

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634);

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);

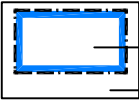
Planzeichenverordnung (PlanzV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);

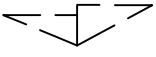
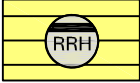
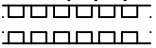
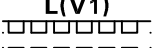
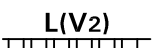
Niedersächsische Bauordnung (NBauO) i. d. F. vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.09.2017 (Nds. GVBl. S. 338);

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.03.2017 (Nds. GVBl. S. 48)

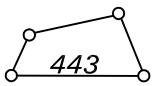
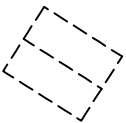
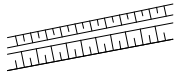
B. Festsetzungen und Planzeichen gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

	<u>1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)</u>
	Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.1.1
	Mischgebiet MI (§ 6 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.1.2
	<u>2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)</u>
	Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO), siehe textliche Festsetzungen D.2:
	Zulässige Traufhöhe TH in Meter über jeweiligem Bezugspunkt:
THmax. 7,5 m ü. 	- Höchstmaß, z. B. 7,5 m
	Zulässige Firsthöhe FH in Meter über jeweiligem Bezugspunkt:
FHmax. 11,5 m ü. 	- Höchstmaß, z. B. 11,5 m
GRZ 0,6	Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, z.B. 0,6
GFZ 1,2	Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, z.B. 1,2
II	Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO):
	- Höchstmaß, hier zwei Vollgeschosse
	Bezugspunkte A/B für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen

	<u>3. Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)</u> Bauweise: - Offene Bauweise - Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO), siehe textliche Festsetzungen D.3 - durch <i>Baugrenzen</i> umgrenzter Bereich - nicht überbaubare Grundstücksfläche
	Baugrenzen bzw. Gebäudeseiten, für die eine vom Bauordnungsrecht abweichende Tiefe der Abstandfläche gilt, siehe textliche Festsetzung Nr. D.5.2
	<u>4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)</u> Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Straßenverkehrsfläche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg, privat
	<u>5. Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)</u> Private Grünfläche, Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“
<u>SD ≥ 30°</u> <u>SD ≥ 22°</u>	<u>6. Örtliche Bauvorschriften (§ 9(4) BauGB i.V.m. § 84 NBauO)</u> Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper gemäß Eintrag in der Plan- karte, siehe auch textliche Festsetzung E.1. Zulässig sind ausschließlich: - Satteldächer (SD), Dachneigungen mindestens 30° - Satteldächer (SD), Dachneigungen mindestens 22°

2 Wo	7. Sonstige Festsetzungen und Planzeichen Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, siehe textliche Festsetzung D.5.1
	Sichtfelder (§ 9(1) Nr. 10 BauGB), siehe textliche Festsetzung D.5.3
	Fläche für die Abwasserbeseitigung, hier Regenwasserrückhaltebecken (§ 9(1) Nr. 12 BauGB)
	Gewässer III. Ordnung "Grenzgraben" (§ 9(1) Nr. 16 BauGB)
GFL(A,V) 	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger sowie der Träger der Ver- und Entsorgung zu belastende Flächen (§ 9(1) Nr. 21 BauGB)
L(V1) 	Mit Leitungs-, Betretungs- und Unterhaltungsrechten zugunsten der EWEnetz (Telekommunikation) zu belastende Flächen (§ 9(1) Nr. 21 BauGB)
L(V2) 	Mit Leitungs-, Betretungs- und Unterhaltungsrechten zugunsten der Anlieger (Regen- und Schmutzwasserkanal) zu belastende Flächen (§ 9(1) Nr. 21 BauGB)
GF(Ö) 	Mit Geh- und Radfahrrechten zugunsten der Öffentlichkeit zu belastende Flächen (§ 9(1) Nr. 21 BauGB)
	Flächen für Tiefgaragen (§ 9(1) Nr. 4, 22 BauGB)
	Passiver Schallschutz nach Lärmpegelbereichen, siehe textliche Festsetzung D.4.1
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9(7) BauGB)
 ↖ 4 ↗	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und Nutzungsmaße Maßangabe in Meter

C. Darstellungen der Plangrundlage ohne Festsetzungscharakter

	Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern
	Vorhandene Bebauung mit Hausnummer
	Vorgeschlagene Gebäude
+ 91.91	Vorhandene Gelände- und Straßenhöhen in Meter über NHN (Normalhöhen-null, Höhensystem DHHN 92), Einmessung ÖbVI Streif (März 2018)
	Straßengraben mit Böschung

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: Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.
- 1.2** Im **Mischgebiet MI (§ 6 BauNVO)** gilt: Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten jeder Art 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 jeweiligen Bezugspunkts, siehe textliche Festsetzung D.5.5.
- 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, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen** auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen müssen allseitig einen Abstand von mindestens 5 m zur Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.
- 3.2** **Nebengebäude** auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nur eingeschossig zulässig.

4. Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren (§ 9(1) Nr. 24 BauGB)

4.1 Passiver Schallschutz

a) Innerhalb der eingetragenen Lärmpegelbereiche sind zum Schutz vor Verkehrslärm bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, **passive Schallschutzmaßnahmen** erforderlich (Luftschalldämmung von Außenbauteilen). Es sind bauliche Schutzvorkehrungen mit dem resultierenden Schalldämmmaß erf. $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile gemäß DIN 4109-1 (Ausgabe Januar 2018) wie folgt vorzunehmen:

Lärmpegelbereich/ maßgeblicher Außenlärmpegel	erf. $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile, jeweils für	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume u. ä.
III/61 – 65 dB(A)	35 dB	30 dB
IV/66 – 70 dB(A)	40 dB	35 dB

b) **Wohn- und Schlafräume** sowie **Kinderzimmer** sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern nicht eine ausreichende Belüftung dieser Räume vom lärmabgeschirmten, der Straße abgewandten Bereich her möglich ist.

c) Für die **den maßgeblichen Lärmquellen abgewandten Gebäudeseiten** darf der Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis um 5 dB(A) bzw. einen Lärmpegelbereich gegenüber dem Planeintrag reduziert werden.

d) **Außenwohnbereiche in Form von Terrassen und Balkonen sind nur an den jeweils lärmabgewandten Gebäudeseiten zulässig** (d. h. hier vollständig abgewandt vom Niedersachsenring).

Soweit durch schallabschirmende Baukörper und/oder andere abschirmende Hindernisse (z. B. bauseitig feste, lärmabschirmende Terrassenwände/Sichtblenden) wirksame Pegelminderungen erwartet werden können, kann als **Ausnahme** auf schalltechnischen Nachweis eines ausreichenden baulichen Schallschutzes gegen Außenlärm auf der Grundlage anerkannter technischer Regelwerke auch eine Platzierung von Terrassen und Balkonen an den anderen Gebäudeseiten zugelassen werden.

e) **Weitere Ausnahmen** können zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

5. Sonstige Festsetzungen

5.1 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB) im allgemeinen Wohngebiet

WA: Auf Baugrundstücken mit einer Größe unter 500 m² ist nur eine Wohnung zulässig, bei Grundstücksgrößen von 500 m² und mehr sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.

5.2 Entlang der hierfür markierten Baugrenzen im Mischgebiet MI ist **keine Abstandfläche nach Bauordnungsrecht anzusetzen** (§ 9(1) Nr. 2a BauGB).

5.3 **Sichtfelder** sind von Sichtbehinderungen jeder Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten (§ 9(1) Nr. 10 BauGB).

5.4 **Höhenlage des Sockels (§ 9(3) BauGB):** Die Sockelhöhe (= Oberkante Rohbaudecke Erdgeschoss) muss mindestens 92,9 m über NHN und darf maximal 0,50 m über dem jeweiligen Bezugspunkt (siehe textl. Festsetzung D.5.5) liegen.

5.5 **Zuordnung der Bezugspunkte:**

Bezugspunkt A, 93,00 m über NHN

- für MI mit TH max. 7,5 m, FH max. 11,5 m

Bezugspunkt B, 93,38 m über NHN

- für MI mit TH max. 4,5 m, FH max. 9,5 m

- für WA mit TH max. 4,5 m FH max. 9,5 m

E. Örtliche Bauvorschriften (§ 9(4) BauGB i.V.m. § 84 NBauO) für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 65 „Nachnutzung Salinen-Sauna-Park“

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 Dacheinschnitte** sind im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) unzulässig. Alle über der Traufe angeordneten Bauteile, wie Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte (Loggien) dürfen in ihrer Gesamtlänge 50 % der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten. Diese wird gemessen als größte Länge der Gaube in der Dachhaut, Einzellängen werden zusammengerechnet. Abstand zwischen Dachaufbauten/Dacheinschnitten und Ortgang: 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 Als Dacheindeckung** sind für geneigte Hauptdächer nur Betondachsteine und Tonziegel in roten bis braunen Farben und in den Farben von anthrazit bis schwarz (Abgrenzung zu grau: gleich oder dunkler als RAL 7016 anthrazitgrau) zulässig sowie Dachbegrünungen, Glasdächer und Solaranlagen. Bei untergeordneten Bauteilen und Nebenanlagen sind auch andere Materialien und Farben zulässig. Glänzende Dachsteine/-ziegel sind ausdrücklich unzulässig (in Zweifelsfällen frühzeitige Abstimmung mit der Gemeinde).
- 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 Schwarzanteil von höchstens 10 % und einem Buntanteil von höchstens 10 %). Für Gebäudesockel sind andere Farben und Mauerwerk zulässig.
 - Sicht- bzw. Verblendmauerwerk: Rote bis rotbunte Farbtönungen (Rotanteil mindestens 50 %).
 - Untergeordnete Bauteile: Es sind andere Materialien, wie z.B. Holz, bis zu einem Flächenanteil von 30 % je Fassadenseite zulässig.
 - Holzblockhäuser mit Holzfassaden sind unzulässig.
- Von den Vorgaben ausgenommen bleiben untergeordnete Bauteile wie Sonnenschutz-elemente, Balkone, Brüstungssicherungen, Geländer. Abweichungen können bei einem abgestimmten Gesamtkonzept im Einzelfall ggf. zugelassen werden.
- 1.6 Gestalterische Einheit von Doppelhäusern:** Bei Doppelhäusern sind Dachneigung, Art der Dachdeckung, Dachüberstände, Ausführung der Gauben und Gebäudehöhe (Trauf- und Firsthöhe) einheitlich auszuführen. Die Außenwände sind in Oberflächenmaterial und Farbgebung aufeinander abzustimmen.

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 wie folgt zu bepflanzen: Je angefangene 4 Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen (Pflanzqualität Hochstamm, 2x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm).
- 2.3 Entlang der Verkehrsflächen sowie zur Einfriedung von Vorgärten** sind nur heckenartige Einfriedungen aus standortgerechten Laubgehölzen bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m zulässig. Grundstücksseitig 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. Altbestand

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

Hinweis zur Definition „Altbestand“: Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans im Plangebiet vorhandener Gebäudebestand.

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 Zuwiderhandlungen** 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)

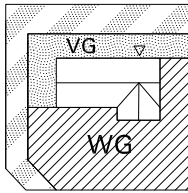
1. Trinkwassergewinnungsgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Der Geltungsbereich liegt in der Schutzzone IIIA des Trinkwassergewinnungsgebiets Dissen - Bad Rothenfelde sowie in der Schutzzone IV des Heilquellenschutzgebiets (HQSG) Bad Rothenfelde.

Zum Heilquellenschutzgebiet ist der gemeinsame Beschluss des Regierungspräsidenten in Osnabrück und des Oberbergamts in Clausthal-Zellerfeld über die Festsetzung der Schutzbezirke für die Solequellen in Bad Rothenfelde vom 07.04.1959 / 05.05.1959 zu beachten. Gemäß der Änderungsverordnung vom 19.06.1990 zur oben genannten Verordnung unterliegt die Anlage von geschlossenen Siedlungen in dieser Schutzzone einem gesonderten, wasserbehördlichen Genehmigungsvorbehalt. Die Genehmigung ist nach Abschluss der Planung, vor einem politischen Beschluss der Gremien der Gemeinde Bad Rothenfelde, bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

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 3-5 m. Bei Eckgrundstücken gilt sowohl die Fläche zwischen der vorderen als auch der seitlichen Gebäudeaußenwand und der Verkehrsfläche als Vorgarten (VG), an der seitlichen Gebäudeaußenwand jedoch nur bis zur Schnittkante mit der rückwärtigen Gebäudeaußenwand.

Abbildung: Prinzipskizze mit Abgrenzung zum privaten Wohngarten (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 Abwassersatzung 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 Klimaschutzes 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 Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) unverzüglich meldepflichtig. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach 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

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.

7. Auslage von DIN-Normen:

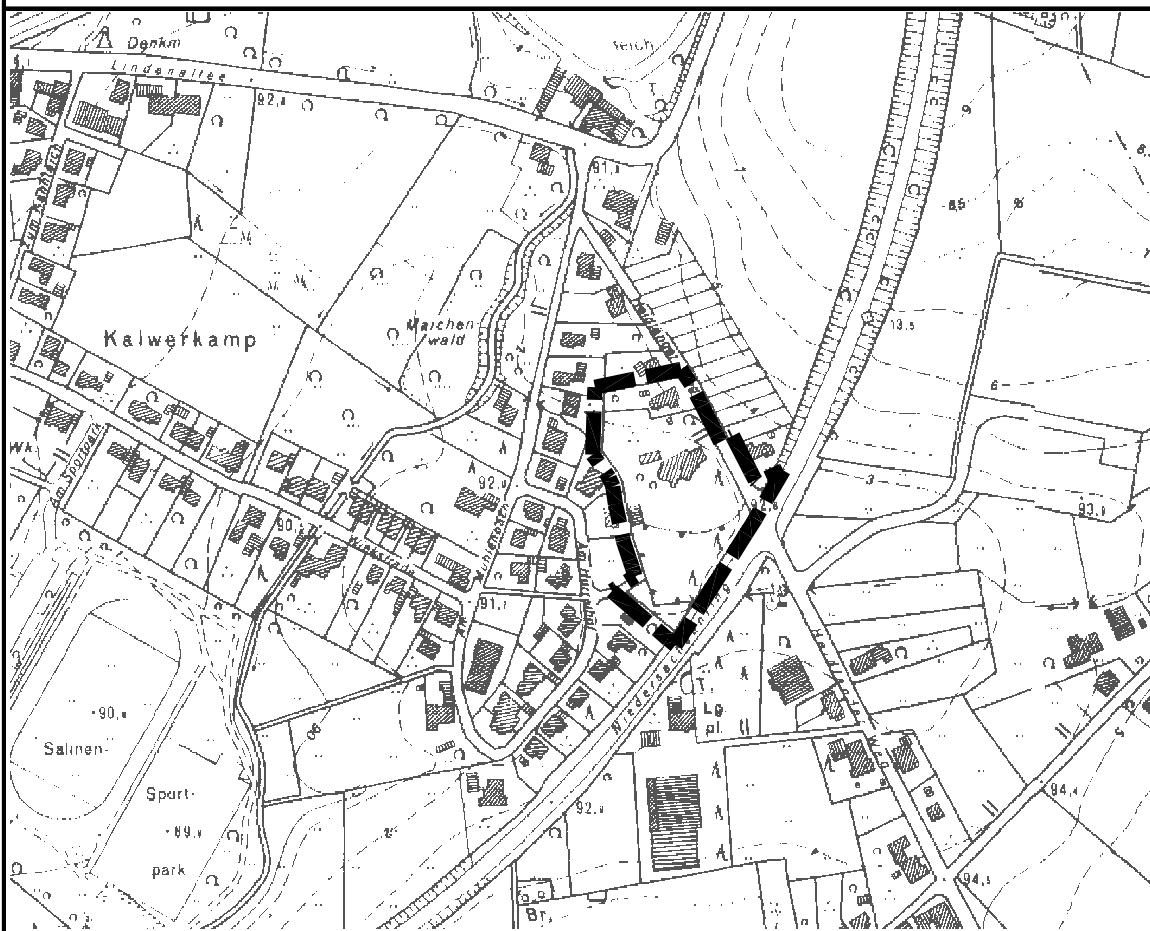
Die im Bebauungsplan in Bezug genommenen DIN-Normen (DIN 4109-1:2018-01) werden im Bauamt der Gemeinde Bad Rothenfelde in den allgemeinen Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

BAD ROTHENFELDE

BEBAUUNGSPLAN NR. 65

„Nachnutzung Salinen-Sauna-Park“

mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO



Gemarkung Bad Rothenfelde, Flur 10

Übersichtskarte: 1:5.000

Maßstab: 1:500

Planformat: 107 cm x 88 cm

△ Nord

0 25 50 m

Bearbeitung:

Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Schrooten Stadtplaner, Architektin PartGmbH
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Telefon 05242/5509-0, Fax 05242/5509-29

Planungsstand:

Entwurf April 2018

Gezeichnet: Pr
Bearbeitet: Sc, Hü

Pr_20180403_65-Entwurf