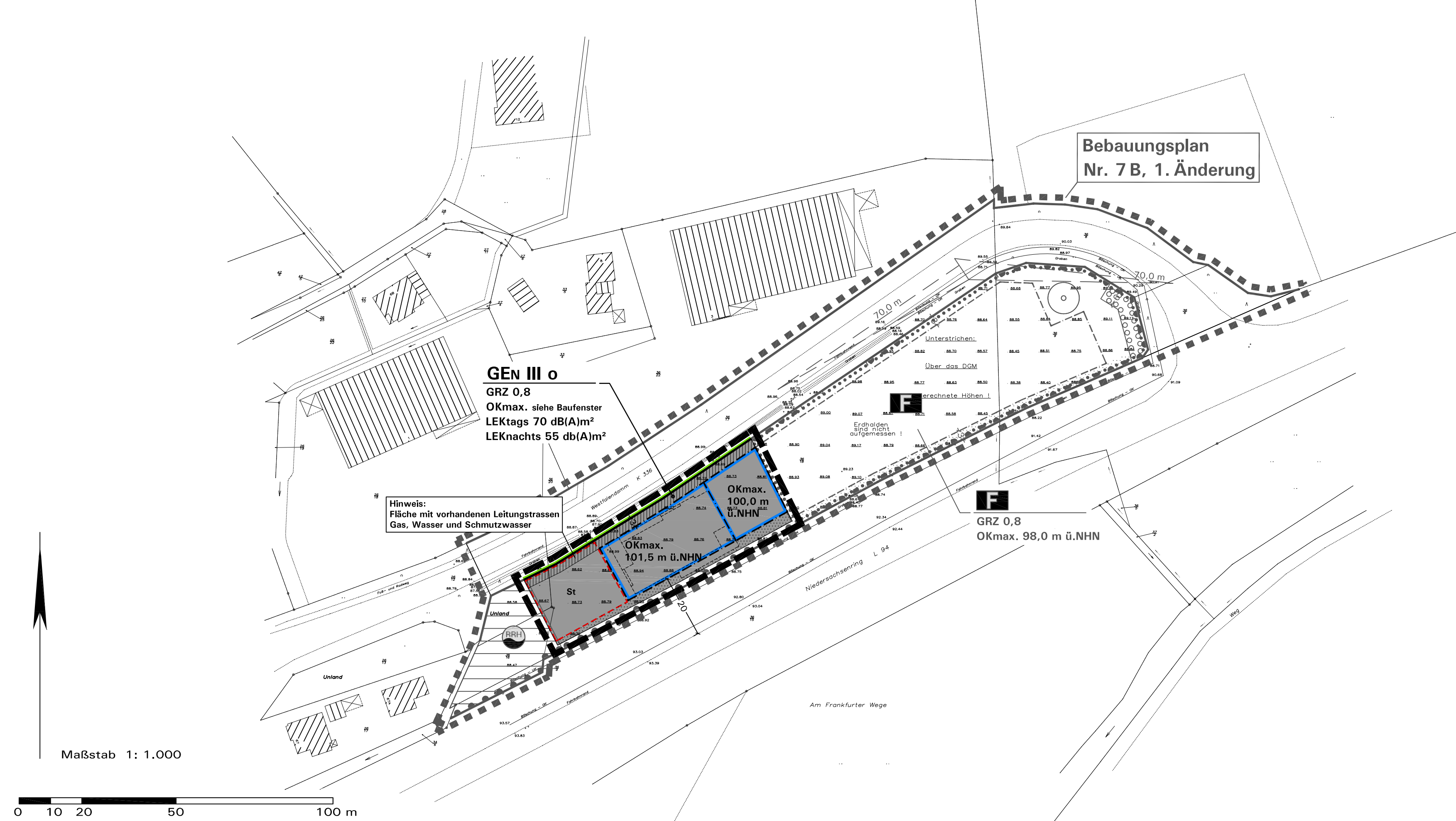


**GEMEINDE BAD ROTHENFELDE:  
BEBAUUNGSPLAN NR. 7 b, 2. ÄNDERUNG  
"Östlich der Frankfurter Straße"  
MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**



**Präambel**

Auf Grund des § 1(3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKGmVG) hat der Rat der Gemeinde Bad Rothenfelde diesen gemäß § 13a BauGB aufgestellten Bebauungsplan Nr. .... 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 .....

..... (Siegel)

Bürgermeister

## Verfahrensvermerke

| Aufstellungsbeschluss<br>gemäß § 2(1) BauGB                                                                                                                    | Frühzeitige Beteiligung gem. § 13a BauGB,<br>i. V. m. §§ 3(1), 4(1) BauGB                                                                                                                                | Öffentliche Auslegung gemäß § 13a(2) BauGB,<br>i. V. m. §§ 3(2), 4(2) BauGB                                                                                                                     | Satzungsbeschluss<br>gemäß § 10(1) BauGB                                                                                                                                                                                                                                 | Bekanntmachung<br>gemäß § 10(3) BauGB                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Verletzung von Vorschriften<br>gemäß § 215 BauGB                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Der Rat der Gemeinde Bad Rothenfelde hat in seiner Sitzung am ....., die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. .... mit öffentlichen Bauvorschriften beschlossen. | Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung gemäß § 13a(3) BauGB am ....., wurde die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informiert durch: ..... | 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 ausliegen. | 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 Beschluss des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am ..... ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekanntgemacht worden, dass der Plan mit Begründung nebst Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird. | Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind<br>- die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans,<br>- die Verletzung von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und<br>- beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,<br>nicht geltend gemacht worden. |
| Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2(1) BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.                                                                    | Ihr wurde Gelegenheit zur Äußerung gegeben von ....., bis .....                                                                                                                                          | 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 hat den Bebauungsplan in seiner Sitzung am ..... als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen und die Begründung hierzu gebilligt.                                                                                                                      | Mit erfolgter Bekanntmachung ist der Plan in Kraft getreten.                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Siegel der Gemeinde                                                                                                                                            | Siegel der Gemeinde                                                                                                                                                                                      | Siegel der Gemeinde                                                                                                                                                                             | Siegel der Gemeinde                                                                                                                                                                                                                                                      | Siegel der Gemeinde                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Siegel der Gemeinde                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Bad Rothenfelde, den .....                                                                                                                                     | Bad Rothenfelde, den .....                                                                                                                                                                               | Bad Rothenfelde, den .....                                                                                                                                                                      | Bad Rothenfelde, den .....                                                                                                                                                                                                                                               | Bad Rothenfelde, den .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Bad Rothenfelde, den .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| .....                                                                                                                                                          | .....                                                                                                                                                                                                    | .....                                                                                                                                                                                           | .....                                                                                                                                                                                                                                                                    | .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Bürgermeister                                                                                                                                                  | Bürgermeister                                                                                                                                                                                            | Bürgermeister                                                                                                                                                                                   | Bürgermeister                                                                                                                                                                                                                                                            | Bürgermeister                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Bürgermeister                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

### 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 21.11.17 (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 (NrkomVG)** 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)

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <div data-bbox="1738 380 1795 413"> </div> <div data-bbox="1738 425 1795 458"> <p>LEKtags...<br/>LEKnachts ...</p> </div> <div data-bbox="1738 491 1795 513"> <p>GRZ 0,8</p> </div> <div data-bbox="1724 524 1812 558"> <p>OKmax. 101,5 m<br/>ü.NHN</p> </div> <div data-bbox="1758 569 1778 602"> <p>III</p> </div> <div data-bbox="1738 656 1795 689"> </div> <div data-bbox="1738 711 1795 733"> </div> <div data-bbox="1738 766 1795 800"> </div> <div data-bbox="1738 844 1795 855"> </div> <div data-bbox="1738 866 1795 877"> </div> <div data-bbox="1738 888 1795 899"> </div> <div data-bbox="1738 944 1795 955"> </div> <div data-bbox="1738 966 1795 977"> </div> <div data-bbox="1738 988 1795 999"> </div> <div data-bbox="1738 1064 1795 1075"> </div> <div data-bbox="1738 1086 1795 1097"> </div> <div data-bbox="1738 1097 1795 1119"> </div> <div data-bbox="1738 1142 1795 1175"> </div> <div data-bbox="1738 1186 1795 1219"> </div> <div data-bbox="1738 1230 1795 1252"> </div> <div data-bbox="1738 1275 1795 1308"> </div> <div data-bbox="1738 1319 1795 1350"> </div> <div data-bbox="1738 1361 1795 1395"> </div> <div data-bbox="1738 1406 1795 1417"> </div> <div data-bbox="1738 1428 1795 1439"> </div> | <div data-bbox="1829 358 2090 369"> <p><b><u>1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)</u></b></p> </div> <div data-bbox="1829 380 2198 413"> <p>Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO), siehe textliche Festsetzungen D.1.</p> </div> <div data-bbox="1829 425 2198 458"> <p>Lärm-Emissionskontingent LEK, tags/nachts, siehe textliche Festsetzungen D.1.1</p> </div> <div data-bbox="1829 469 2090 486"> <p><b><u>2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)</u></b></p> </div> <div data-bbox="1829 497 2117 513"> <p>Grundflächenzahl GRZ, Höchstmaß (§ 19 BauNVO), hier 0,8</p> </div> <div data-bbox="1829 524 2198 558"> <p>Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) in Meter über NHN, hier maximal zulässige Gebäude- bzw. Gesamthöhe; zur Definition der Höhe siehe D.2.1</p> </div> <div data-bbox="1829 569 2022 585"> <p>Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO):</p> </div> <div data-bbox="1829 585 2022 602"> <p>-Höchstmaß, hier drei Vollgeschosse</p> </div> <div data-bbox="1829 613 2198 646"> <p><b><u>3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)</u></b></p> </div> <div data-bbox="1829 656 2100 672"> <p>Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO =</p> </div> <div data-bbox="1829 672 2022 689"> <p>- durch <b>Baugrenzen</b> umgrenzter Bereich</p> </div> <div data-bbox="1829 689 2022 705"> <p>- nicht überbaubare Grundstücksfläche</p> </div> <div data-bbox="1829 717 2178 733"> <p>Nicht überbaubare Grundstücksfläche ohne Nebenanlagen, siehe D.3.1</p> </div> <div data-bbox="1829 744 2100 761"> <p><b><u>4. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9(1) Nr. 5 BauGB)</u></b></p> </div> <div data-bbox="1829 772 2198 805"> <p>Feuerwehr - Fläche außerhalb des Änderungsbereichs, siehe Bebauungsplan Nr. 7 B, 1. Änderung -</p> </div> <div data-bbox="1829 816 2042 833"> <p><b><u>5. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)</u></b></p> </div> <div data-bbox="1829 844 1961 861"> <p>Straßenbegrenzungslinie</p> </div> <div data-bbox="1829 872 2198 905"> <p>Straßenverkehrsfläche - Fläche außerhalb des Änderungsbereichs, siehe Bebauungsplan Nr. 7 B, 1. Änderung -</p> </div> <div data-bbox="1829 916 2100 933"> <p>Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen, hier:</p> </div> <div data-bbox="1829 933 2198 966"> <p>- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt - Fläche außerhalb des Änderungsbereichs, siehe Bebauungsplan Nr. 7 B, 1. Änderung -</p> </div> <div data-bbox="1829 977 2042 994"> <p><b><u>6. Pflanzbindungen (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)</u></b></p> </div> <div data-bbox="1829 1003 2198 1036"> <p>- Fläche außerhalb des Änderungsbereichs, siehe Bebauungsplan Nr. 7 B, 1. Änderung -</p> </div> <div data-bbox="1829 1047 2198 1081"> <p>Anpflanzung, fachgerechte Pflege und Erhalt von Gehölzen (§ 9(1) Nr. 25a BauGB), siehe D.4.1:</p> </div> <div data-bbox="1829 1081 2131 1097"> <p>- Wildstrauchhecke, mindestens 2-reihig (keine Schnitthecken)</p> </div> <div data-bbox="1829 1097 2100 1114"> <p>- Anpflanzung standortgerechter, heimischer Laubbäume</p> </div> <div data-bbox="1829 1125 2042 1142"> <p><b><u>7. Sonstige Planzeichen gemäß § 9 BauGB)</u></b></p> </div> <div data-bbox="1829 1153 2056 1169"> <p>Flächen für Stellplätze (§ 9(1) Nr. 4, 22 BauGB)</p> </div> <div data-bbox="1829 1180 2198 1214"> <p>Fläche für Rückhaltung von Niederschlagswasser - Fläche außerhalb des Änderungsbereichs, siehe Bebauungsplan Nr. 7 B, 1. Änderung -</p> </div> <div data-bbox="1829 1225 2198 1258"> <p>Sichtfelder - Fläche außerhalb des Änderungsbereichs, siehe Bebauungsplan Nr. 7 B, 1. Änderung -</p> </div> <div data-bbox="1829 1269 2198 1302"> <p>Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 7 B, Änderung (§ 9(7) BauGB)</p> </div> <div data-bbox="1829 1313 2198 1347"> <p>Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 7 B, 1. Änderung - außerhalb des Änderungsbereichs, siehe Bebauungsplan Nr. 7 B, 1. Änderung -</p> </div> <div data-bbox="1829 1356 2117 1373"> <p>Abgrenzung unterschiedlicher Gebäude- bzw. Gesamthöhen</p> </div> <div data-bbox="1829 1384 2009 1400"> <p>Maßangaben in Meter, z.B. 3,0 Meter</p> </div> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

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

|                                                                                       |                                                                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
|  | <p>Vorhandene Bebauung mit Hausnummer</p>                            |
|  | <p>Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein, Flurstücksnummer</p> |
| <p>50.03</p>                                                                          | <p>eingemessene Höhenpunkte</p>                                      |
| <p>B5.02</p>                                                                          | <p>über das DGM (Digitale Geländemodell) berechnete Höhen</p>        |

#### 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 Gewerbegebietes 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 m² Tags   | 70 |
| LEK in dB(A) pro m² 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, Dirmenunterkünfte 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 NHM 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.

**4.1 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 rotbraunes 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.
- a) 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 Flachdachern, untergeordneten Bauteilen, Giebeln mit Ausnahme von Schleppgiebeln 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. Standflächen 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

Tongefäßkonzentrationen, 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“.

