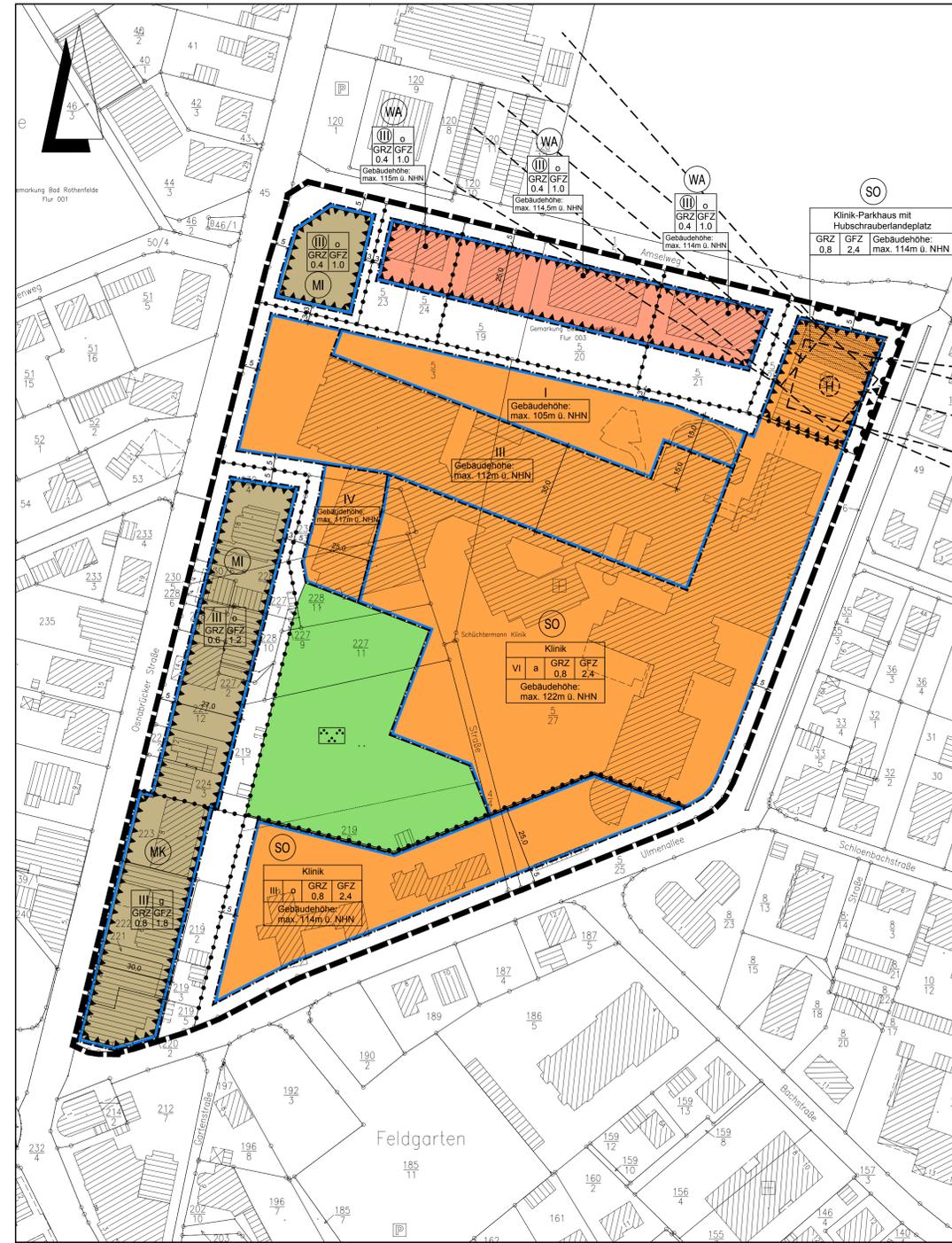


GEMEINDE BAD ROTHENFELDE BEBAUUNGSPLAN NR. 15 "Östlich der Osnabrücker Straße" mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

4. ÄNDERUNG



Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Bauordnungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) in der aktuell gültigen Fassung.

I. Bestandsangaben

- Gemarkungsgrenze
- - - Flurgrenze
- - - Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß
- Höhenlinien mit Höhenangaben über NN
- Flurstücksnummer

Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen.

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

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

- (WA) überbaubarer Bereich Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Abs. 1 BauNVO nicht überbaubarer Bereich
- (MI) überbaubarer Bereich Mischgebiet gem. § 6 Abs. 1 BauNVO nicht überbaubarer Bereich
- (MK) überbaubarer Bereich Kerngebiet gem. § 7 Abs. 1 BauNVO nicht überbaubarer Bereich
- (SO) überbaubarer Bereich Sondergebiet gem. § 11 Abs. 1 BauNVO nicht überbaubarer Bereich

2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. § 16 BauNVO)

- (II) Zahl der Vollgeschosse (zwingend) gem. § 20 BauNVO
- (I, II usw.) Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
- GRZ Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
- GFZ Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

- o offene Bauweise
- g geschlossene Bauweise
- a abweichende Bauweise
- Baugrenze

6. Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- ▲▲ Ein- und Ausfahrt

9. Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)

- private Grünfläche
- Zweckbestimmung:
- Parkanlage

15. Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gem. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Umgrünungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Sonder- Hubschrauberflugplatz mit An- und Abflugfläche, Parkhaus - Ebene 4
- Schallschutzmaßnahme gem. textliche Festsetzungen 1.5.1
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 BauGB und § 31 BauGB

1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO) „Klinik“
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO

Zulässig sind die für den Betrieb eines Krankenhauses notwendigen Gebäude und Anlagen, ferner Schulinrichtungen und Wohnungen für das Krankenhauspersonal, andere krankhausbezogene Nutzungen und Einrichtungen für freie Berufe des Gesundheitswesens sowie Anlagen für sportliche Zwecke (Physikalische Therapie, Rehabilitation, Fitnessbereiche, u.ä.).

1.2 Sonstiges Sondergebiet (SO) „Klinik-Parkhaus mit Hubschrauber-Landeplatz“
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO

a) Zulässig ist die Errichtung eines Parkhauses mit 4 Parkebenen (Ebene 0 - 3) und einer Ebene mit Sonder-Hubschrauberflugplatz.

b) Neben Stellplätzen und Fahrplätzen sind innerhalb der Ebene 0 des Parkhauses Bereitschafts-, Schulungs- und Lagerräume zulässig.

1.3 Gebäudehöhe im SO-Gebiet gem. § 16 BauNVO

a) Die Gebäude dürfen die in der Planzeichnung eingeschriebenen Höhen über Normalhöhennull (NHN) nicht überschreiten.

Ausnahmen für einzelne funktionsgebundene Anlagen (z.B. Technikräume, Fahrstühle, Lüftungsanlagen und sonstige betriebsbedingte technische Anlagen) können zugelassen werden, wenn diese durch betriebstechnische Erfordernisse begründbar sind und wenn ihr Flächenanteil nicht mehr als 10 % der überbaubaren Flächen ausmacht.

b) Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 114 m ü. NN innerhalb des Sondergebietes „Klinikparkhaus mit Hubschrauberlandeplatz“ darf durch eine Verbindungsbrücke zu den Gebäuden im angrenzenden Sondergebiet „Klinik“ sowie durch untergeordnete technische Bauteile wie Technikräume, Fahrstühle, Lüftungsanlagen und sonstige betriebsbedingte technische Anlagen außerhalb der Hindernisfreien der An- und Abflugflächen des Sonder-Hubschrauberflugplatzes bis zu einer Höhe von 118 m ü. NN (= rd. 17,90 m über Grund) überschritten werden.

1.4 Abweichende Bauweise gem. § 22 BauNVO

Soweit in der Planzeichnung die abweichende Bauweise festgesetzt ist, dürfen die Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten. Die Grenzabstände richten sich nach der Niedersächsischen Bauordnung.

1.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, hier Schallschutzmaßnahmen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

1.5.1 Innerhalb der Ebene 0 des Parkhauses sind Stellplätze nur im durch Punktraster gekennzeichneten Bereich zulässig. Ausgenommen sind zwei Stellplätze für Rettungswagen (RTW) und Notarztwagen (NAW).

1.5.2 Für die Süd-, Ost- und Westfassade des Parkhauses gilt: Die Ebenen 1 - 3 sind an den gekennzeichneten Baugrenzen/ Fassadenseiten ganzzahlig zu schließen. Anforderung an die Außenbauteile: Materialien mit einem Schalldämm-Maß von $R_w > 10$ dB im eingebauten Zustand.

1.5.3 Die Decken der Ebenen 1 - 3 des Parkhauses sind mit hochabsorbierenden Materialien mit einem Absorptionsgrad von mindestens $\alpha_s > 0,7$ im Frequenzbereich > 250 Hz zu bekleiden. Alternativ ist eine geschlossene Ausführung der nördlichen Außenwände der Ebenen 1 - 3 nach textlicher Festsetzung Nr. 1.5.2 zulässig.

1.5.4 Die Decke der Ebene 0 des Parkhauses ist im Bereich der Ein- und Ausfahrt bis zu einer Tiefe von 5 m ab Fassadenaufkante mit hochabsorbierenden Materialien mit einem Absorptionsgrad von mindestens $\alpha_s > 0,7$ im Frequenzbereich > 500 Hz zu bekleiden.

1.5.5 Andere bzw. geringere Vorkehrungen können gemäß § 31 (1) BauGB ausnahmsweise zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass diese ausreichen.

1.5.6 Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die in der folgenden Tabelle genannten Lärmpegelbereiche basierend auf der DIN 4109 ("Schallschutz im Hochbau"; Anforderungen und Nachweise: 11/1989) einzustufen.

Lärmpegelbereiche (LPB)	Geschosse	Bereiche		
		WA	MI	MK
Fassaden zur Osnabrücker Straße	alle	WA	MI	LPB V
Fassaden zum Amselweg	alle	LPB III	LPB IV	LPB V
Seitenfassaden	alle	LPB III	LPB IV	LPB V
Rückseiten der Gebäude	alle	-	-	-

Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist in Bereichen in denen Lärmpegelbereiche festgesetzt sind, aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffreichen Heizanlagen. Besteht abweichend eine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmquelle abgewandte Fenster (Rückseiten der Gebäude) - gem. obiger Definition) kann hierauf verzichtet werden.

Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 BauNVO

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 „Östlich der Osnabrücker Straße“ gilt die „Satzung über die Baugestaltung“ vom 20.12.1972.

Für den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 wird diese Gestaltungssatzung nach Punkt (1) wie folgt ergänzt:

(1.a) In den Misch- und Kerngebieten an der „Osnabrücker Straße“ sind für die Hauptgebäude ausschließlich geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20° bis 45° zulässig.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 Abs. 6 BauGB und sonstige Hinweise

3.1 Überplanung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Östlich der Osnabrücker Straße“

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.

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

3.2 Archaische Bodenfunde gem. § 14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkleinarmutungen, Schichten 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.

3.3 Artenschutz

Um artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden, ist die Einhaltung von Erschließungszeiten zu gewährleisten. Unter Beachtung der folgenden Maß-nahmen 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 Vogel 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 Vorsichtsmaßnahmen, Bäume mit Fledermausbesatz gefällt wurden.

3.4 Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone I des Heilquellenschutzgebietes Bad Rothenfelde. Die mit der Verordnung vom 07.04./05.05.1959 ergangenen Schutzbestimmungen sind zu beachten. Gemäß der Änderungsverordnung vom 19.05.1990 zur vorgenannten Verordnung dürfen die dort aufgeführten Arbeiten nur mit vorheriger Zustimmung des Landkreises Osnabrück - Untere Wasserbehörde - vorgenommen werden.

3.5 Einschnahme von DIN-Vorschriften

In den textlichen Festsetzungen wird auf DIN-Vorschriften verwiesen. Diese werden beim Baumt der Gemeinde Bad Rothenfelde, Frankfurter Straße 3 während der Öffnungszeiten zur Einsicht bereitgehalten.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der aktuell gültigen Fassung, des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) in der aktuell gültigen Fassung und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKOmVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der aktuell gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Bad Rothenfelde diesen Bebauungsplan Nr. 15 „Östlich der Osnabrücker Straße“, 4. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Bad Rothenfelde, den Der Bürgermeister (SIEGEL)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bad Rothenfelde, den Der Bürgermeister

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Bad Rothenfelde
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © Oktober 2014
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 10.10.2014). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Osnabrück, den
Geschäftsnachweis: L4-879/2014
LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen - Katasteramt Osnabrück - (Dienststempel)

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / § 4a Abs. 3, Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat/haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.

Bad Rothenfelde, den Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bad Rothenfelde, den Der Bürgermeister (SIEGEL)

Bekanntmachung

Die Erteilung der Genehmigung / der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am in Kraft getreten.

Bad Rothenfelde, den Der Bürgermeister (SIEGEL)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gem. § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 214 Abs. 2, 2a und 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Bad Rothenfelde, den Der Bürgermeister (SIEGEL)

GEMEINDE BAD ROTHENFELDE BEBAUUNGSPLAN NR. 15 "Östlich der Osnabrücker Straße" mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

4. Änderung

Vorentwurf

Maßstab 1:1000

Unterlage: 1
Blatt Nr.: 1 (1)

Letzte Problem: 2015-06-08

Letzte Speicherdatum: 2015-06-08