

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);

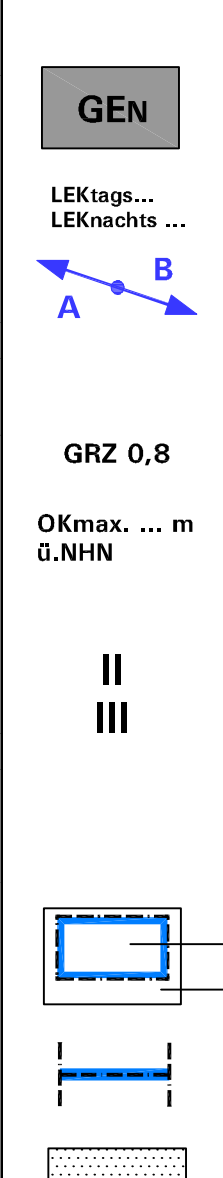
Planzeichenverordnung (PlanzV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);

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_{EK}, tags/nachts gegliedert) Lärm-Emissionskontingent L_{EK}, tags/nachts, siehe textliche Festsetzung D.1.1 Richtungssektoren A und B für das richtungsbezogene zusätzliche Lärmemissionskontingent, siehe textliche Festsetzung D.1.1 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 <i>Baugrenzen</i> umgrenzter Bereich - nicht überbaubare Grundstücksfläche Abgrenzung unterschiedlicher Gebäude- bzw. Gesamthöhen innerhalb der Teilfläche GE_{N1} 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



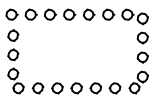
Straßenverkehrsfläche - Fläche außerhalb des Änderungsbereichs, siehe Bebauungsplan Nr. 7 b, 1. Änderung -



Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen, hier:

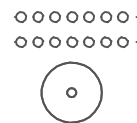
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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)

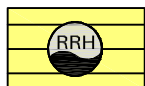
- Anpflanzung standortgerechter, heimischer Laubbäume



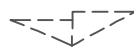
7. Sonstige Planzeichen gemäß § 9 BauGB

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)



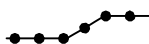
Fläche für Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9(1) Nr. 14 BauGB)



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)



Abgrenzung der Teilflächen GE_{N1} und GE_{N2} mit unterschiedlichen Nutzungsmaßen und unterschiedlichen Lärmemissionskontingenten L_{EK}

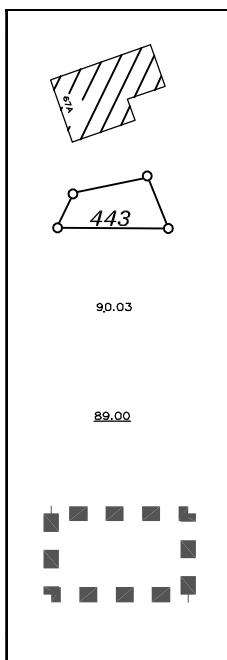
↗3↖

Maßangaben in Meter, z.B. 3,0 Meter



Nachrichtliche Übernahme (§ 9(6) BauGB):
Heilquellenschutzgebiet, Schutzzone I, 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_{EK}):

In den festgesetzten Teilflächen GEN1 und GEN2 sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die nachfolgend festgesetzten Lärmemissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	L_{EK} in dB(A) / m ² tags	L_{EK} in dB(A) / m ² nachts
TF 1	66	51
TF 2	63	48

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

Sektor	Anfang (Winkelgrad)	Ende (Winkelgrad)	$L_{EK, \text{zus, k}}$ in dB(A) / m ² tags	$L_{EK, \text{zus, k}}$ in dB(A)/ m ² nachts
A	120,0	300,0	0	0
B	300,0	120,0	3	3

Die Prüfung der Einhaltung der Lärmemissionskontingente 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 $L_{(EK)}$ der einzelnen Teilflächen durch $L_{(EK)} + L_{(EK, \text{zus})}$ ersetzt werden.

Vereinfachung für gering lärmemittierende Betriebe (Kappungsgrenze)

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel $L_{r,j}$ 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 GEN1 und GEN2 sind gemäß § 1(5, 6, 9) BauNVO unzulässig oder nur eingeschränkt zulässig:

- Selbstständige Schrottplätze** sind unzulässig.
- Vergnügungsstätten** jeglicher Art und Kinos sind unzulässig.
- Bordelle** und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe (Eros-Center, Peep-Shows, Privat-Clubs, Dirnenunterkünfte u.ä.) sind unzulässig.
- Betriebswohnungen** sind auch nicht als Ausnahme zulässig.
- 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 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 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 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 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. 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

Baugrundstücke, die an die L 94 angrenzen, sind entlang der Eigentumsgrenze 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. Heilquellenschutzgebiet

Der Geltungsbereich liegt 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 nur mit vorheriger Genehmigung zulässig. Eine Nutzung von Erdwärme mittels Wärmepumpe ist im Geltungsbereich nach Mitteilung des Landkreises Osnabrück aller 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.

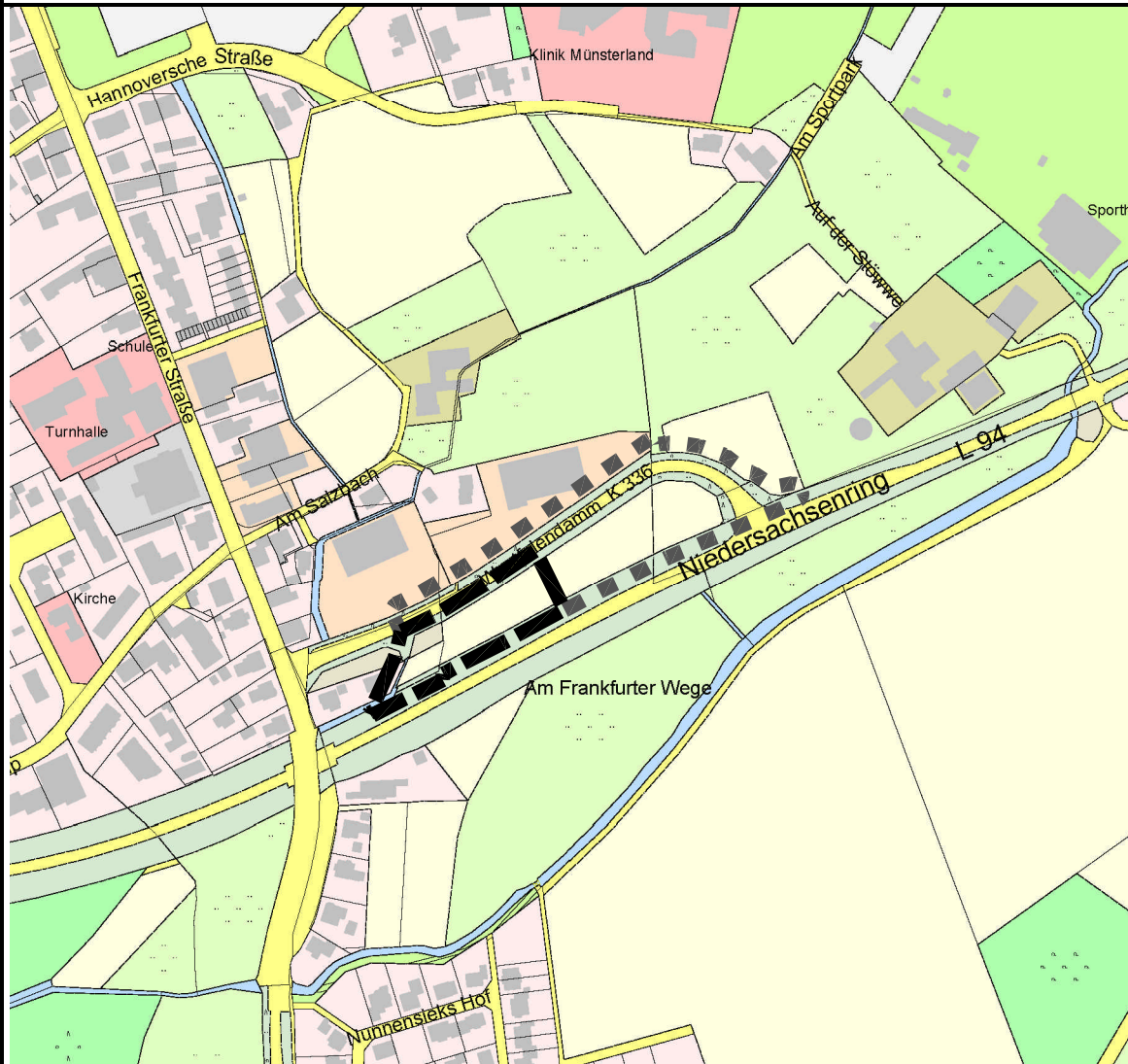
Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung bewirken, d. h. bei Unwirksamkeit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 b „Östlich der Frankfurter Straße“ tritt das frühere Recht nicht außer Kraft, sondern „lebt wieder auf“.

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: 107 cm x 74 cm



Planbearbeitung:

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

Entwurf Juni 2019

Gezeichnet: Pr
Bearbeitet: Ti, Hü

Pr_20190523_7B-2-Entwurf