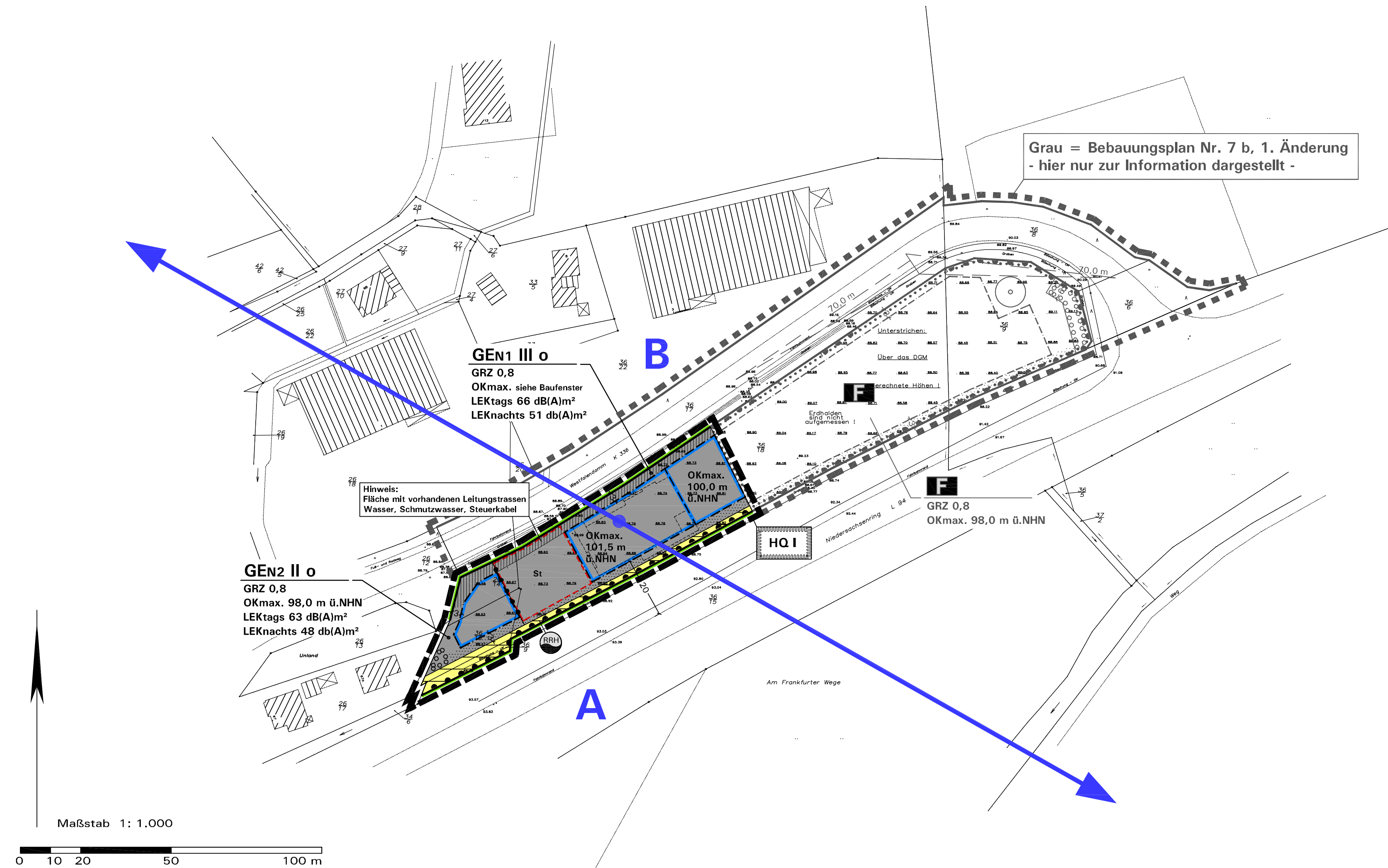


GEMEINDE BAD ROTHENFELDE:
BEBAUUNGSPLAN NR. 7 b, 2. ÄNDERUNG
"Östlich der Frankfurter Straße"
MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN



Präambel
Auf Grund des § 1(3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) 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 (§ 24 NBauO), die Satzung beschlossen:

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. 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 ausliegen. 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 bekanntgemacht worden, dass der Plan mit Begründung nebst 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 - beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.
Siegel der Gemeinde Bad Rothenfelde, den Bürgermeister	Siegel der Gemeinde Bad Rothenfelde, den Bürgermeister	Siegel der Gemeinde Bad Rothenfelde, den Bürgermeister	Siegel der Gemeinde Bad Rothenfelde, den Bürgermeister	Siegel der Gemeinde Bad Rothenfelde, den Bürgermeister	Siegel der Gemeinde Bad Rothenfelde, den 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 21.11.2017 (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).
Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfall-Verordnung - 12. BImSchV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.03.2017 (BGBl. I S. 483), zuletzt geändert durch Artikel 1a der Verordnung vom 08.12.2017 (BGBl. I S. 3882).

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

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)
Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO), siehe textl. Festsetzung D.1.1 (Teilflächen nach Lärmemissionskontingenten L_{eq}, tags/nachts gegliedert)
Lärm-Emissionskontingent L_{eq}, tags/nachts, siehe textliche Festsetzung D.1.1
Richtungssektoren A und B für das richtungsbezogene zusätzliche Lärmemissionskontingent, siehe textliche Festsetzung D.1.2

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)
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
Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier
- zwei Vollgeschosse
- drei Vollgeschosse

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)
Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO =
- durch Baugrenzen umgrenzter Bereich
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
Abgrenzung unterschiedlicher Gebäude- bzw. Gesamthöhen innerhalb der Teilfläche GE_{ex} durch Baugrenzen
Nicht überbaubare Grundstücksfläche ohne Nebenanlagen, siehe D. 3.1

4. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9(1) Nr. 5 BauGB)
Feuerwehr - Fläche außerhalb des Änderungsbereichs, siehe Bebauungsplan Nr. 7 b, 1. Änderung -

5. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)
Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsfläche - Fläche außerhalb des Änderungsbereichs, siehe Bebauungsplan Nr. 7 b, 1. Änderung -
Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen, hier:
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

6. Pflanzbindungen (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)
Anpflanzung, fachgerechte Pflege und Erhalt von Gehölzen (§ 9(1) Nr. 25a BauGB), siehe D.4.1:
- Anpflanzung einer standortgerechten, heimischen Laubgehölzgruppe
Flächen/Standort außerhalb des Änderungsbereichs, siehe Bebauungsplan Nr. 7 b, 1. Änderung:
- 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)
(Hinweis: Stellplätze bleiben auch außerhalb der hier festgesetzten Sammelanlage sowohl innerhalb als auch außerhalb der Baugrenzen zulässig)
Fläche für Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9(1) Nr. 14 BauGB)
Schifffelder - 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)
Abgrenzung der Teilflächen GE_{ex} und GE_{ex} mit unterschiedlichen Nutzungsmaßen und unterschiedlichen Lärmemissionskontingenten L_{eq}
Maßangaben in Meter, z.B. 3,0 Meter

Nachrichtliche Übernahme (§ 9(6) BauGB):
Heiligeländerschutzgebiet, Schutzzone 1, siehe Punkt G.1

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
Darstellung nur zur Information: Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 7 b, 1. Änderung - außerhalb des Änderungsbereichs, siehe Bebauungsplan Nr. 7 b, 1. Änderung -

D. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)
1.1 Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO, hier eingeschränkt und gegliedert nach § 1(4) BauNVO:
Gliederung nach der Art der Betriebe und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften (§ 1(4) Satz 1 Nr. 2 BauNVO) durch Festsetzung von Lärmemissionskontingenten (L_{eq}):
In den festgesetzten Teilflächen GE_{ex} und GE_{ex} sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die nachfolgend festgesetzten Lärmemissionskontingente L_{eq} nach DIN 45691 weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	L _{eq} in dB(A) / m² tags	L _{eq} in dB(A) / m² nachts
TF 1	66	51
TF 2	63	48

Für die im Plan festgesetzten Richtungssektoren A und B erhöhen sich die Lärmemissionskontingente L_{eq} um folgendes Zusatzkontingent L_{eq,zus}, tags und nachts, Referenzpunkt für Richtungssektoren, UTM-Koordinaten: x = 32442949,01, Y = 5772790,50:

Sektor	Anfang (Winkelgrad)	Ende (Winkelgrad)	LEK, zus, k in dB(A) / m² tags	LEK, zus, k in dB(A) / m² nachts
A	120,0	300,0	0	0
B	300,0	120,0	3	3

Die Prüfung der Einhaltung der Lärmemissionskontingenten erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5. Für in den im Plan dargestellten Richtungssektoren A, B liegende Immissionsorte darf in den Gleichungen (6) und (7) der DIN 45691 das Emissionskontingent L_{eq,ex} der einzelnen Teilflächen durch L_{eq,ex} + L_{eq,zus} ersetzt werden.

Vereinfachung für gering lärmemittierende Betriebe (Kappungsgrenze)
Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L_{eq} der Betriebsgeräusche den Immissionsrichtwert (nach TA Lärm) am maßgeblichen Immissionsort um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgröße).

Grundlage: RP Schalltechnik, Bebauungsplan Nr. 7b „Östlich der Frankfurter Straße“ (2. Änderung), Fachbeitrag Schallschutz für den Verkehr- und Gewerbelärm, Osnabrück, 17.05.2019
Hinweis: Die Prüfung der Einhaltung der Lärmemissionskontingente erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5 (Deutsches Institut für Normung e. V., Bezug: Beuth Verlag, 10772 Berlin). Die DIN 45691 wird in der Gemeindeverwaltung während der allgemeinen Öffnungszeiten zur Einsicht bereitgehalten.

Nutzungseinschränkungen, im GE_{ex} und GE_{ex} sind gemäß § 1(5, 6, 9) BauNVO unzulässig oder nur eingeschränkt zulässig:
a) Selbstständige Schrottplätze sind unzulässig.
b) Vergnügungstätten jeglicher Art und Kinos sind unzulässig.
c) Bordelle und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe (Eros-Center, Peep-Shows, Privat Clubs, Dürnenunterkünfte u.ä.) sind unzulässig.
d) Betriebswohnungen sind auch nicht als Ausnahme zulässig.
e) Gewerbebetriebe und Anlagen, die ein Betriebsbereich oder Teil eines Betriebsbereichs im Sinne des § 3(5a) BImSchG in Verbindung mit der 12. BImSchV (Störfall-Verordnung in der Fassung gemäß A. Rechtsgrundlagen) sind, 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:
Eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe von maximal 0,5 m für Photovoltaikanlagen kann zugelassen werden.
- Überschreitung um bis zu 5, 0 m gemäß Bebauungsplan Nr. 7 b, 1. Änderung wird gestrichen -
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 -
4.2 Anpflanzung einer standortgerechten, heimischen Laubgehölzgruppe in der gekennzeichneten Pflanzfläche: Geschlossene Pflanzung, fachgerechte Pflege und Erhalt standortheimischer Laubgehölze als nicht geschnittene Wildstrauchgruppe mit einem mittleren Pflanzabstand von jeweils 1,5 m zwischen den Gehölzen (= Pflanzdichte, Grenzabstände gemäß Nachbarrechtsgesetz sind einzuhalten).

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 Farbbereich (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 Versäunung, Versätze, Materialwechsel, Glasbänder oder durch Rankhülfen 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 Dachbedeckung im gesamten Plangebiet sind für geeignete 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, Gauen mit Ausnahme von Schleppgauben 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 Solarenergie: Bei Flachdächern von Hauptbaukörpern und Nebenanlagen wie Garagen/Carports mit einer Neigung bis 5° gilt: Aufgeständerte Solaranlagen, die das Höhnenniveau 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 Altlagierungen 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, Schläcken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Stein-konzentrationen, 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
Baugrundstücke, die an die L 94 angrenzen, sind entlang der Eigentumsgränze zur L 94 mit einer festen lückenlosen Einfriedung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§ 24 NStrG i.V.m. Nr. 2 der Zufahrtenrichtlinie und § 15 NBauO).
5. Vorbelastung durch Emissionen von der L 94
Das Plangebiet ist durch den Straßenverkehr auf der L 94 mit Emissionen erheblich vorbelastet. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich immissionsschutz geltend gemacht werden.

G. Nachrichtliche Übernahme (§ 9(6) BauGB)

1. Heiligeländerschutzgebiet
Der Geltungsbereich liegt in der Schutzzone 1 des Heiligeländerschutzgebiets (HOSG) 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 vorgenommenen Verordnung sind z.B. Bohrungen und Ausgrabungen von einer Tiefe von mehr als 2 m und die Anlage von Versickerungsanlagen nur mit vorheriger Genehmigung zulässig. Eine Nutzung von Erdwärme mittels Wärmepumpe ist im Geltungsbereich nach Mitteilung des Landkreises Osnabrück aber Voraussicht nicht zulässig.
- 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“.

