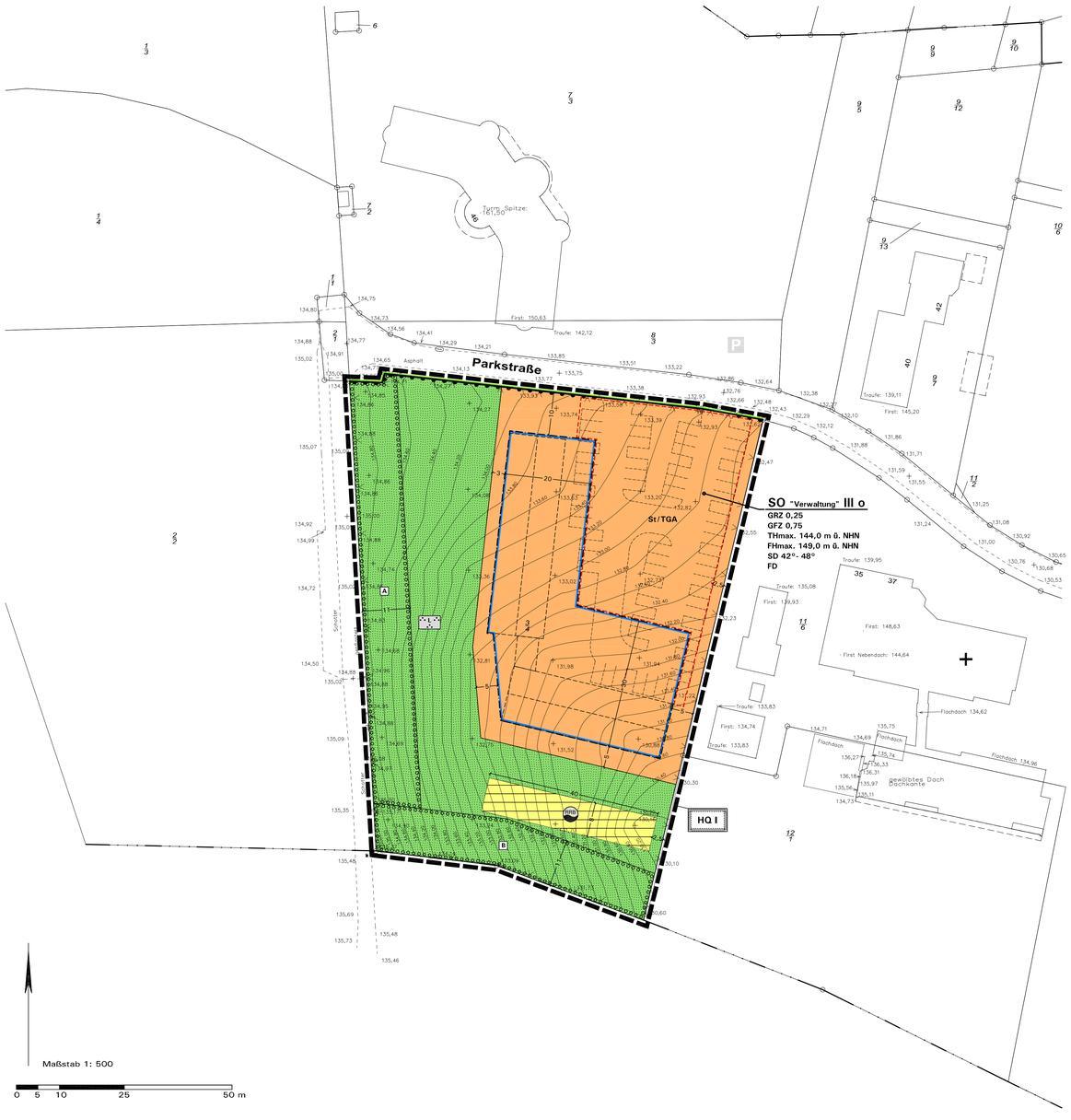
GEMEINDE BAD ROTHENFELDE
BEBAUUNGSPLAN NR. 63 "Südlich der Parkstraße"
mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO



Präambel

Auf Grund des §1(3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. den §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Bad Rothenfelde den Bebauungsplan Nr. 64 bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung (§ 84 NBauO) als Satzung beschlossen:

Bad Rothenfelde, den .....

..... (Siegel)
Bürgermeister

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen

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. Festsetzungen und Planzeichen gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

SO Verwaltung

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

Sonstiges Sondergebiet SO „Verwaltung" (§ 11(2) BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.1.1

THmax.144,0 m ü. NHN

FHmax.149,0 m ü. NHN

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO), siehe textliche Festsetzungen D.2:

Zulässige Traufhöhe TH in Meter über NHN:
- Höchstmaß, hier 144,00 m ü.NHN

Zulässige Firsthöhe FH in Meter über NHN:
- Höchstmaß, hier 149,0 m ü.NHN

GRZ 0,25

Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier 0,25

GFZ 0,75

Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier 0,75

III

Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO):
- Höchstmaß, hier drei Vollgeschosse

3. Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)

o

Bauweise:
- Offene Bauweise

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO), siehe textliche Festsetzungen D.3
- durch *Baugrenzen* umgrenzter Bereich
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verbot der Ein- und Ausfahrt

St/TGA

Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen

5. Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche, Zweckbestimmung „Landschaftspark"

6. Landschaftspflegerische und grünordnerische Festsetzungen (§ 9(1) Nr. 20, 25 BauGB)

A / B

Anpflanzung einer Strauch-Baum-Hecke (Bereichskennzeichnung A) und einer Waldmantelpflanzung (Bereichskennzeichnung B) aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen, siehe textliche Festsetzungen D.4

7. Örtliche Bauvorschriften (§ 9(4) BauGB i.V.m. § 84 NBauO)

SD 42°- 48°

FD

Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper gemäß Eintrag in der Plankarte, siehe auch textliche Festsetzung E.1. Zulässig sind ausschließlich:
- Satteldächer (SD), Dachneigungen 42°-48°
- Flachdächer

8. Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

RRB

Fläche für die Abwasserbeseitigung, hier Regenwasserrückhaltebecken, unterirdisch auszuführen und zu begrünen (§ 9(1) Nr. 12 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9(7) BauGB)

5

Maßangabe in Meter

HQ I

Heilquellenschutzgebiet, Schutzzone I, siehe Punkt F.1

C. Darstellungen der Plangrundlage ohne Festsetzungscharakter

443

Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern

Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

131,52

Vorhandene Geländehöhen, Vermessungsbüro Brunemann (05.2018)

Vorgeschlagene Gebäude

D. Planungsrechtliche textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)

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

1.1 Das sonstige **Sondergebiet SO „Verwaltung"** dient der Unterbringung von Anlagen der Verwaltung und zugehörigen Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind:
- Bürogebäude,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle Zwecke,
- Sozialräume.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)

2.1 **Die oberen Bezugspunkte für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen** sind wie folgt definiert:

2.1.1 **Traufhöhe**: Die Traufhöhe TH entspricht der Schnittkante der Außenfläche der aufgehenden Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

2.1.2 **Firsthöhe**: Die Firsthöhe FH entspricht der Oberkante des Firsts.

2.2 Die gemäß Plankarte festgesetzte Grundflächenzahl GRZ von 0,25 darf durch **versiegelte Freiflächen** (z. B. offene Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen) bis zu einer **Gesamt-GRZ von 0,6** überschritten werden.

3. Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB, §§ 12, 14 und 23(5) BauNVO)

3.1 **Garagen, Carports (überdachte Stellplätze)** und **Nebengebäude** sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Sondergebiet SO „Verwaltung" unzulässig.

3.2 **Oberirdische offene Stellplätze** und **Tiefgaragen** sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der hierfür gemäß Plankarte festgesetzten Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen zulässig.

4. Landschaftspflegerische und grünordnerische Festsetzungen (§ 9(1) Nr. 20, 25 BauGB)

4.1 **Maximal 10 % der festgesetzten privaten Grünfläche** dürfen durch parkbezogene, eingeschossige Nebenanlagen und durch Wege- und Platzflächen überbaut werden.

4.2 Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche sind außerhalb der festgesetzten Anpflanzungsflächen zusätzlich mindestens **12 standortgerechte, heimische Laubbäume** zu pflanzen.

4.3 Innerhalb der Anpflanzungsfläche mit der Bereichskennzeichnung A gemäß Eintrag in der Plankarte ist eine **5- bis 9-reihige Baum-Strauch-Hecke** aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu pflanzen.

4.4 Innerhalb der Anpflanzungsfläche mit der Bereichskennzeichnung B gemäß Eintrag in der Plankarte ist eine **Waldmantelpflanzung** aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen vorzunehmen.

4.5 Die anzupflanzenden **Gehölze sind fachgerecht zu pflegen** und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichartig zu ersetzen.

Pflanzvorschläge:

Stiel-Eiche	Gemeiner Schneeball
Rotbuche	Haselnuss
Kirsche	Wildrosen
Vogelbeere	Hinweis: keine Eschen

Pflanzqualitäten: siehe Grünordnungsplan

E. Örtliche Bauvorschriften (§ 9(4) BauGB i.V.m. § 84 NBauO) für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 64 „Am Wäldchen / Mühlenweg"

1. Bauliche Anlagen

1.1 **Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper** gemäß Eintrag in der Plankarte. Bei untergeordneten Dachaufbauten, Zwerchgiebeln, untergeordneten Anbauten und Nebengebäuden (=Nebendächer) sind jeweils auch andere Dachformen und -neigungen zulässig.

1.3 **Dachaufbauten und Dacheinschnitte** sind im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) unzulässig. Alle über der Traufe angeordneten Bauteile, wie Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte (Loggien) dürfen in ihrer Gesamtlänge 50 % der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten. Diese wird gemessen als größte Länge der Gaube in der Dachhaut, Einzellängen werden zusammengerechnet. Abstand zwischen Dachaufbauten/Dacheinschnitten und Ortgang: mindestens 1,5 m.

1.4 Der **First- bzw. die Oberkante von Nebendächern** muss mindestens 0,5 m unterhalb der Oberkante des Hauptfirsts liegen.

1.5 Als **Dacheindeckung** sind für geneigte Hauptdächer nur Betondachsteine und Tonziegel in roten bis braunen Farben zulässig sowie Dachbegrünungen, Glasdächer und Solaranlagen. Bei untergeordneten Bauteilen und Nebenanlagen sind auch andere Materialien und Farben zulässig. Glänzende Dachsteine/-ziegel sind ausdrücklich unzulässig (in Zweifelsfällen frühzeitige Abstimmung mit der Gemeinde).

1.6 **Gestaltung der Fassaden:** Für Außenwandflächen der Hauptgebäude sind ausschließlich folgende Materialien und Farben zugelassen:
- Putz: Weiße und helle Tönungen (Definition „helle Tönungen" nach dem handelsüblichen Natural Color System: Farben mit einem Schwarzanteil von höchstens 10 % und einem Buntanteil von höchstens 10 %). Für Gebäudesockel sind andere Farben und Mauerwerk zulässig.
- Untergeordnete Bauteile: Es sind andere Materialien, wie z.B. Holz, bis zu einem Flächenanteil von 30 % je Fassadenseite zulässig.
- Holzblockhäuser mit Holzfassaden sind unzulässig.

Von den Vorgaben ausgenommen bleiben untergeordnete Bauteile wie Sonnenschutzelemente, Balkone, Brüstungssicherungen, Geländer. Abweichungen können bei einem abgestimmten Gesamtkonzept im Einzelfall ggf. zugelassen werden.

2. Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften

2.1 **Entlang von öffentlichen Straßenflächen sind nur heckenartige Einfriedungen** aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen sowie **Zäune aus Drahtgeflecht** zulässig.

2.2 **Stellplatzanlagen sind mindestens je angefangene 3 Stellplätze mit einem standortgerechten, heimischen Laubbaum zu begrünen**. Die Bäume sind zwischen bzw. neben den Stellplätzen in Baumbeeten von mindestens 12 m² Größe anzuordnen.

Pflanzqualität: siehe Grünordnungsplan

3. Ausdrückliche Hinweise zu diesen örtlichen Bauvorschriften

3.1 In Zweifelsfälle bei Gestaltungsfragen wird eine **frühzeitige Abstimmung mit der Gemeinde** empfohlen.

3.2 **Abweichungen** von diesen örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 66 NBauO.

3.3 **Zuwiderhandlungen** gegen diese örtlichen Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne der Bußgeldvorschriften des § 80(3) NBauO und können gemäß § 80(5) NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

F. 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.

G. Hinweise

1. Verwertung von Niederschlagswasser (Regenwasserspeicheranlagen)

Die Nutzung des Niederschlagswassers von Dachflächen als Brauchwasser ohne Trinkwasserqualität wird empfohlen. Sicherungsmaßnahmen nach den einschlägigen Vorschriften und nach DIN 1988 sind zu beachten. Auf Antrag kann gemäß § 5 der Abwassersatzung der Gemeinde Bad Rothenfelde vom 01.01.2002 die Errichtung einer Regenwasserspeicheranlage genehmigt werden.

2. Ökologische Belange

Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird ausdrücklich empfohlen. Insbesondere betrifft dies Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, naturnahe Umfeldgestaltung und Verwendung umweltverträglicher Baustoffe. Die Nutzung von regenerativen Energien ist aufgrund des Klimaschutzkonzepts der Gemeinde Bad Rothenfelde unbedingt wünschenswert. Zur Bepflanzung der Grundstücke sind möglichst standortgerechte, heimische oder kulturhistorisch bedeutsame Bäume und Sträucher zu verwenden. Dachbegrünungen werden für Nebenanlagen und Nebengebäude ebenfalls ausdrücklich empfohlen. Die Zulässigkeit der Nutzung von Geothermie mittels Erdwärmesonden ist im Einzelfall zu prüfen.

3. Bodenfunde

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde entdeckt 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.

4. Altlasten

Ein Altstandort ist der Gemeinde im Bereich Parkstraße 14 bekannt. Auswirkungen auf das Plangebiet sind daraus nicht bekannt. Weitere Altstandorte und/oder Altlasten sind weder im Plangebiet, noch in einem Umkreis von 500 m um das Plangebiet bekannt. Generell gilt: Treten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten auf (z.B. bisher unentdeckte Kontaminationen), ist der Fachdienst Umwelt des Landkreises Osnabrück sofort zu verständigen.

5. Kampfmittel

Einzelfunde sind nicht auszuschließen, Tiefbauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Treten hierbei verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, der Staatliche Kampfmittelräumdienst ist zu benachrichtigen.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	Frühzeitige Öffentlichkeits-, Behörden- und TÖB-Beteiligung gem. §§ 3(1), 4(1) BauGB	Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB, Behörden- und TÖB-Beteiligung gem. § 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. 46 mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2(1) BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. Siegel der Gemeinde Bad Rothenfelde, den .... Bürgermeister	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am ..... wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB durchgeführt durch: .... Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... gemäß § 4(1) BauGB beteiligt. Siegel der Gemeinde Bad Rothenfelde, den .... Bürgermeister	Der Rat der Gemeinde Bad Rothenfelde hat in seiner Sitzung am ..... den Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung mit Umweltbericht hierzu beschlossen und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3(2) BauGB bestimmt. Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am ..... hat der Planentwurf mit Begründung, Umweltbericht und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3(2) BauGB vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen Die Gemeinde hat die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4(2) BauGB parallel zur Offenlage um Stellungnahme gebeten. Siegel der Gemeinde Bad Rothenfelde, den .... Bürgermeister	Der Rat der Gemeinde Bad Rothenfelde hat die gemäß § 3(2) BauGB vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB 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 mit Umweltbericht hierzu gebilligt. Siegel der Gemeinde Bad Rothenfelde, den .... Bürgermeister	Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am ..... ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekannt gemacht worden, dass der Plan mit Begründung, Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung gemäß § 10(4) BauGB während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird. Mit erfolgter Bekanntmachung ist der Plan in Kraft getreten. Siegel der Gemeinde Bad Rothenfelde, den .... Bürgermeister	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 des Flächennutzungsplans und - beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs. nicht geltend gemacht worden. Siegel der Gemeinde Bad Rothenfelde, den .... Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Bad Rothenfelde Flur 2

Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © Mai 2017

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 31.05.2017). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Geschäftsbuch: 175701

streif VERMESSUNG

Dipl.-Ing. Mike Streif
Öffentl.best.Vermessungsingenieur
Grönenberger Straße 1a, 49324 Melle

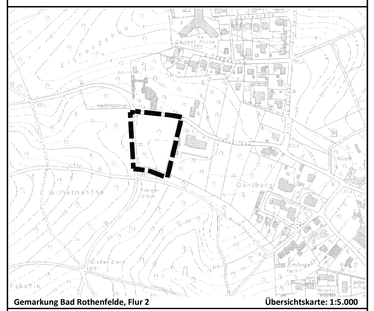
Melle, den (Dienstsiegel) .....

BAD ROTHENFELDE

BEBAUUNGSPLAN NR. 63

„Südlich der Parkstraße"

mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO



Gemarkung Bad Rothenfelde, Flur 2 **Übersichtskarte: 1:5.000**

Maßstab: 1:500 Planformat: 108 cm x 82 cm Nord

0 25 50 m

Bearbeitung:

Stadtplanung und Kommunalberatung

Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbB
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Telefon 05242/5509-0, Fax 05242/5509-29

Planungsstand:
Entwurf Mai 2019

Gezeichnet: Pr
Bearbeitet: Sc, Ti, Hü

Pr_20190517_gÜbersicht