

GEMEINDE BAD ROTHENFELDE

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 44

"MÜNSTERSCHE STRASSE / EHEMALIGES SÄGEWERK"

mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748);
Bauabstandsverordnung (BauABstV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);
Planzeichenverordnung (PlanZV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);
Niedersächsische Bauordnung (NBauO) i. d. F. vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.10.2014 (Nds. GVBl. S. 291);
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (KomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22.10.2014 (Nds. GVBl. S. 291).

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

WA
 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.1.1

WA II o
 OKFF EG ... m ü. NN
 WHmax. 7,0 m
 FHmax. 11,5 m
 GHmax. 10,0 m

II
 GRZ 0,2

O
 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.3.1.
 - durch *Baugrenzen*
 - nicht überbaubare Grundstücksfläche

P
 Private Grünfläche: Hausgarten mit Obstbaumbestand

OKFF EG
 ... m ü. NN

SD 0° - 30°
WD 0° - 30°
FD

Maßstab
 Maßstabangabe in Meter

C. Darstellungen der Plangrundlage ohne Festsetzungscharakter

Katasteramtliche Darstellungen der Kartengrundlage

Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücknummern

Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

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

- Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**
 - Im allgemeinen Wohngebiet (§ 4 BauNVO) gilt gemäß § 1(6) BauNVO:** Die Ausnahmen nach § 4(3) Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind unzulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**
 - Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)** ist die Oberkante der fertigen Erdgeschossfußböden (OKFF EG) in Meter über NNH (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92).
 - Die oberen Bezugspunkte für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen** sind wie folgt definiert:
 - Wandhöhe:** Die Wandhöhe WH entspricht bei geneigten Dächern der Traufhöhe (Schmittkante der Außenfläche der aufgehenden Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut) und bei Flachdächern dem obersten Wandabschluss der Außenwand von Vollgeschossen (Attika).
 - Firsthöhe:** Die Firsthöhe FH entspricht der Oberkante des Firsts.
 - Gebäudehöhe:** Die Gebäudehöhe GH entspricht der höchstgelegenen Attika.
- Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen (§ 9(1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 BauNVO)**
 - Garagen und überdachte Stellplätze (Carpors)** sind nur auf der Nordseite der südlichen Baugrenze und dort auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - Grünordnerische Festsetzungen (§ 9(1) Nr. 25b BauGB)**
 - Erhalt von Sträuern:** Die vorhandenen Sträucher sind als lückenlose, geschnittene Hecke in einer Mindesthöhe von 2,0 m zu erhalten. Abgängiger Bestand ist gleichartig zu ersetzen.

E. Örtliche Bauvorschriften (§ 9(4) BauGB i.V.m. § 84 NBauO) für den Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans Nr. 44 „Münsterstraße / ehemaliges Sägewerk“

- Bauliche Anlagen**
 - Gestaltung der geneigten Dächer**
 - 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.
 - Dachaufbauten und Dacheinschnitte** sind unzulässig.
 - Der First- bzw. die Oberkante von Nebendächern** muss mindestens 0,5 m unterhalb der Oberkante des Hauptfirsts liegen.
 - Als Dacheindeckung** sind für geneigte Hauptdächer Betondachsteine oder Tonziegel in roten bis braunen Farben oder in den Farben von anthrazit bis schwarz zulässig (Abgrenzung zu grau: gleich oder dunkler als RAL 7016 anthrazitgrau). Bei untergeordneten Bauteilen und Nebenanlagen sind auch andere Materialien und Farben zulässig. Glänzende, glasierte bzw. lasierte Dachsteine/-ziegel sind ausdrücklich unzulässig (in Zweifelsfällen frühzeitige Abstimmung mit der Gemeinde). Dachbegrünungen, Glasdächer und Solaranlagen sind zulässig.
 - Gestaltung der Fassaden**
 - Materialien und Farben:** Für Außenwandflächen der Hauptgebäude sind neben Fenstern und Türen 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 Blauanteil von höchstens 10 %). Für Gebäudesockel sind andere Farben zulässig.
 - Sicht- bzw. Verblümlmauerwerk** mit roten bis rotbunten und grauen Tönungen (**siehe weiteren Verfahren zu klären**)
 - Holz und Metall** auf Außenwandflächen sind bis zu einem Flächenanteil von maximal 10 % je Fassadenabschnitt zulässig.
 Von den Vorgaben ausgenommen bleiben untergeordnete Bauteile wie Sonnenschutz- elemente, Balkone, Brüstungsicherungen, Geländer. Ausnahmen können bei einem abgestimmten Gesamtkonzept ggf. zugelassen werden.
- Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften**
 - Nicht bebaute Grundstücksflächen** sind mit Ausnahme der Zuwegungen, Zufahrten, Stellplätze, Terrassen etc. gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Sie dürfen nicht als Abstellplatz, Lagerplatz oder Arbeitsfläche hergerichtet werden.
- Ausdrückliche Hinweise zu diesen örtlichen Bauvorschriften**
 - In Zweifelsfällen bei Gestaltungsfragen wird eine **frühzeitige Abstimmung mit der Gemeinde** empfohlen.
 - Abweichungen** von diesen örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 66 NBauO.
 - Zu widerhandlungen** 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.

F. Hinweise

- Ökologische Belange**
 Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird ausdrücklich empfohlen. Insbesondere betrifft dies Wasser- und Energieersparnis, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, naturnahe Wohnumfeldgestaltung und Verwendung umweltverträglicher Baustoffe. Die Nutzung von regenerativen Energien ist aufgrund des Klimaschutzkonzepts der Gemeinde Bad Rothenfelde unbedingt wünschenswert. Zur Bepflanzung der Grundstücke sind möglichst standortgerechte, heimische oder kulturhistorisch bedeutsame Bäume und Sträucher zu verwenden. Dachbegrünungen werden besonders für Nebenanlagen ebenfalls ausdrücklich empfohlen.
- Bodenfunde**
 Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde entdeckt werden (z.B.: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde), sind diese gemäß § 14(1) Nds. Denkmalschutzgesetz (NDsDmSchG) unverzüglich meldepflichtig. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14(2) des NDsDmSchG 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.
- Alltasten**
 Alltasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Im Umkreis von 500 m um das Plangebiet sind verschiedene Altstandorte registriert, für die ein Alltastverdacht besteht. 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.
- Kampfmittel**
 Einzel funde 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.
- Trinkwassergewinnungsgebiet / Heilquellenschutzgebiet**
 Der Plangebiet liegt auch in Teilen nicht in einem Trinkwassergewinnungsgebiet, jedoch vollständig in der Schutzzone I des Heilquellenschutzgebiets (HQSG) Bad Rothenfelde. Der gemeinsame Beschluss des Regierungspräsidenten in Osnabrück und des Oberbergamts in Clausthal-Zellerfeld über die Festsetzung der Schutzbezirke für die Solequellen in Bad Rothenfelde vom 07.04.1959 / 05.05.1959 ist zu beachten. Gemäß der Änderungsverordnung vom 13.06.1990 zur oben genannten Verordnung dürfen die dort aufgeführten Arbeiten nur mit vorheriger Zustimmung des Landkreises Osnabrück - Untere Wasserbehörde - vorgenommen werden. Nach der vorgenannten Verordnung sind z.B. Bohrungen und Ausgrabungen von einer Tiefe von mehr als 2 m und die Anlage von Versickerungsanlagen verboten.
 Öffentliche Verkehrsflächen sind bei Neu- und Maßnahmen unter Anwendung der „Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten“ (RStWag) - Ausgabe 2002 - herzustellen.



Präambel
 Auf Grund des § 1(3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Bad Rothenfelde diesen gemäß § 13a BauGB aufgestellten Bebauungsplan Nr. 44, 2. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung (§ 84 NBauO), als Satzung beschlossen:

Bad Rothenfelde, den
 Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	Frühzeitige Beteiligung gem. § 13a BauGB, i. V. m. §§ 3(1), 4(1) BauGB	Öffentliche Auslegung gemäß § 13a(2) BauGB, i. V. m. §§ 3(2), 4(2) BauGB	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB	Verletzung von Vorschriften gemäß § 215 BauGB
Der Rat der Gemeinde Bad Rothenfelde hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 44, 2. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2(1) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung gemäß § 13a(3) BauGB am wurde die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informiert durch: Ihr wurde Gelegenheit zur Äußerung gegeben von bis	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am hat der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung gemäß § 13a(2) BauGB i. V. m. § 3(2) BauGB vom bis öffentlich ausgelegt. Die Gemeinde hat die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a(2) i. V. m. § 4(2) BauGB mit Schreiben vom um Stellungnahme bis gebeten.	Der Rat der Gemeinde Bad Rothenfelde hat die gemäß § 13a(2) BauGB i. V. m. § 3(2) BauGB vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in seiner Sitzung am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan in seiner Sitzung am als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen und die Begründung hierzu gebilligt.	Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekannt gemacht worden, dass der Plan mit Begründung, Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird. Mit erfolgter Bekanntmachung ist der Plan in Kraft getreten.	Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind - die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans, - die Verletzung von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und - beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, nicht geltend gemacht worden.
Siegel der Gemeinde Bad Rothenfelde, den	Siegel der Gemeinde Bad Rothenfelde, den	Siegel der Gemeinde Bad Rothenfelde, den	Siegel der Gemeinde Bad Rothenfelde, den	Siegel der Gemeinde Bad Rothenfelde, den	Siegel der Gemeinde Bad Rothenfelde, den
Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister

BAD ROTHENFELDE
2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 44
„Münsterstraße / ehemaliges Sägewerk“
mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO

Gemarkung Bad Rothenfelde, Flur 7
 Übersichtskarte: 1:5.000
 Maßstab: 1:500
 Planformat: 108 cm x 76 cm
 0 25 50 m
 Nord

Bearbeitung:
 Planungstand: Vorentwurf Juni 2015
 Planungsbüro Tischmann Schrooten
 Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück
 Telefon 05242/5509-0, Fax 05242/5509-29
 Gezeichnet: Pr
 Bearbeitet: Sc, vB