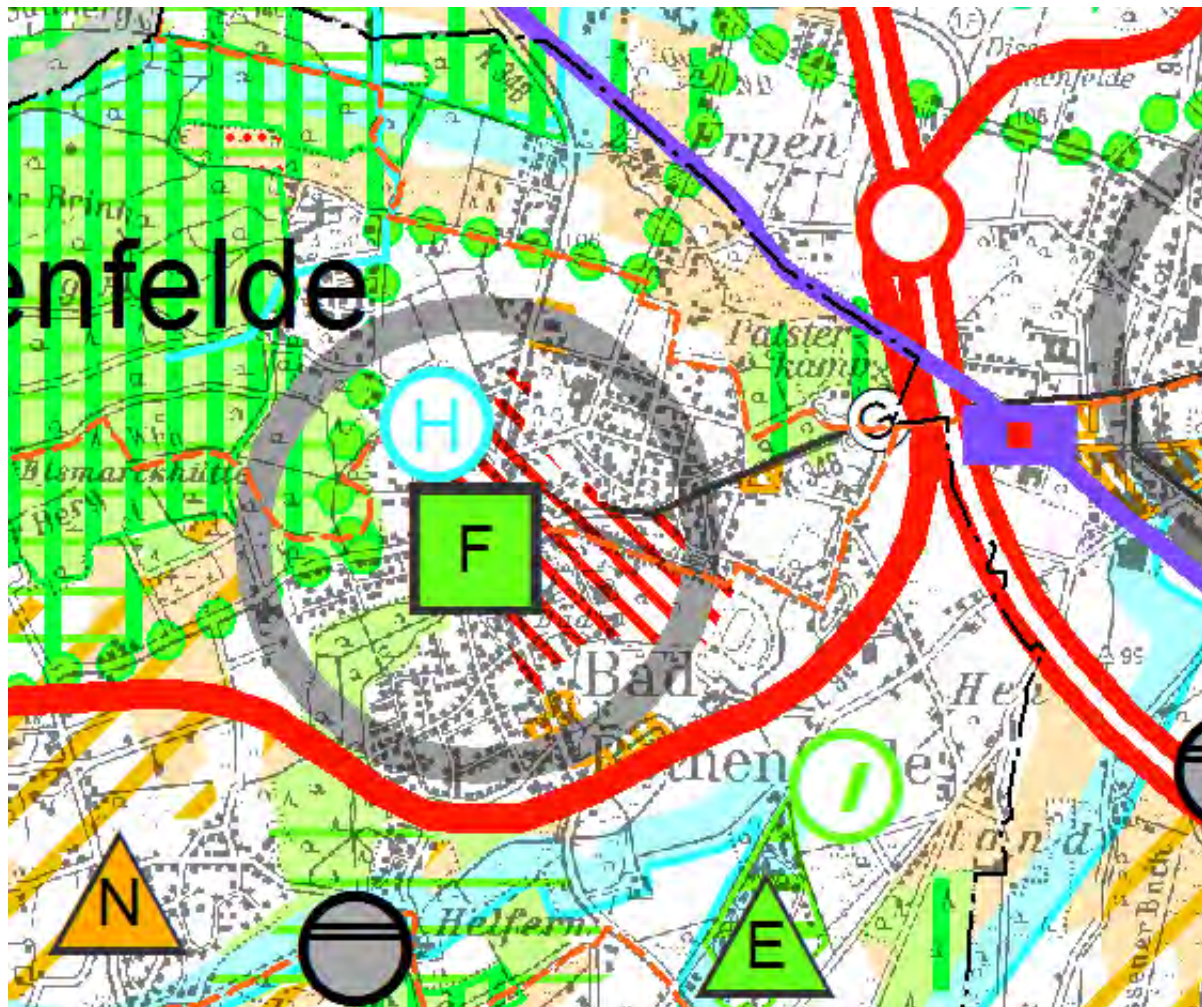
5 Einordnung der Planung

5.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück von 2004 ist Bad Rothenfelde als Grundzentrum mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Fremdenverkehr“ dargestellt. In ihrer Funktion als Grundzentrum hat die Gemeinde Bad Rothenfelde die erforderlichen zentralen Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen, täglichen Bedarfs bereitzustellen.

Der südliche Abschnitt der „Osnabrücker Straße“ dem zentralen Versorgungsbereich von Bad Rothenfelde zuzuordnen. Die Festsetzung eines Kerngebiets in diesem Bereich entspricht dieser raumordnerischen Funktionszuweisung.

Das Plangebiet liegt ansonsten in einem Bereich ohne konkurrierende Nutzungszuweisungen („weiße Fläche“).



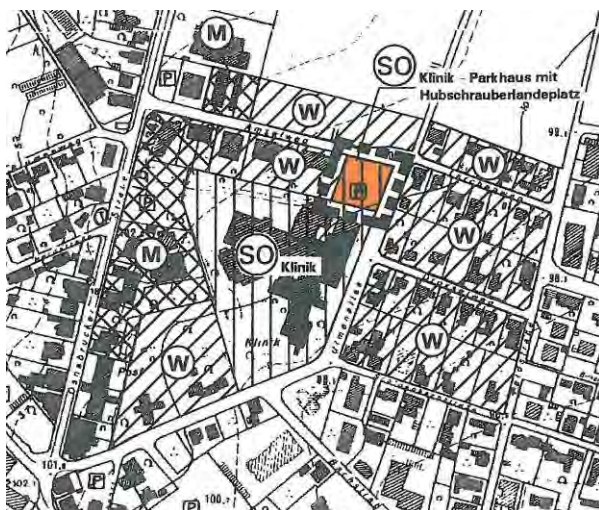
Ausschnitt aus dem RROP (ohne Maßstab)

5.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Rothenfelde ist das Gelände der Schüchtermann-Klinik überwiegend als Sondergebiet „Klinik“ dargestellt, wobei Teilflächen bereits in die angrenzenden gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen hineinragen. Um dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB Rechnung zu tragen, ist das gesamte Klinikgelände als Sondergebiet „Klinik“ auszuweisen. Da das Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, ist ein formelles Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird „*im Wege der Berichtigung angepasst*“.



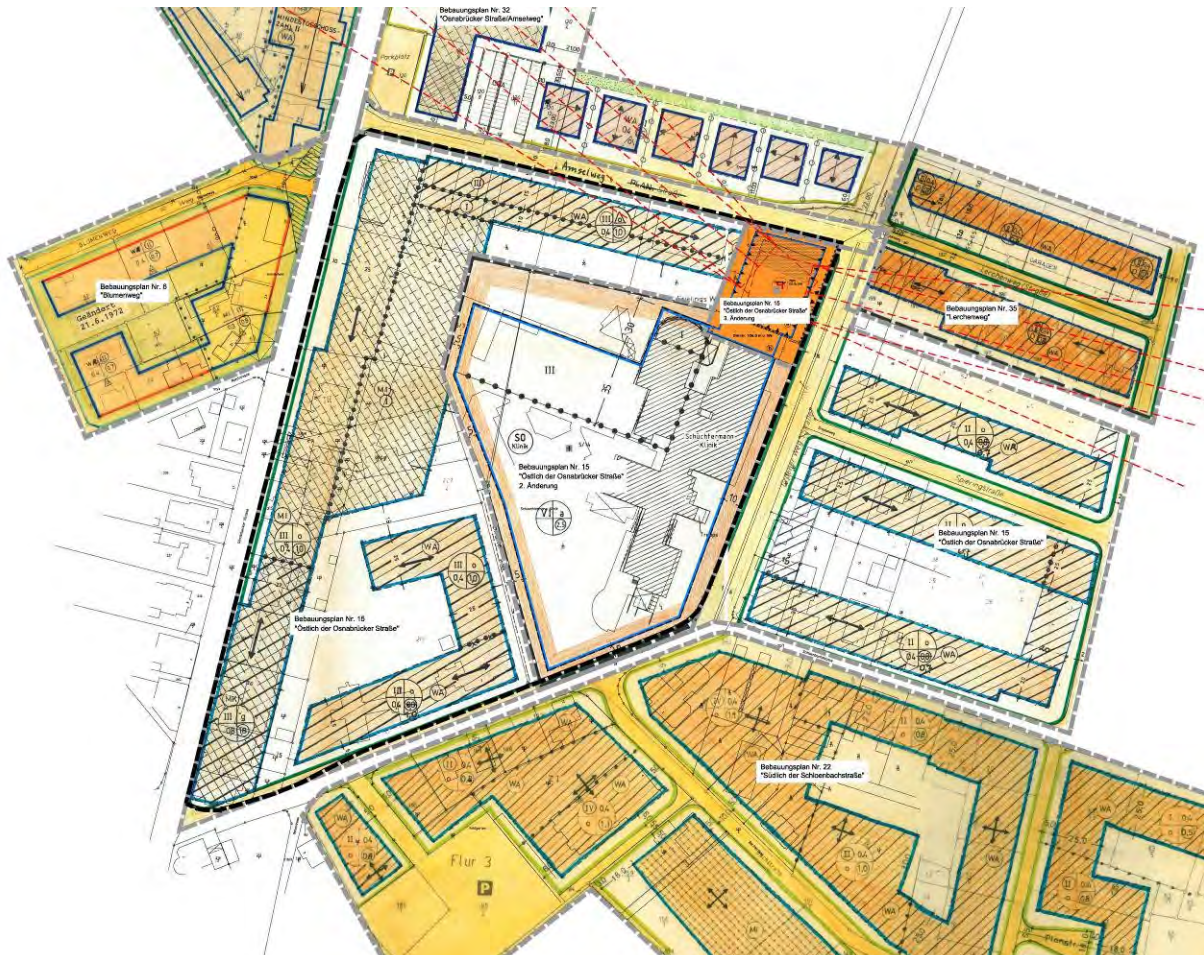
Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan



35. Änderung des Flächennutzungsplanes

5.3 Bebauungspläne

Für das Plangebiet bestand bislang der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 15 „Östlich der Osnabrücker Straße“.



Übersicht vorhandene Bebauungspläne einschl. Änderungen (ohne Maßstab)

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Östlich der Osnabrücker Straße“ werden in diesem Bereich die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 15 überplant. Mit Inkrafttreten der 4. Änderung werden für die überplanten Flächen alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes unwirksam.

6 Planungserfordernis und ziele / Standortbegründung

Die Schüchtermann-Klinik wurde vor über 40 Jahren in Bad Rothenfelde gegründet und hat für die Gemeinde eine große Bedeutung im Rahmen ihres Kur- und Heilbetriebs sowie als einer der Hauptarbeitgeber im Ort. Die Schüchtermann-Klinik gehört zu den fünf größten Herzzentren der Bundesrepublik Deutschland und erfüllt darüber hinaus in der Notfallversorgung - in Zusammenarbeit mit dem Klinikum Osnabrück und dem Marienhospital Osnabrück - eine wichtige Funktion in der medizinischen Versorgung der gesamten Region. Aus diesem Grund besteht ein erhebliches öffentliches Interesse an einer langfristigen und nachhaltigen Sicherung dieses Klinik-Standorts.

Der Gebäudekomplex der Klinik hat sich im Verlauf der vergangenen vier Jahrzehnte an diesem zentral gelegenen innerörtlichen Standort entwickelt. Der gesamte Gebäudebestand ist kontinuierlich modernisiert und erweitert worden. Aufgrund der vorhandenen Größenordnung und der hier getätigten Investitionen ist die Schüchtermann-Klinik standortgebunden und kann nicht ohne weiteres an eine andere Stelle verlagert werden.

Aufgrund des heute vorhandenen Gebäudebestands auf dem Klinikgrundstück selbst sowie der vorhandenen Wohn- und Mischgebietsbebauung im Umfeld kann sich eine weitere bauliche Entwicklung der Klinik nur in südlicher Richtung vollziehen. Eine Überplanung der heutigen Parkanlage ist damit unumgänglich. Dabei ist zu berücksichtigen, dass diese potentiellen Erweiterungsflächen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan bereits als Baugebiet festgesetzt sind, allerdings nicht wie das übrige Klinikgelände als Sondergebiet „Klinik“ (SO), sondern als Allgemeines Wohngebiet (WA). Auch besteht an dieser Stelle keine zusammenhängende Überbaubarkeit. Damit stößt die Schüchtermann-Klinik bereits heute – u.a. mit ihren jüngsten Erweiterungsabsichten für den Neubau eines Bettentrakts für die Kardiologie – an ihre bau-/planungsrechtlichen Entwicklungsgrenzen.

Deshalb besteht das Erfordernis, den Bebauungsplan Nr. 15 entsprechend zu überarbeiten bzw. zu ändern.

7 Innenentwicklung

Nach der BauGB-Novellierung 2013 ist im § 1 Abs. 5 BauGB der Planungsgrundsatz ergänzt worden, dass *„die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll.“*

Die Nachverdichtung der Bebauung am vorhandenen Standort der „Schüchtermann-Klinik“ ist eine Maßnahme der Innenentwicklung in diesem Sinne. Die Fläche wird bereits seit vielen Jahren intensiv genutzt und es besteht Baurecht aufgrund des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 15.

Unter städtebaulichen Gesichtspunkten ist die Nachverdichtung bzw. Optimierung und Anpassung der derzeit unbebauten Freiflächen für die Nutzungsanforderungen der „Schüchtermann-Klinik“ sinnvoll, da die Inanspruchnahme bislang unbebauter Freiflächen an anderer Stelle im Gemeindegebiet vermieden werden kann. Damit werden die Nachverdichtungsmöglichkeiten innerhalb der zusammenhängend bebauten Ortslage von Bad Rothenfelde genutzt und es kann auf die Umwandlung landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen im Außenbereich verzichtet werden.

Dem Grundsatz der Innenentwicklung wird damit vollumfänglich Rechnung getragen.

8 Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

8.1 Sondergebiet (SO) „Klinik“

Das Plangebiet wird als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Klinik“ festgesetzt. Für den überwiegenden Teil des Klinikgeländes ist dies im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 15 bereits heute so ausgewiesen. Das Sondergebiet wird lediglich soweit auf Teile des westlich angrenzenden Mischgebiets sowie des südwestlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebiets ausgedehnt, wie diese Flächen bereits heute zum Gelände bzw. Eigentum der „Schüchtermann-Klinik“ gehören.

Zur Klarstellung ist festgesetzt, dass alle für den Betrieb eines Krankenhauses notwendigen Gebäude und Anlagen allgemein zulässig sind, ferner Schulungseinrichtungen und Wohnungen für das Krankenhauspersonal, andere krankenhausbefugte Nutzungen und Einrichtungen für freie Berufe des Gesundheitswesens sowie Anlagen für sportliche Zwecke (Physikalische Therapie, Rehabilitation, Fitnessbereiche, u.ä.).

Die Ausnutzungsziffern GRZ und GFZ (Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl) und die abweichende Bauweise werden aus der bestehenden Sondergebietsfestsetzung übernommen. Durch die abweichende Bauweise werden funktionsgerechte Gebäudelängen von mehr als 50 m ermöglicht, wobei die Grenzabstände nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) einzuhalten sind.

Die Geschossigkeit und die Gebäudehöhen über Normalhöhennull (NHN) sind unter Berücksichtigung der tatsächlichen und der planungsrechtlichen Bestandssituation gestaffelt festgesetzt, so dass sich die Baukörper auch zukünftig hinsichtlich der Höhenentwicklung in das Siedlungsbild einfügen und negative Auswirkungen auf die vorhandene Nachbarbebauung so weit wie möglich minimiert werden.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen berücksichtigt die konkret bekannten Planungsabsichten für bauliche Erweiterungen sowie für die Gestaltung der Freiflächen. Neubaumaßnahmen zu einer Erweiterung und Neuordnung der Kardiologie sind im zentralen Bereich des Geländes in Verbindung zu dem bestehenden Gebäudekomplex geplant. Der Patientenpark im Südwesten des Geländes soll langfristig erhalten bleiben.

Für eine Bauzeile im südlichen Abschnitt der „Ulmenallee“ ist die Ausnutzung auf 3 Vollgeschosse und eine Gebäudehöhe von 114 m ü. NHN begrenzt, um die Maßstäblichkeit der vorhandenen Wohnbebauung auf der gegenüberliegenden Seite der „Ulmenallee“ zu berücksichtigen. Aus demselben Grund ist hier außerdem die offene Bauweise festgesetzt, die die Gebäudelängen auf 50 m begrenzt. Damit kann das Nebeneinander von kleinteiliger Wohnbebauung auf der einen und eher großvolumiger Klinikbebauung auf der anderen Straßenseite städtebaulich verträglich gestaltet werden.

8.2 Sondergebiet (SO) „Klinik-Parkhaus mit Hubschrauberlandeplatz“

Die Festsetzung des Sondergebiets „Klinik-Parkhaus mit Hubschrauberlandeplatz“ ist aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen worden.

8.3 Kerngebiet (MK)

Die Festsetzung des Kerngebiets (MK) an der „Osnabrücker Straße“ ist aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen worden.

8.4 Mischgebiet (MI)

Die Festsetzung des Mischgebiets (MI) an der „Osnabrücker Straße“ ist aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen worden. Auch die festgesetzte offene Bauweise wird beibehalten.

Um hier mit Blick auf die zentrale innerörtliche Lage eine leichte Nachverdichtung zu ermöglichen, sind die Ausnutzungsziffern GRZ / GFZ von 0,4 / 1,0 auf 0,6 / 1,2 erhöht worden. Dies entspricht den Obergrenzen nach der BauNVO.

Die Festsetzungen für das Eckgrundstück „Osnabrücker Straße“ / „Amselweg“ (Mischgebiet, GRZ 0,4 / GFZ 1,0, zwingend dreigeschossige, offene Bauweise) sind unverändert aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen worden.

8.5 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebiets (WA) am „Amselweg“ ist aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen worden.

Die hier vorhandene Wohnbebauung stellt sich relativ homogen mit drei Vollgeschossen und Staffelgeschoss dar. Alle Gebäude weisen Flachdächer auf (siehe Punkt 4 „Bestandssituation“, Seite 8). Das Parkhaus der „Schüchtermann-Klinik“ an der Ecke „Ulmenallee“ greift die Höhe der vorhandenen Wohnbebauung am „Amselweg“ auf. Damit besteht an dieser Stelle ein sehr einheitlicher und geschlossener Abschluss des zusammenhängend bebauten Siedlungsbereichs. Um dieses Erscheinungsbild planungsrechtlich festzuschreiben, wird für das unmittelbar angrenzende Haus Nr. 12/14 - wie für das Parkhaus der „Schüchtermann-Klinik“ - die derzeit vorhandene Gebäudehöhe von 114,00 m ü. NHN festgesetzt.

Da der „Amselweg“ von der „Ulmenallee“ bis zur „Osnabrücker Straße“ leicht ansteigt, ist die Gebäudehöhe entsprechend gestaffelt festgesetzt. Der Höhenunterschied im Bereich der Wohngebäude „Amselweg“ 2 bis 14 beträgt ca. 1,00 m. Die Gebäudehöhen sind entsprechend mit 114,50 für die Hausnummern 6, 8 und 10 sowie 115,00 m ü. NHN für die Hausnummern 2 und 4 festgesetzt. Dabei wurde von einer Geschoßhöhe von 3,00 m inklusive Konstruktion sowie einem etwas höhergelegenen Erdgeschoss ausgegangen (Gebäudehöhe = ca. 13,00 m).

9 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

Hinweis: Für das Plangebiet besteht eine Satzung über die Baugestaltung, die im Jahr 1972 mit dem Ursprungsplan erlassen wurde (siehe Anlage). Diese gilt auch zukünftig für den Geltungsbereich der 4. Änderung.

Für den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 wird diese Gestaltungssatzung dahingehend ergänzt, dass in den Misch- und Kerngebieten an der „Osnabrücker Straße“ für die Hauptgebäude ausschließlich geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20° bis 45° zulässig sind. Damit wird das traditionelle Erscheinungsbild der hier vorhandenen historischen Bebauung, die zu einem Großteil aus der Zeit der vorletzten Jahrhundertwende (um 1900) stammt, aufgegriffen. Die zwei vorhandenen Gebäude mit Flachdächern („Osnabrücker Straße“ 8 und 16) werden aus heutiger Sicht als Fehlentwicklungen angesehen, da sie in diesem Kontext fremdartig wirken und das überwiegend historische Erscheinungsbild stören (siehe Punkt 4 „Bestandssituation“). Auch wenn diese Gebäude weiterhin Bestandsschutz genießen, soll bei zukünftigen Neubaumaßnahmen die Dachlandschaft der vorhandenen traditionellen Bebauung aufgegriffen werden.

10 Erschließung

10.1 Verkehrliche Erschließung

Fließender Verkehr (Pkw)

Alle Grundstücke im Plangebiet werden - wie bisher - über die vorhandenen Straßen („Osnabrücker Straße“, „Ulmenallee“ und „Amselweg“) erschlossen.

Um die Auswirkungen der Nachverdichtungsmöglichkeiten auf dem Gelände der „Schüchtermann-Klinik“ auf das bestehende Verkehrsnetz beurteilen zu können, ist auf der Grundlage von Verkehrszählungen im Winter 2014/2015 eine entsprechende Verkehrsuntersuchung erarbeitet worden.

Die Verkehrsuntersuchung hat gezeigt, dass die beiden untersuchten Knotenpunkte (Eimündung „Amselweg“ / „Osnabrücker Straße“ und Kreisverkehr „Osnabrücker Straße“ / „Salinenstraße“ / „Ulmenallee“ / „Parkstraße“ aus verkehrlicher Sicht keine kritischen Punkte bei den Planungen darstellen. Da die Verkehrsmengen an den anderen beiden Knotenpunkten im Zuge der „Ulmenallee“ noch geringer sind, konnte hier auf eine gesonderte Untersuchung verzichtet werden.

Es gibt weder erhöhte Wartezeiten noch Rückstaus. Die Berechnungen für den Prognose-Mit-Fall haben gezeigt, dass die zu erwartenden Verkehrsmengen deutlich unter den angegebenen Grenz- bzw. Anhaltswerten für unzumutbare Verkehrsbelastungen liegen werden.

Einzelheiten sind der Verkehrsuntersuchung zu entnehmen (siehe Anlage).

Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Stellplätze sind im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens auf den einzelnen Grundstücken nachzuweisen.

10.2 Technische Erschließung

Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung

Die Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung des Plangebiets wird durch einen Anschluss an die vorhandenen Netze in den angrenzenden Straßen sichergestellt. Soweit erforderlich, wird der Ausbau der Leitungsnetze rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsträgern abgestimmt.

Oberflächenentwässerung

Durch den Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen, bislang unversiegelte natürliche Böden zu bebauen bzw. zu versiegeln. Auf Grund dieser Flächenversiegelung entsteht ein Mehrabfluss, der vor Einleitung in das Vorflutsystem auszugleichen ist. Die Vorflut ist hier „Schlienkampfs Wellenbach“, ein Gewässer III. Ordnung, der - überwiegend verrohrt – über das Klinikgelände verläuft. Für die Realisierung der Planung ist die Verlegung des „Schlienkampfs Wellenbachs“ auf dem Grundstück der Schüchtermann-Klinik erforderlich.

Um zu prüfen und aufzuzeigen, in welcher Form das anfallende Oberflächenwasser im Plangebiet schadlos abgeleitet werden kann, ist eine wasserwirtschaftliche Vorplanung erarbeitet worden. Danach ist vorgesehen, das zusätzlich anfallende Niederschlagswasser auf dem Klinikgelände in einem unterirdischen Retentionsbecken zurückzuhalten und gedrosselt in die vorhandene Vorflut abzuleiten.

Aufgrund der vorgesehenen Erweiterung der überbaubaren Flächen wird der „Schlienkampfs Wellenbach“ überplant. Im Rahmen der wasserwirtschaftlichen Vorplanung ist aufgezeigt, wohin der Gewässerlauf verlegt bzw. neu wieder hergestellt werden kann. Auf die derzeitige Flächennutzung und den vorhandenen Baumbestand wird weitgehend Rücksicht genommen. Im naturnah herzustellenden Gewässerprofil mit wechselnden Böschungsneigungen wird eine Gewässeraufweitung mit einem Dauerwasserspiegelbereich hergestellt. Die Zugänglichkeit zum offenen Gewässer für die erforderliche Gewässerunterhaltung wird vorgesehen.

Einzelheiten sind der wasserwirtschaftlichen Vorplanung zu entnehmen (siehe Anlage).

Schmutzwasserentsorgung

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über die vorhandene Kanalisation zur gemeindlichen Kläranlage.

Abfallbeseitigung

Die Beseitigung hausmüllähnlicher Abfälle erfolgt durch ein privates Entsorgungsunternehmen im Auftrag des Landkreises Osnabrück. Im Bereich der Schüchtermann-Klinik anfallende Sonderabfälle werden gesondert entsprechend der geltenden gesetzlichen Vorschriften entsorgt.

Vorbeugender Brandschutz

Die Löschwasserversorgung für das Plangebiet wird – wie bisher - durch entsprechende Entnahmestellen aus dem öffentlichen Trinkwassernetz sichergestellt.

11 Immissionsschutz

In der Nachbarschaft des Klinikgeländes sind Wohnsiedlungsbereiche vorhanden, die entsprechend der immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen vor gewerblichen Schallimmissionen z.B. durch den Patienten- und Besucherverkehr, die Anlieferung, u.ä. zu schützen sind. Um nachzuweisen, dass durch diese Schallimmissionen keine unzulässigen Störungen verursacht werden, ist ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet worden. In diesem Gutachten sind die zu erwartenden Schallimmissionen – insbesondere durch den durch den Bebauungsplan ermöglichten Mehrverkehr - berechnet und beurteilt worden.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Erhöhungen der Lärmbelastungen infolge Straßenverkehrslärm aus dem Bereich des Bebauungsplans an den vorhandenen Wohngebäuden im Umfeld bei maximal 1,2 dB(A) und damit in einem Bereich liegen, der vom Gehör des Menschen nicht wahrgenommen wird.

Allerdings werden innerhalb des Plangebiets die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18 005 infolge des bereits heute auftretenden Verkehrslärms überschritten, so dass in Teilbereichen Maßnahmen zum passiven Lärmschutz (Einstufung in sog. Lärmpegelbereiche) erforderlich werden. Entsprechende Festsetzungen sind in den Bebauungsplan eingeflossen.

Einzelheiten sind der schalltechnischen Beurteilung zu entnehmen (siehe Anlage).

12 Berücksichtigung der Umweltbelange

12.1 Grünordnung

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so festgesetzt, dass ein weitgehender Erhalt der vorhandenen Bäume – insbesondere im westlichen Grundstücksbereich der „Schüchtermann-Klinik“ möglich ist. In diesem Bereich soll auch langfristig eine Grünanlage als Patientenpark von Bebauung freibleiben. Deshalb ist dieser Bereich als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Es ist vorgesehen, den vorhandenen, überwiegend verrohrten „Schlienkampfs Wellenbach“, der derzeit im Bereich der Teichanlage zu Tage tritt, im Bereich des neu zu gestaltenden Patientenparks offen zu führen.

12.2 Screening

Erhebliche Umweltauswirkungen durch die Erweiterung der Klinik sind nicht zu erwarten. In unmittelbarer Nähe der Klinik liegen keine FFH- oder Vogelschutzgebiete. Die Klinikgebäude selbst sind ähnlich emissionsarm wie Wohngebäude. Das Gelände ist über die „Osnabrücker Straße“ und die „Ulmenallee“ gut erschlossen. Neue Erschließungswege im bisherigen Außenbereich müssen nicht angelegt werden. Allenfalls ist mit einer maßvollen Verstärkung des PKW-Verkehrs zu rechnen. Entsprechende Nachweise sind im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung sowie einer schalltechnischen Beurteilung erarbeitet worden. Hubschrauberverkehr findet aufgrund der seinerzeitigen Ausweisung des Parkhauses mit Hubschrauberlandeplatz und der ca. 2008 erteilten luftverkehrsrechtlichen Genehmigung für den Sonderlandeplatz bereits heute statt. Auch insoweit ist allenfalls mit einer maßvollen Erhöhung der Bewegungszahlen entsprechend der Erweiterung der Klinik zu rechnen.

Die geplante Nachverdichtung und planungsrechtliche Optimierung des vorhandenen Klinikgeländes dient dem Ziel, den Standort dieser überregional bedeutsamen Einrichtung für die medizinische Versorgung der Bevölkerung nachhaltig zu sichern. Damit dient der Bebauungsplan der Innenentwicklung und kann gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Auch die übrigen Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13a BauGB sind gegeben, da mit dem Bebauungsplan nicht mehr als 20.000 m² Grundfläche festgesetzt werden. Da eine zulässige Geschossfläche von mehr als 1.200 m² (aber weniger als 5.000 m²) festgesetzt wird, besteht keine generelle UVP-Pflicht, aber es ist gemäß Anlage 1 zum UVPG Nr. 18.8 in Form einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls überschlägig zu prüfen, ob der Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen haben könnte (Screening).

Diese Prüfung hat ergeben, dass durch das geplante Vorhaben keine wesentlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter nach der Naturschutzgesetzgebung zu erwarten sind, eine Umweltprüfung somit entbehrlich ist und der Bebauungsplan im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden kann (siehe beigefügtes „Screening“-Protokoll).

12.3 Eingriff / Ausgleich

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren besteht keine generelle Pflicht zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, wie aus § 13 a Abs. 2 Nr. 4 in Verbindung mit § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB zu ersehen ist. Auch wenn keine generelle Kompensationsverpflichtung besteht und die Erstellung eines Umweltberichts (gem. § 2 Abs.4 BauGB) nicht erforderlich ist, gelten unabhängig davon die Bestimmungen des § 1 Abs. 6 BauGB. Gemäß Nr. 7 sind die umweltspezifischen Belange (einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege) bei der Abwägung zu berücksichtigen. Als Mindestanforderung für die Abwägung ist daher eine umweltspezifische Bestandsaufnahme und Bewertung erarbeitet worden. Dieser umweltplanerische Fachbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen der naturschutzfachlichen Schutzgüter zu erwarten sind. Lediglich durch die zusätzliche Bodenversiegelung und die Überplanung von Gehölzen kommt es – bezogen auf die Bestandssituation – zu einem rein rechnerischen, ausgesprochen geringfügigen Kompensationsdefizit von 408 Werteinheiten. Weitere (externe) Kompensationsmaßnahmen hierfür werden in Anbetracht der Geringfügigkeit und des hier angewendeten Verfahrens nach § 13a BauGB nicht für erforderlich gehalten.

12.4 Artenschutz

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden, ist die Einhaltung von Erschließungszeiten zu gewährleisten. Unter Beachtung der folgenden Maßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten und somit keine Ausnahmeverfahren erforderlich.

- Zur Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes nach §§ 44 ff BNatSchG, darf nach derzeitigem Kenntnisstand zur Vermeidung von Verbotstatbeständen das Fällen von Gehölzen nur außerhalb der Brutzeit der Vögel erfolgen, also zwischen 1. August und 28. Februar.
- Des Weiteren sind vor einer Entfernung von Gehölzen mit einem Stammdurchmesser > 30 cm, diese durch eine fachkundige Person auf vorhandene Baumhöhlungen und eventuellen Besatz mit Individuen der Artgruppe Fledermäuse zu überprüfen. Die Anwesenheit dieser fachkundigen Person ist auch während der Fällarbeiten erforderlich, um ggf. weitere vom Boden aus nicht erkennbare Höhlungen nach der Fällung zu inspizieren. Beim Feststellen von Fledermausbesatz ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen. Dies gilt auch, wenn trotz aller Vorichtsmaßnahmen, Bäume mit Fledermausbesatz gefällt wurden.

12.5 Gesamtabwägung der Umweltbelange

Aus den vorgenannten Gründen kommt die Gemeinde Bad Rothenfelde in ihrer Gesamtabwägung zu dem Ergebnis, dass die Umweltbelange ausreichend und angemessen berücksichtigt werden.

13 Klimaschutz / Klimawandel

Mit der BauGB-Novelle 2011 sind der Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel in Anknüpfung an den Nachhaltigkeitsgrundsatz in § 1 Abs. 5 BauGB sozusagen als Programmsatz in das städtebauliche Leitbild integriert worden. Dabei *„soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.“* Die Belange des Klimaschutzes sind daher bei der Aufstellung von Bauleitplänen verstärkt in die Abwägung einzustellen.

In Rahmen der Klimaschutzinitiative der Bundesregierung hat die Gemeinde Bad Rothenfelde im Jahr 2014 ein „Integriertes Klimaschutzkonzept“ aufgestellt. Darin werden folgende vier Leitsätze für den Klimaschutz in Bad Rothenfelde formuliert:

Leitsatz 1

Die Energieversorgung in Bad Rothenfelde soll zukünftig, wo möglich und sinnvoll nach ausreichender Prüfung, auf erneuerbare Energien umgestellt werden. Die Säulen der Energieversorgung sollen zukünftig sein:

- regionale Erzeugung von Energie aus Photovoltaik
- regionale Erzeugung von Energie aus Windkraft
- Energieversorgung der eigenen Liegenschaften und der privaten Haushalte aus regenerativer, regional erzeugter Energie

Leitsatz 2

Der Fokus soll zukünftig grundsätzlich auf die Wärmeversorgung bzw. effiziente Wärmenutzung auf der Basis regenerativer Energien gelegt werden.

Leitsatz 3

Bei Planungen in allen kommunalen Bereichen soll zukünftig die Klimarelevanz im Vorfeld gründlich und im laufenden Verfahren regelmäßig geprüft werden. Die Rahmenbedingungen für den Einsatz regenerativer Energie sollen geschaffen werden, die Prüfung der Einsatzmöglichkeiten für regenerative Energien soll in jeden Planungsschritt stattfinden. Eine Gewährleistung dieser Prüfung muss sichergestellt werden.

Vor dem Hintergrund des Leitsatzes zur Verwendung von regenerativer regional erzeugter Energie könnte ein Prüfauftrag an die Verwaltung ergehen, bei der Bauleitplanung dieses grundsätzlich im Vorfeld der Planungen zu berücksichtigen. Neue Baugebiete sollen vor dem Hintergrund der Einbeziehung der rechtlichen Möglichkeiten zur Festsetzung klimarelevanter Details und z. B. des Anschluss- und Benutzungszwangs gemäß § 11 GemO (auch zum Klima- und Ressourcenschutz) entwickelt werden. Zur Verwendung regenerativer regional erzeugter Energien in neuen Baugebieten könnte auch ein Grundsatzbeschluss des Gemeinderates herbeigeführt werden.

Leitsatz 4

Die Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerinformation (Energieberatung), d. h. die Information, Beratung und Schulung zum Thema Energieeinsparungsmöglichkeiten und Einsatzmöglichkeiten erneuerbarer Energie sollen zukünftig eine wichtige Rolle in der Gemeinde Bad Rothenfelde im Rahmen der Klimaschutzaktivitäten spielen.

14 Abschließende Erläuterungen

14.1 Altlasten

Nach dem Kenntnisstand der Gemeinde Bad Rothenfelde sind weder innerhalb des Plangebiets noch in der näheren Umgebung Altlasten, Altablagerungen, o.ä. vorhanden, die negative Auswirkungen auf das Plangebiet haben könnten.

14.2 Denkmalschutz

Baudenkmale

Innerhalb des Plangebiets oder in der näheren Umgebung sind keine Baudenkmale vorhanden.

Bodendenkmale

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen Denkmalschutzbehörde des Landkreises Osnabrück unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 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.

14.3 Bodenordnung und Realisierung

Zur Realisierung der Planung ist eine Neuordnung der Eigentumsverhältnisse nicht erforderlich.

15 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 15 „Östlich der Osnabrücker Straße“, 4. Änderung einschließlich Begründung wurde in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Gemeinde Bad Rothenfelde ausgearbeitet.

Wallenhorst, 2015-06-09

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

.....
Desmarowitz

Diese Entwurfsbegründung zum Bebauungsplan Nr. 15 „Östlich der Osnabrücker Straße“, 4. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung hat gemäß § 3 (2) BauGB vom bis öffentlich ausgelegen.

Bad Rothenfelde,.....

.....
Bürgermeister

164

SATZUNG

über die Baugestaltung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 (Östlich der Osnabrücker Straße)

vom 20. 12. 1972

der Gemeinde Bad Rothenfelde, Landkreis Osnabrück

Aufgrund der §§ 56 und 97 der Nieders. Bauordnung vom 23. 7. 1973 (Nieders. GVBl. S. 259) in Verbindung mit § 6 der Niedersächsischen Gemeindeordnung in der zur Zeit gültigen Fassung (vom 27. Oktober 1971 – Nieders. GVE S. 321 – mit der Änderung vom 16. März 1972 – Nieder GVBl. S. 137) hat der Rat der Gemeinde Bad Rothenfelde folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Zielsetzung

Bauliche Anlagen und Änderungen sind so auszuführen, daß sie sich einwandfrei in die Umgebung einfügen, der Eigenart des Heilbades gerecht werden und die beabsichtigte Gestaltung des Orts- und Straßenbildes berücksichtigen.

§ 2

Gestaltung der Baukörper

- (1) Bei Gebäuden, die einen Dachfirst erhalten, muß die Traufenseite mindestens 25 v. H. länger sein als die Giebelseite.
- (2) Die sichtbare Sockelhöhe darf nicht mehr als 0,70 m über der Oberkante der fertigen Straße liegen.
- (3) Die Traufenhöhe der eingeschossigen Häuser darf – gemessen von der Oberkante des Sockels bis zur Unterkante der Dachrinne – 3,20 m, die der zweigeschossigen Häuser 6 m und die der dreigeschossigen Häuser 9 m nicht überschreiten.
- (4) Im Mischgebiet und im Kerngebiet sind Ausnahmen von den Absätzen (2) und (3) zulässig, wenn dadurch eine bessere Angleichung an die vorhandene Bebauung erreicht wird.
- (5) Die Außenwände der Gebäude sind hell zu putzen oder hell zu streichen; geglätteter Putz ist nicht zulässig. Eine teilweise (nicht überwiegende) Verblendung der Außenwände durch Handstrichziegel, Klinker oder Holz ist zulässig. Die Sockel der Gebäude sind auf die Gestaltung der Außenwände abzustimmen. Greller Farbanstrich ist zu vermeiden.
- (6) Im Sondergebiet (Klinik) ist eine besondere Gestaltung zulässig.

§ 3

Dachausbildung

- (1) In den Teilgebieten, die bei Inkrafttreten dieser Satzung überwiegend bebaut sind (Mischgebiet, Kerngebiet und Wohngebiete mit bis zu zweigeschossiger Bebauung) hat sich die Dachausbildung im Rahmen der Grundsätze des § 1 der vorhandenen Bebauung anzupassen.
- (2) In den Wohngebieten, in denen eine dreigeschossige Bebauung zulässig ist, sind die Dächer der Gebäude als Flachdächer zu gestalten; das gilt auch für die eingeschossigen Anbauten.
- (3) Im Sondergebiet (Klinik) sind Gebäude mit Flachdächern zulässig.
- (4) Dächer von Garagen, die nach Inkrafttreten dieser Satzung erstellt werden, sind als Flachdächer auszuführen.

§ 4

Nebenanlagen

- (1) Nebengebäude und Anbauten, insbesondere Garagen, müssen sich in ihrer Größe und in ihrer Gestaltung den Hauptgebäuden einwandfrei anpassen. Sie sind in massiver Bauweise mit der gleichen Außenwandbehandlung wie die Hauptgebäude zu gestalten.
- (2) Tiefgaragen sind nicht zulässig.

§ 5

Einfriedigungen

- (1) Die Baugrundstücke am Amselweg dürfen straßenseitig nicht eingefriedet werden, im übrigen Gebiet des Bebauungsplanes sollen sie nicht eingefriedet werden; eine Ausnahme kann für das Sondergebiet (Klinik) zugelassen werden.
- (2) Die Vorgärten sollen vor der Baugrenze mit Rasen, Blumenbeeten oder Ziersträuchern versehen werden; Nutzpflanzen sind hier nicht zugelassen.
- (3) Zwischen den Gebäuden, jedoch nicht vor der Baugrenze, sind bis zu 1 m hohe Hecken oder Zäune zugelassen. Die Einfriedung kann im Einvernehmen mit dem Grundstücksnachbarn auf der Grenze angelegt werden.
- (4) Die Einfriedungen sind dauernd in einem guten Zustand zu erhalten.
- (5) Die Sichtfelder an den Straßeneinmündungen sind für die Verkehrsübersicht freizuhalten.

§ 6

Zu widerhandlungen

Für den Fall der Nichtbefolgung dieser Satzung wird ein Zwangsgeld bis zu fünfhundert Deutsche Mark oder das Zwangsmittel der Ersatzvornahme angedroht.

§ 7

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.

Bad Rothenfelde, den 20. Dezember 1972

Gemeinde Bad Rothenfelde

Schomborg
Bürgermeister

(Siegel)

Nickel
Gemeindedirektor

Genehmigt

Osnabrück, den 19. Februar 1974

Der Regierungspräsident

(Siegel)

Im Auftrage
Rehkate
Oberbaurat