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);

Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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 (NKomVG) 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

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

WA

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

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 und 9(3) BauGB)

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO), siehe textliche Festsetzungen D.2.1:

Zulässige Wandhöhe (WH) in Meter über Bezugspunkt; siehe textliche Festsetzungen D.2.2.1

WHmax. 7,0 m

- Höchstmaß, 7,0 m

Zulässige Firsthöhe (FH) des Gebäudes bei geneigten Dächern (Sattel- und Walmdächern) in Meter über Bezugspunkt, siehe textliche Festsetzungen D.2.2.2.

FHmax. 11,5 m

- Höchstmaß, 11,5 m

Zulässige Gesamthöhe (GH) des Gebäudes bei Flachdächern in Meter über Bezugspunkt, siehe textliche Festsetzungen D.2.2.3.

GHmax. 10,0 m

- Höchstmaß, 10,0 m

Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

II

- Höchstmaß, hier zwei Vollgeschosse

GRZ 0,2

Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß 0,2

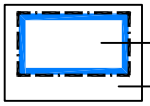
3. Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)

Bauweise:

o

- Offene Bauweise

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.3.1.



- durch *Baugrenzen*
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

5. Private Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche: Hausgarten mit Obstbaumbestand

6. Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1) Nr. 25b BauGB)

Erhalt von Sträuchern, siehe textliche Festsetzung D.4.1.

7. Festsetzung der Höhenlage (§ 9(3) BauGB)

OKFF EG
... m ü.NHN

Höhenlage der Oberkante der fertigen Erdgeschossfußböden (OKFF EG) in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92), hier … m ü. NHN *(wird im weiteren Aufstellungsverfahren festgelegt)*, siehe textliche Festsetzungen D.2.1.

8. Örtliche Bauvorschriften (§ 9(4) BauGB i.V.m. § 84 NBauO)

Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper gemäß Eintrag in der Plankarte. Zulässig sind ausschließlich:

SD 0°- 30°
WD 0°- 30°

- Satteldächer (SD) und Walmdächer (WD) mit Dachneigungen von 10° bis maximal 30°

FD

- Flachdächer (FD) mit Dachneigungen von 0° bis maximal 9°

Siehe textliche Festsetzung E.1.1.

9. Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9(7) BauGB)

6,0

Maßangabe in Meter

C. Darstellungen der Plangrundlage ohne Festsetzungscharakter

Katasteramtliche Darstellungen der Kartengrundlage

59
8

Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern

15

Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

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 (§ 4 BauNVO) gilt gemäß § 1(6) BauNVO**: Die Ausnahmen nach § 4(3) Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)

2.1 **Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen(§ 18 BauNVO)** ist die **Oberkante der fertigen Erdgeschossfußböden** (OKFF EG) in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92).

2.2 **Die oberen Bezugspunkte für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen** sind wie folgt definiert:

2.2.1 **Wandhöhe**: Die Wandhöhe WH entspricht bei geneigten Dächern der Traufhöhe (Schnittkante der Außenfläche der aufgehenden Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut) und bei Flachdächern dem obersten Wandabschluss der Außenwand von Vollgeschossen (Attika).

2.2.2 **Firsthöhe**: Die Firsthöhe FH entspricht der Oberkante des Firsts.

2.2.3 **Gebäudehöhe**: Die Gebäudehöhe GH entspricht der höchstgelegenen Attika.

2.3 **Nebenanlagen (§ 14 BauNVO):** Nebengebäude sind nur eingeschossig zulässig.

3. Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen (§ 9(1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 BauNVO)

3.1 **Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)** sind nur auf der Nordseite der südlichen Baugrenze und dort auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9(1) Nr. 25b BauGB)

4.1 **Erhalt von Sträuchern**: 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 „Münstersche Straße / ehemaliges Sägewerk“

1. Bauliche Anlagen

1.1 Gestaltung der geneigten Dächer

1.1.1 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.

1.1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind unzulässig.

1.1.3 Der **First- bzw. die Oberkante von Nebendächern** muss mindestens 0,5 m unterhalb der Oberkante des Hauptfirsts liegen.

1.1.4 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.

1.2 Gestaltung der Fassaden

1.2.1 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 Buntanteil von höchstens 10 %). Für Gebäudesockel sind andere Farben zulässig.
- Sicht- bzw. Verblendmauerwerk mit roten bis rotbunten und grauen Tönungen (ist im 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 Sonnenschutzelemente, Balkone, Brüstungssicherungen, Geländer. Ausnahmen können bei einem abgestimmten Gesamtkonzept ggf. zugelassen werden.

2. Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften

2.1 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.

3. Ausdrückliche Hinweise zu diesen örtlichen Bauvorschriften

3.1 In Zweifelsfällen bei Gestaltungsfragen wird eine **frühzeitige Abstimmung mit der Gemeinde** empfohlen.

3.2 Abweichungen von diesen örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 66 NBauO.

3.3 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.

F. Hinweise

1. 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 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.

2. 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 (NDSchG) unverzüglich meldepflichtig. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14(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. Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Im Umkreis von 500 m um das Plangebiet sind verschiedene Altstandorte registriert, für die ein Altlastverdacht 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.

4. 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.

5. Trinkwassergewinnungsgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Der Planbereich 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 19.06.1990 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 Umbaumaßnahmen unter Anwendung der „Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten“ (RiStWag) - Ausgabe 2002 - herzustellen.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44 „Münstersche Straße / ehemaliges Sägewerk“ überplant mit seinen Festsetzungen in Teilbereichen den Bebauungsplan Nr. 44 „Münstersche Straße / ehemaliges Sägewerk“. Mit Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44 werden die bisher geltenden **Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 44 und seiner Änderungen in dem betroffenen Teilbereich** durch die selbständig zu bewertende 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44 **überlagert**.

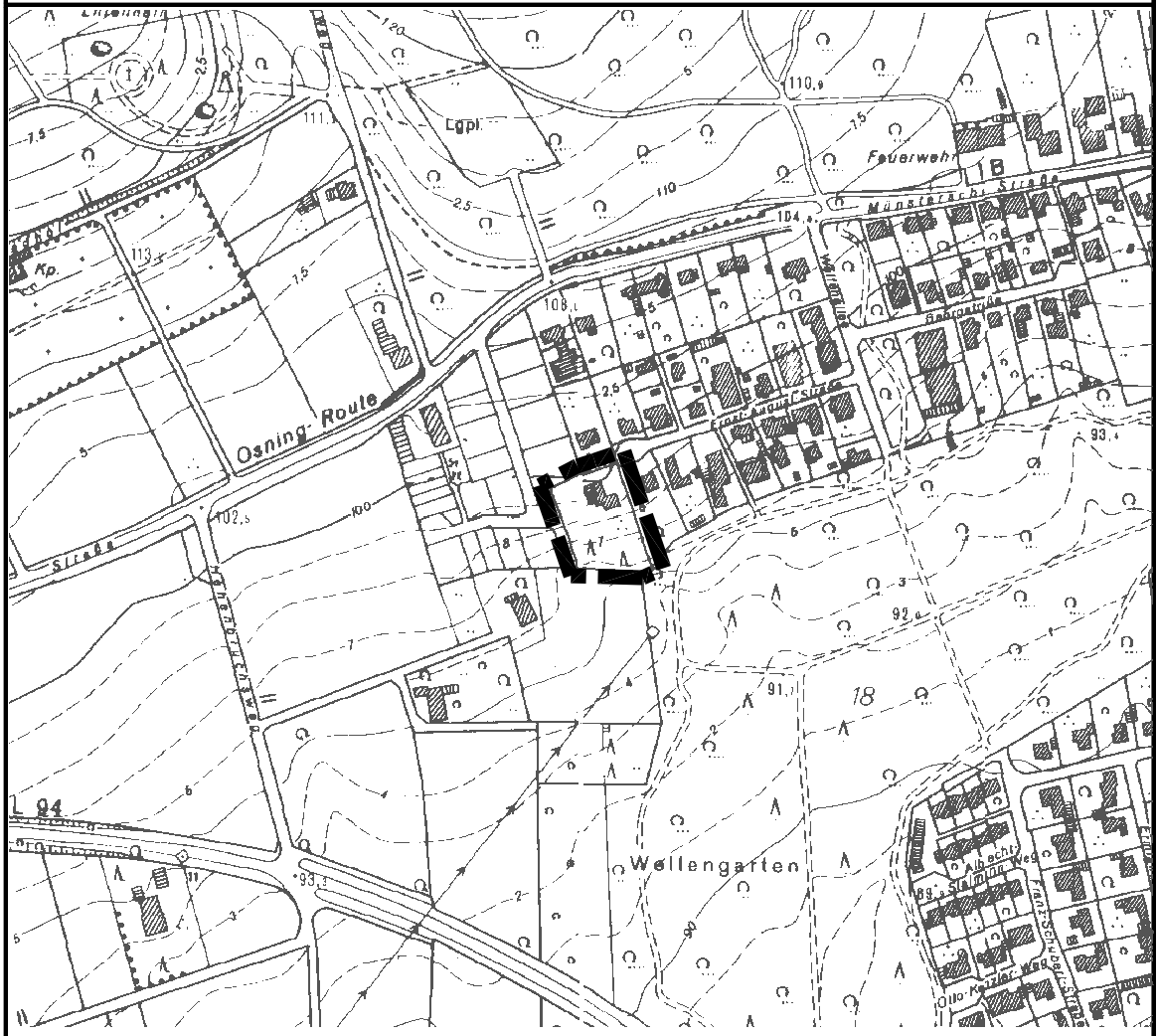
Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung bewirken, d.h. bei einer Unwirksamkeit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44 tritt das frühere Recht nicht außer Kraft, sondern „lebt wieder auf“.

BAD ROTHENFELDE

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 44

„Münstersche Straße / 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 Nord

0 25 50 m

Bearbeitung:

Planungsbüro Tischmann Schrooten
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Telefon 05242/5509-0, Fax 05242/5509-29

Planungsstand:

Vorentwurf
Juni 2015

Gezeichnet: Pr
Bearbeitet: Sc, vB

Stand: 10.06.2015 44-2_Vorentwurf