

# Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

## A. Rechtsgrundlagen der Planung

**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);

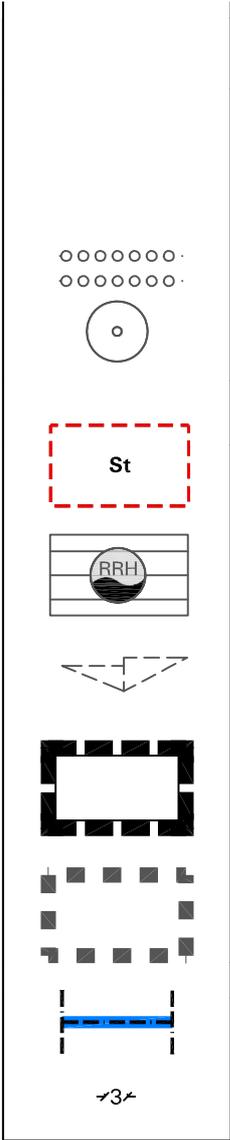
**Planzeichenverordnung (PlanzV)** i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);

**Niedersächsische Bauordnung (NBauO)** i. d. F. vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.09.2018 (Nds. GVBl. S. 190, 253);

**Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)** vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.06.2018 (Nds. GVBl. S. 113).

## B. Planzeichen und zeichnerische Festsetzungen (§ 9 BauGB u. BauNVO)

	<b>1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)</b>
LEKtags... LEKnachts ...	Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO), siehe textliche Festsetzungen D. 1.  Lärm-Emissionskontingent LEK, tags/nachts, siehe textliche Festsetzungen D.1.1
GRZ 0,8	<b>2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)</b>
OKmax. 101,5 m ü.NHN	Grundflächenzahl GRZ, Höchstmaß (§ 19 BauNVO), hier 0,8  Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) in Meter über NHN, hier maximal zulässige Gebäude- bzw. Gesamthöhe; zur Definition der Höhe siehe D. 2.1
III	Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO): -Höchstmaß, hier drei Vollgeschosse
	<b>3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)</b>
	Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO = - durch <i>Baugrenzen</i> umgrenzter Bereich - nicht überbaubare Grundstücksfläche
	Nicht überbaubare Grundstückfläche ohne Nebenanlagen, siehe D. 3.1
	<b>4. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9(1) Nr. 5 BauGB)</b>
	Feuerwehr - <i>Fläche außerhalb des Änderungsbereichs, siehe Bebauungsplan Nr. 7 B, 1. Änderung</i> -
	<b>5. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)</b>
	Straßenbegrenzungslinie
	Straßenverkehrsfläche - <i>Fläche außerhalb des Änderungsbereichs, siehe Bebauungsplan Nr. 7 B, 1. Änderung</i> -
	Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen, hier: - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt - <i>Fläche außerhalb des Änderungsbereichs, siehe Bebauungsplan Nr. 7 B, 1. Änderung</i> -



**6. Pflanzbindungen (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)**

- Fläche außerhalb des Änderungsbereichs, siehe Bebauungsplan Nr. 7 B, 1. Änderung –

Anpflanzung, fachgerechte Pflege und Erhalt von Gehölzen (§ 9(1) Nr. 25a BauGB), siehe D.4.1:

- Wildstrauchhecke, mindestens 2-reihig (keine Schnitthecken)
- Anpflanzung standortgerechter, heimischer Laubbäume

**7. Sonstige Planzeichen gemäß § 9 BauGB**

Flächen für Stellplätze (§ 9(1) Nr. 4, 22 BauGB)

Fläche für Rückhaltung von Niederschlagswasser - Fläche außerhalb des Änderungsbereichs, siehe Bebauungsplan Nr. 7 B, 1. Änderung -

Sichtfelder - Fläche außerhalb des Änderungsbereichs, siehe Bebauungsplan Nr. 7 B, 1. Änderung -

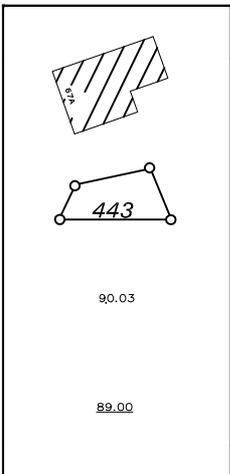
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 7 B, 2. Änderung (§ 9(7) BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 7 B, 1. Änderung - außerhalb des Änderungsbereichs, siehe Bebauungsplan Nr. 7 B, 1. Änderung -

Abgrenzung unterschiedlicher Gebäude- bzw. Gesamthöhen

Maßangaben in Meter, z.B. 3,0 Meter

**C. Katasteramtliche und sonst. Darstellungen ohne Festsetzungscharakter**



Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein, Flurstücksnummer

eingemessene Höhenpunkte

über das DGM (Digitale Geländemodell) berechnete Höhen

## D. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

#### **1.1 Gliederung des Gewerbegebiets nach der Art der Betriebe und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften (§ 1(4) Satz 1 Nr. 2 BauNVO) durch Festsetzung von Lärmemissionskontingenten (LEK)**

In dem Gewerbegebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die folgenden Lärm-Emissionskontingente (LEK) in dB(A) je m<sup>2</sup> Betriebsgrundstück weder tags (6 - 22 Uhr), noch nachts (22 - 6 Uhr) überschreiten:

LEK in dB(A) pro m<sup>2</sup> Tags                      70

LEK in dB(A) pro m<sup>2</sup> Nachts                      55

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006.12, Abschnitt 5 (Bezugsquelle: Deutsches Institut für Normung e.V., 12/2006, Bezug: Beuth Verlag, 10772 Berlin)

#### **1.2 Einschränkungen (§ 1(5, 6) BauNVO):** Im eingeschränkten GEN sind gemäß § 1(5, 6, 9) BauNVO unzulässig oder nur eingeschränkt zulässig:

- a) **Selbstständige Schrottplätze** sind unzulässig.
- d) **Vergnügungsstätten** jeglicher Art und Kinos sind unzulässig.
- e) **Bordelle** und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe (Eros-Center, Peep-Shows, Privat-Clubs, Dirnenunterkünfte u.ä.) sind unzulässig.

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. der BauNVO)

#### **2.1 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO):** Die maximal zulässige Gebäude- bzw. Gesamthöhe in Meter über NHN ergibt sich aus der Festsetzung in der Plankarte. Als **oberer Abschluss** (= maximal zulässige Gebäudehöhe) gilt je nach Dachform: Oberkante First oder die Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der oberste Abschluss der Wand (Attika).

**Ausnahmeregelung gemäß § 31(1) BauGB für Dachaufbauten:** - Überschreitung um bis zu 5,0 m gemäß Bebauungsplan Nr. 7 B, 1. Änderung wird gestrichen -  
hier: Eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe von maximal 0,5 m für Photovoltaikanlagen kann zugelassen werden.

### 3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB i.V.m. der BauNVO)

#### **3.1 Zulässigkeit von Nebenanlagen und Stellplätzen:** In dem mit einem Punktraster markierten Bereich sind Nebenanlagen und Stellplätze mit Ausnahme von Einfriedungen gemäß §§ 12, 14, 23 BauNVO unzulässig.

#### **3.2 Vortreten von Gebäudeteilen:** Die nördliche Baugrenze darf gemäß § 23 (3) BauNVO durch die Verkleidung des Wartungsgangs um 1,0 m überschritten werden.

### 4. Anpflanzungen und Bindungen für Pflanzungen (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)

#### **4.1 Anlage von Wildstrauch-/Baumhecken zur Gebietseingrünung:** - Fläche außerhalb des Änderungsbereichs, siehe Bebauungsplan Nr. 7 B, 1. Änderung -

## **E. Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 84 NBauO - örtliche Bauvorschriften -**

### **1. Gestaltung baulicher Anlagen und von Werbeanlagen**

#### **1.1 Fassadengestaltung:**

- a) Als Fassadenmaterial im gesamten Plangebiet sind rotes bis rotbuntes Sichtmauerwerk, grauer und roter Putz sowie grau und rot lackierte oder beschichtete Fassadenelemente zulässig. Grau ist nach dem Natural Color System wie folgt definiert: Farben ohne Buntanteil und mit einem Schwarzanteil von mindestens 10 % und höchstens 60 %. Rot ist nach dem Natural Color System wie folgt definiert: Farben aus dem roten Farbereich (R-Y80R) mit einem Schwarzanteil von höchstens 30 % sowie einem Buntanteil von höchstens 80 %. Alternativ sind auch Verkleidungen aus Glas, Holz sowie Naturstein zulässig.

Als Ausnahme können bei einem abgestimmten Architekturkonzept für maximal 30 % der Fassade auch andere Materialien verwendet werden.

- b) Gebäudefassaden sind mindestens alle 20,0 m deutlich vertikal zu gliedern, z.B. durch Versprünge, Versätze, Materialwechsel, Glasbänder oder durch Rankhilfen und dauerhafte Fassadenbegrünung.

- 1.2 Dachform und Dachneigung des Hauptbaukörpers:** Im gesamten Plangebiet sind ausschließlich Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 3° und Satteldächer mit einer Dachneigung von 20-25° zulässig. Bei Nebendächern, untergeordneten Bauteilen, Nebengebäuden etc. sind höhere Dachneigungen zulässig.

- 1.3 Als Dacheindeckung** im gesamten Plangebiet sind für geneigte Hauptdächer gemäß E.1.2 Betondachsteine oder Tonziegel in roten bis braunen Farben und anthrazit bis schwarz zulässig. Glasierte und glänzende Dachziegel/-steine sind unzulässig. Bei Flachdächern, untergeordneten Bauteilen, Gauben mit Ausnahme von Schleppegauben und Nebenanlagen sind auch andere Materialien und Farben zulässig. Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.

#### **1.4 Werbeanlagen** im gesamten Plangebiet

- a) Je Betrieb ist nur eine freistehende Werbeanlage mit einer maximalen Höhe von 6,0 m zulässig. Standfahnen sind unzulässig.
- b) Werbeanlagen oberhalb des Firsts bzw. der Attika (oberster Abschluss der Wand) sind unzulässig.
- c) Je Gebäudeseite ist nur eine Werbeanlage in einer maximalen Höhe von 2,5 m zulässig. Von Gebäudeecken müssen Werbeanlagen einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten. Die Länge der Werbeanlagen darf, auch als Summe mehrerer Einzelanlagen 50 % der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.
- d) Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder grellem Licht.

- 1.5 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie:** Bei Flachdächer von Hauptbaukörpern und Nebenanlagen wie Garagen/Carports mit einer Neigung bis 5° gilt: Aufgeständerte Solaranlagen, die das Höhenniveau der Attika überschreiten, müssen auf allen Seiten einen Abstand zu den Gebäudeaußenkanten (Außenkante aufgehendes Mauerwerk) von mindestens 1,5 m bei Hauptbaukörpern und von mindestens 0,8 m bei Nebenanlagen einhalten. Die Oberkante der Solaranlage darf die Attika um maximal 0,5 m überschreiten.

## **F. Hinweise zur Beachtung**

### **1. Altlasten**

Im Plangebiet sind der Gemeinde keine Altablagerungen bekannt. Wenn bei Erdarbeiten Auffälligkeiten (z.B. bisher unentdeckte Kontaminationen) auftreten, ist das Umweltamt des Landkreises Osnabrück sofort zu verständigen.

### **2. Bodendenkmale**

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht 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. Pflanzliste Wildstrauchhecke**

- außerhalb des Änderungsbereichs, siehe Bebauungsplan Nr. 7 b, 1. Änderung -

### **4. Einfriedungen zur L 94**

- außerhalb des Änderungsbereichs, siehe Bebauungsplan Nr. 7 b, 1. Änderung -

### **5. Vorbelastung durch Emissionen von der L 94**

Das Plangebiet ist durch den Straßenverkehr auf der L 94 mit Emissionen vorbelastet.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 b „Östlich der Frankfurter Straße“ überplant innerhalb ihres Geltungsbereichs mit ihren Festsetzungen den Bebauungsplan Nr. 7 b, 1. Änderung „Östlich der Frankfurter Straße“. Mit Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 b werden die bisher geltenden Festsetzungen im betroffenen Geltungsbereich überlagert.

Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung bewirken, d. h. bei Unwirksamkeit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 b „Östlich der Frankfurter Straße“ tritt das frühere Recht nicht außer Kraft, sondern „lebt wieder auf“.

**GEMEINDE BAD ROTHENFELDE:**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 7 b, 2. ÄNDERUNG**

**„Östlich der Frankfurter Straße“**

**MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**



Übersichtskarte: M 1:5.000

0 50 100 m

Maßstab: 1:1.000

Planformat: 106 cm x 59 cm



**Planbearbeitung:**

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

**Vorentwurf März 2019**

Gezeichnet: Pr  
Bearbeitet: Ti, Hü