



Gemeinde Bad Rothenfelde

Landkreis Osnabrück

Bebauungsplan Nr. 26 „Birkenkamp“ 1. Änderung

beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

- öffentliche Auslegung -

Textliche Festsetzungen



ib Ingenieurbüro
Hans Tovar & Partner
Beratende Ingenieure GbR

- Wasserwirtschaft · Infrastruktur
- Straßenbau · Verkehr
- Landschaftsplanung
- Stadtplanung
- Ingenieurvermessung
- Geoinformationssysteme

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Ergänzend zu den Festsetzungen in zeichnerischer Form sind textliche Festsetzungen vorgesehen und zwar

Planungsrechtliche Festsetzungen:

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

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind nur die folgenden Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:

- Wohngebäude
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speiswirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

2. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Pro Gebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

3. Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Flächen

- von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- von Nebenanlagen i. S. von § 14 BauNVO sowie
- von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird,

bis zu 50 vom Hundert ist zulässig.

4. Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 3 BauNVO)

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nicht-Vollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind auf die max. zulässige Geschossflächenzahl anzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).

5. Bauweise / überbaubare Bereiche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Im **WA 1** gilt eine abweichende Bauweise. Diese ist definiert wie die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit der Einschränkung, dass keine Gebäude entstehen dürfen, die länger als 20 m sind.

Die Bauweise im **WA 2** wird als offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Innerhalb der überbaubaren Bereiche darf der Abstand zwischen der der Straße zugewandten Hausfassade und der öffentlichen Straße 50 m nicht überschreiten.

6. Bezugspunkte/Höhe baulicher Anlagen

a) Bezugspunkte

Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist die Fahrbahnoberkante (Mittelachse) der nächstgelegenen Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der geplanten, straßenseitigen Fassade des Hauptgebäudes. Die jeweiligen Bezugshöhen der Verkehrsfläche sind in der Planzeichnung festgesetzt. Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, so ist die Höhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern.

Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist die Firsthöhe (FH). Bei Gebäuden mit Flachdach gilt als oberer Bezugspunkt die Höhe der Attika. Wird keine Attika gebaut, ist der obere Bezugspunkt die Oberkante des Flachdaches an der Schnittstelle der Außenwand mit der Dachhaut.

b) Firsthöhe

Die Firsthöhe (FH) der Gebäude wird gemessen vom unteren Bezugspunkt bis zum oberen Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen. Die Firsthöhe darf im **WA 1 7,5 m** nicht überschreiten.

c) Traufhöhe

Die Traufhöhe der Gebäude wird gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zur Oberkante der Traufe (Traufpunkt). Als Traufpunkt wird der Schnittpunkt zwischen der senkrechten Außenfläche (Oberfläche der Außenwand) und der Dachhaut bezeichnet. Die Traufhöhe darf im **WA 1 4,0 m** nicht überschreiten.

7. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 werden im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO dahingehend geregelt, dass sie auf dem gesamten Grundstück zulässig sind, da es sich um ein Gartengrundstück im Blockinnenbereich handelt und dadurch keine Prägung des Straßenraumes entsteht.

8. Verkehrsflächen, Erschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Bei Bauvorhaben auf Baugrundstücken, die nicht direkt an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, sind zur Gewährleistung einer gesicherten Erschließung gemäß § 30 Abs. 1 BauGB öffentlich-rechtliche Baulasten für Zu- und Durchgänge bzw. Zu- und Durchfahrten gemäß Landesbauordnung erforderlich.

Die Zu- und Durchfahrten haben eine Mindestbreite von 3,5 m. Am Ende dieser Zu- und Durchfahrten ist eine Feuerwehraufstellfläche von mindestens 5 m Breite und 12 m Länge vorzuhalten. Sollte über eine Zu- und Durchfahrt mehr als ein Gebäude erschlossen werden, beträgt die Mindestbreite dieser Zu- bzw. Durchfahrt mindestens 5 m. Bei einer Zu- bzw. Durchfahrt in einer Breite von durchgehend mindestens 5 m kann auf eine separate Aufstellfläche für die Feuerwehr verzichtet werden.

Erforderliche Anschlüsse an die Trinkwasserversorgung, Entwässerung sowie an die Strom-, Gas- oder Fernwärmeversorgung sind privatrechtlich mittels Dienstbarkeiten zu sichern.

9. Wasserschutzgebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

a) Heilquellenschutzgebiet – Schutzzone I

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Heilquellenschutzgebiet „Bad Rothenfelde“ (NLWKN 19981101), Schutzzone I mit Beschluss vom 5. Mai 1959 und Verordnung zur Änderung vom 19.06.1990 (Az.: 502 e.B.-62032-2).

Für das Schutzgebiet gelten nachstehende Beschränkungen:

Folgende Arbeiten dürfen nur mit vorheriger Genehmigung der unteren Wasserbehörde des Landkreises Osnabrück vorgenommen werden,

- Bohrungen und Aufgrabungen (auch im Zuge von Baumaßnahmen) mit einer Tiefe von 2,0 m und mehr,
- Errichtung neuer und Erweiterung bestehender Wassergewinnungsanlagen,
- Errichtung und Betrieb von Anlagen, die eine Versickerung von Wasser oder Abwasser in den Untergrund bezwecken (Sickerschächte, Schluckbrunnen),
- Anlage von geschlossenen Siedlungen,
- Lagerung von Müll und Schutt.

b) Trinkwasserschutzgebiet – Schutzzone III A

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Verordnungsentwurf des Trinkwasserschutzgebiets, Schutzzone III A „Dissen – Bad Rothenfelde“ vom 28.03.2012.

Einleiten von Abwasser in den Untergrund:

Abfließendes Niederschlagswasser aus Verkehrsflächen oder mit diesen vergleichbaren Flächen (z. B. Hofflächen) in das Grundwasser ist beschränkt zulässig.

Die Einleitung von Niederschlagswasser der Dach-, Hof- und Wegeflächen von Wohngrundstücken in den Untergrund ist zulässig.

Bauen und Betreiben von Abwasserleitungen und -kanälen:

Für den Bau von Abwasserleitungen ist keine wasser- oder baurechtliche Genehmigung erforderlich (§§ 60 WHG, 99 NWG).

Nach § 60 WHG sind Abwasseranlagen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik so zu errichten, zu betreiben und zu unterhalten, dass die Anforderungen an die Abwasserbeseitigung eingehalten werden. Insbesondere sind Leckagen zu vermeiden.

Die Schutzzone III soll den Schutz von weitreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor nicht oder nur schwer abbaubaren chemischen oder radioaktiven Verunreinigungen gewährleisten. In der Schutzzone III ist das Durchleiten/Hinausleiten von Abwasser deshalb unter Beachtung der notwendigen Maßnahmen zum Schutz der Gewässer grundsätzlich möglich.

Das Durchleiten/Hinausleiten von Niederschlagswasser ist generell zulässig.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 NBauO

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung gelten folgende Festsetzungen:

1. Dachform

Die Dächer sind als Sattel- oder Walmdach auszubilden.

2. Dachneigung

Im **WA 1** sind Dachneigungen zwischen 20° und 40° zulässig.

Im **WA 2** sind Dachneigungen zwischen 33° und 40° zulässig.

Für Nebenanlagen und Garagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO sind abweichend auch Flach- bzw. flachgeneigte Dächer bis 5° zulässig.

HINWEISE / EMPFEHLUNGEN

1. 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 oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren – z. B. Versteinerungen –, die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433) 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 vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde (Landkreis Osnabrück) zu benachrichtigen.
3. Es gilt das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2, Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist.
4. Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
5. Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und VDI-Richtlinien) können während der Dienststunden bei der Gemeinde Bad Rothenfelde, Frankfurter Straße Nr. 3, 49214 Bad Rothenfelde eingesehen werden.
6. Im Rahmen der Bewirtschaftung der an den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen können insbesondere zu Vegetationsbeginn und zum Zeitpunkt der Ernte zwangsläufig Geräusch-, Staub- und Geruchsimmissionen auftreten. Dieses ist unvermeidbar und als ortsüblich hinzunehmen.

7. Die Beseitigung von Hecken, lebenden Zäunen, Gebüsch und anderen Gehölzen ist aus Gründen des allgemeinen Artenschutzes gemäß § 39 BNatSchG im Zeitraum zwischen dem 1. März und dem 30. September nicht zulässig.
Sollte es zu einer Fällung der im Gebiet vorhandenen Bäume kommen, wird zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verstöße empfohlen, den Fällzeitpunkt in den Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zu legen. Anderenfalls ist im Sinne des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG vor Fäll- oder Schnittmaßnahmen sicherzustellen, dass das Gehölz nicht als Brut- oder Lebensstätte für Vögel oder Fledermäuse dient.
8. Durch baubedingte Versiegelung der Oberfläche wird die Regenerierung des Grundwasservorkommens eingeschränkt. Die Versiegelung ist daher auf ein Mindestmaß zu beschränken. Zufahrten und Stellplätze sollten weitgehend mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden.
9. Bei Bauvorhaben auf Baugrundstücken, die nicht direkt an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, sind zur Gewährleistung einer gesicherten Erschließung gemäß § 30 Abs. 1 BauGB öffentlich-rechtliche Baulasten für Zu- und Durchgänge bzw. Zu- und Durchfahrten gemäß Landesbauordnung erforderlich. Erforderliche Anschlüsse an die Trinkwasserversorgung, Entwässerung sowie an die Strom-, Gas- oder Fernwärmeversorgung sind privatrechtlich mittels Dienstbarkeiten zu sichern.
10. Nördlich des überplanten Raumes befindet sich der Garten- und Landschaftsbaubetrieb Meyer zu Hörste. Bedingt durch An- und Abfahrten (auch im Rahmen des Winterdienstes) sowie Fahrzeugbewegungen auf dem Betriebsgelände entstehen zwangsläufig Geräuschemissionen, die unvermeidlich und somit als gegeben hinzunehmen sind.
11. **EWE Netz GmbH**
Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und Anlagen der EWE Netz GmbH. Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Es muss sichergestellt sein, dass diese Leitungen und Anlagen durch das Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.
Sollte sich durch das Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung der Anlagen, wie z. B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z. B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE Netz GmbH zu erstatten, es sei denn, der Vorhabenträger und die EWE Netz GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.
12. **Deutsche Telekom Technik GmbH GmbH**
Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. (Internet: <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de> oder <mailto:Planauskunft.Nord@telekom.de>). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.
Die Bauherren können sich bei der Bauherrenhotline, Tel.: 0800 3301 903 beraten lassen.
13. Durch die schrittweise Anpassung der EnEV und des angestrebten GebäudeEnergieGesetzes (GEG) wird Bauwilligen empfohlen, bereits vor Inkrafttreten dieser Regelungen am 01.01.2021 neue Gebäude als Niedrigstenergiegebäude zu errichten.

Es wird empfohlen, Möglichkeiten zur Ladung von E-Bikes/Pedelecs und Elektrofahrzeugen bei der Planung zu berücksichtigen.

14. Abfallwirtschaft:

Die Anwohner der hinter liegenden Baugrundstücke haben ihre Mülltonnen am Abfuhrtag am *Birkenkamp* oder am *Erlenweg* bereitzustellen.