

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

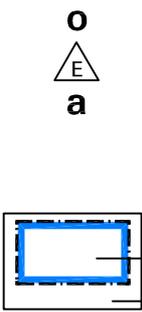
	<u>1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)</u>
	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.1.1
	<u>2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)</u>
	Sonstiges Sondergebiet SO (§ 11 BauNVO), Zweckbestimmung „Wohnen und Betreuung für Senioren und Menschen mit Behinderungen“, Teilflächen SO1 und SO2, siehe textliche Festsetzung D.1.2
	Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO), siehe textliche Festsetzungen B.11, D.2.1 und D.2.2:
THmax. 13,0 m	Zulässige Traufhöhe TH in Meter über Bezugspunkt: - Höchstmaß, z.B. 13,0 m
FHmax. 18,0 m	Zulässige Firsthöhe FH in Meter über Bezugspunkt: - Höchstmaß, z.B. 18,0 m
GRZ 0,4	Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß z. B. 0,4, siehe textliche Festsetzung D.2.3
GFZ 2,4	Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß z. B. 2,4
IV	Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO): - Höchstmaß, z.B. vier Vollgeschosse

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

Bauweise:

- Offene Bauweise
- Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig (§ 22(4) BauNVO)
- Abweichende Bauweise (§ 22(4) BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.3.1

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.3.



4. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB)

Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, z.B. 3 Wohnungen

3 Wo

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

Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Öffentlicher Fußweg



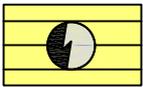
Anschluss anderer Flächen an die öffentlichen Verkehrsflächen



- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

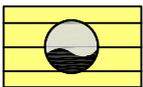
6. Versorgungsflächen (§ 9(1) Nr. 12 BauGB)

Zweckbestimmung: Umspannstation



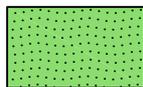
7. Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9(1) Nr. 14 BauGB)

Fläche für die Rückhaltung und Bewirtschaftung von Niederschlagswasser, naturnah



8. Private Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche: Weidenutzung mit Unterständen



9. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9(1) Nr. 21 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger, der Gemeinde Bad Rothenfelde, der Rettungskräfte sowie der Träger der Ver- und Entsorgung und mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen.



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger, der Gemeinde Bad Rothenfelde, des Landkreises Osnabrück und des Unterhaltungsverbands Nr. 96 „Hase-Bever“, mit Leitungsrechten zugunsten der Strom- und Gasversorgung Vermold GmbH sowie mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen.

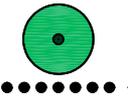


L1


L2



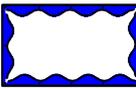


OKFF EGmax.
 101,5 m ü.NHN

SD/WD $\geq 20^\circ$

SD/WD $\geq 35^\circ$



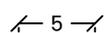






1





Mit Leitungsrechten für die vorhandene Stromleitung zugunsten der Strom- und Gasversorgung Versmold GmbH zu belastende Flächen.

Mit Leitungsrechten für die Niederschlagswasserentwässerung zugunsten der Anlieger zu belastende Flächen.

10. Landschaftspflegerische und Grünordnerische Festsetzungen
(§ 9(1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

Anpflanzung standortgerechter Laubbäume, siehe textliche Festsetzung D.4.1.

Anpflanzung von standortgerechten Sträuchern, siehe textliche Festsetzung D.4.2

Erhaltung von Bäumen, siehe textliche Festsetzung D.4.3.

11. Festsetzung der Höhenlage (§ 9(3) BauGB)

Maximal zulässige Höhenlage der Oberkante der fertigen Erdgeschossfußböden (OKFF EG) in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92):

- Höchstmaß, z.B. 101,50 m ü. NHN

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

Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper gemäß Eintrag in der Plankarte, siehe textliche Festsetzung E.1.1. Ausschließlich zulässig sind:

- Satteldach (SD) sowie Walmdach (WD) mit Dachneigungen von = 20°

- Satteldach (SD) sowie Walmdach (WD) mit Dachneigungen von = 35°

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

Festgesetztes Überschwemmungsgebiet des Süßbachs (Quelle: Landkreis Osnabrück, Fachdienst Umwelt), siehe F.2

14. Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für ebenerdige Stellplätze als nicht überdachte und überdachte Stellplätze und Garagen sowie Tiefgaragen und deren Zufahrten und Zuwegungen (§ 9(1) Nr. 4 BauGB), siehe textliche Festsetzung D.3.3

Überbaubare Flächen, innerhalb derer bauliche Schutzvorkehrungen von Gewerbelärm zu treffen sind (§ 9(1) Nr. 24 BauGB), siehe textliche Festsetzung D.5.1

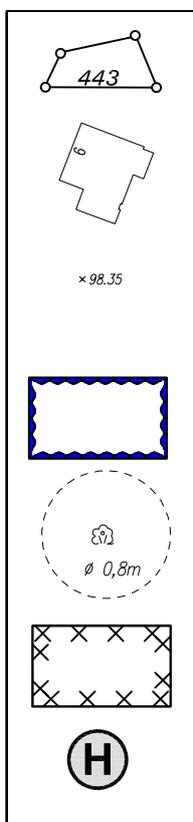
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9(7) BauGB)

Kennziffer für die Zusammenstellung einzelner Festsetzungen und deren Zuordnung für bestimmte überbaubare Flächen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und Nutzungsmaße

Maßangabe in Meter

C. Darstellungen ohne Festsetzungscharakter



Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern

Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

Vorhandene Gelände- und Straßenhöhen in Meter über NHN (Normalhöhen-null, Höhensystem DHHN 92), Einmessung metrics³ Vermessungsingenieure GmbH (Osnabrück, Mai 2015)

2015 im Zuge der wasserwirtschaftlichen Voruntersuchung ermittelte neue Hochwasserlinie (HW 100), siehe F.2

Vorhandene Einzelbäume mit Stammmittelpunkt und Kronentraufe, Einmessung metrics³ Vermessungsingenieure GmbH (Osnabrück, Mai 2015)

Abgrenzung der flächenhaften Altablagerung „Im Wiesengrund“ mit der Kataster-Nummer 459 006 4003, siehe Hinweis G.5

Vorhandene Bushaltestelle

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

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

1.1 Im **allgemeinen Wohngebiet (§ 4 BauNVO)** gilt: Tankstellen sind unzulässig.

1.2 Das **sonstige Sondergebiet SO, Zweckbestimmung „Wohnen und Betreuung für Senioren und Menschen mit Behinderungen“ (§ 11 BauNVO)** dient dem Wohnen von Senioren und Menschen mit Behinderungen sowie der Unterbringungen von Einrichtungen für ihre Betreuung.

Im Sondergebiet, Teilfläche SO1, sind zulässig:

- Wohnstätten, Wohnungen und Einrichtungen der Betreuung in Tag-, Tagesrand und Nachtzeiten für Senioren und Menschen mit Behinderungen sowie zugeordnete Therapie-, Funktions-, Versorgungs-, Lager-, Sozial-, Dienst- und Verwaltungsräume.
- Erforderliche Stellplätze, Carports und Garagen sowie erforderliche Nebenanlagen.

Im Sondergebiet, Teilfläche SO1, können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern den in der Teilfläche SO1 des Sondergebiets zulässigen Nutzungen zugeordnet und diesen gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Versammlungs- und Veranstaltungsräume und ein Café sowie
- Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.

Im Sondergebiet, Teilfläche SO2, sind zulässig:

- Zwei Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die den in der Teilfläche SO1 des Sondergebiets zulässigen Nutzungen zugeordnet sind.

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

2.1 **Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen** ist die jeweils festgesetzte maximal zulässige Höhenlage der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFF EG) in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92).

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

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

2.2.2 Firsthöhe: Die Firsthöhe FH entspricht der Oberkante des Firsts.

2.3 Die im **Sondergebiet, Teilfläche SO2 festgesetzte GRZ von 0,3** darf für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, **nicht überschritten** werden.

2.4 **Nebengebäude** sind nur eingeschossig zulässig. Siehe auch textliche Festsetzung D.3.3.

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

- 3.1 Bauweise (§ 22 BauGB), hier abweichende Bauweise gemäß § 22(4) BauGB:** Es gelten die Vorgaben der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass die Länge der Gebäude mehr als 50 m betragen darf.
- 3.2 Für Wintergärten und Balkone** können im Sondergebiet, Teilfläche SO1, die Baugrenzen in einer Tiefe von maximal 3,0 m und in der Gesamtlänge über maximal die Hälfte der jeweils betroffenen Gebäudeseite überschritten werden.
- 3.3 Tiefgaragen, Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze** sind in den Teilflächen SO1 des Sondergebiets nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- 3.4** Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist durch **Nebenanlagen - ausgenommen Zuwegungen und Zugänge** - ein Abstand von mindestens 5,0 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einzuhalten.

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

- 4.1 Anpflanzen von Bäumen:** Anpflanzung von standortgerechten Laubbäumen (Hochstamm, Stammumfang von 18-20 cm). Der Standort kann bei notwendigen Zufahrten um bis zu 5 m parallel zur Straßenbegrenzungslinie verschoben werden. Abgängiger Bestand ist gleichartig zu ersetzen.
- 4.2 Anpflanzen von Sträuchern:** Anpflanzung einer lückenlosen einreihigen Schmithecke aus standortgerechten Sträuchern (Pflanzempfehlung: Hainbuche, Rotbuche, Eibe). Abgängiger Bestand ist gleichartig zu ersetzen.
- 4.3 Erhaltung von Bäumen:** An den festgesetzten Standorten und innerhalb der Flächen für die Erhaltung von Bäumen gilt: Festgesetzte Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Es darf weder die Höhenlage verändert werden, noch dürfen Veränderungen der Bodenoberfläche, z. B. durch Versiegelung oder Anlage von Nebenanlagen, vorgenommen werden (vgl. DIN Norm 18920, Ausgabe 08/2002). Abgängiger Bestand ist gleichartig zu ersetzen (Hochstamm, Stammumfang von 18-20 cm).

5. Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

- 5.1** Innerhalb der hierfür gemäß Plankarte festgesetzten Flächen sind **Fassadenöffnungen zu schutzbedürftigen Räumen nach TA Lärm unzulässig**, zulässig sind lediglich feste Verglasungen zur Belichtung von Innenräumen. Bei der Grundrissgestaltung sind Wohn- und Schlafräume bzw. alle schutzbedürftigen Räumen nach TA Lärm auf die lärmabgewandte Seite zu orientieren und von dort zu belüften.

E. Örtliche Bauvorschriften (§ 9(4) BauGB i.V.m. § 84 NBauO) für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 60 „Ulmenallee/Im Wiesengrund“

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. Bei Um- oder Anbauten im überplanten Altbestand (= eingemessene Gebäude in der Plangrundlage des Bebauungsplans, Stand: 04.05.2015) können Abweichungen zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen der jeweiligen Dachform- und Dachneigung des betroffenen Altbestands bewegen.
- 1.2 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.
- 1.3 Der First- bzw. die Oberkante von Nebendächern** muss mindestens 0,5 m unterhalb der Oberkante des Hauptfirsts liegen.
- 1.4 Als Dacheindeckung** sind für Hauptdächer Betondachsteine oder Tonziegel in roten bis braunen Farben oder in den Farben von anthrazit bis schwarz zulässig (Abgrenzung zu grau: gleich oder dunkler als RAL 7016 anthrazitgrau). Bei untergeordneten Bauteilen und Nebenanlagen sind auch andere Materialien und Farben zulässig. Glänzende, glasierte bzw. lasierte Dachsteine/-ziegel sind ausdrücklich unzulässig (in Zweifelsfällen frühzeitige Abstimmung mit der Gemeinde). Dachbegrünungen, Glasdächer und Solaranlagen sind zulässig.
- 1.5 Gliederung der Fassaden:** Außenwandflächen sind deutlich vertikal zu gliedern, z. B. durch Fenster, Pfeiler, Stützen, Wandscheiben. Die Gliederung muss durchgängig über alle Vollgeschosse erfolgen.
- 1.6 Materialien und Farben:** Für Außenwandflächen der Hauptgebäude sind neben Fenstern und Türen 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.
 - Sicht- bzw. Verblendmauerwerk: Rote bis rotbunte (Rotanteil mindestens 50%) Farbtönungen.
 - Untergeordnete Bauteile: Es sind andere Materialien, wie z.B. Holz, bis zu einem Flächenanteil von 30 % je Fassadenseite zulässig.
 - Holzblockhäuser und Holzfassaden sind unzulässig.

Grelle Farben sowie glänzende Fassadenmaterialien – ausgenommen Solaranlagen – sind ausdrücklich unzulässig.

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

2. Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften

2.1 Nicht bebaute Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Zuwegungen, Stellplätze, Terrassen gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.

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. Bei Zweifelsfällen in Gestaltungsfragen wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Gemeinde empfohlen.

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

1. Trinkwassergewinnungsgebiet / Heilquellenschutzgebiet

- 1.1** Der Planbereich liegt in der Schutzzone IIIA des **Trinkwasserschutzgebiets** Dissen - Bad Rothenfelde und 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 und 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.

Arbeiten, die einen Eingriff in den Boden von über 2 m erfordern, sind aufgrund der Genehmigungspflicht der Heilquellenschutzgebietsverordnung Bad Rothenfelde unter Vorlage von detaillierten Planunterlagen rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen. Wasserhaltungsmaßnahmen sind anzeigepflichtig, die Anlage von Versickerungsanlagen ist verboten.

Öffentliche Verkehrsflächen sind bei Neu- und Umbaumaßnahmen unter Anwendung der „Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten“ (RiStWag) - Ausgabe 2002 - herzustellen.

2. Überschwemmungsgebiet bzw. Hochwasserschutz / Grundwasserstand

- 2.1** Die nicht überbaubaren Flächen der Teilfläche SO2 des Sondergebiets „Wohnen und Betreuung für Senioren und Menschen mit Behinderungen“ ragen im Südosten geringfügig in das festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Süßbachs. Da nur der äußerste Rand des festgesetzten Baugebiets betroffen ist, geht die Gemeinde bislang davon aus, dass der Baugebietsfestsetzung hier dennoch nichts entgegensteht.

Die Bewertung der Gemeinde wird durch aktuelle Erkenntnisse zu möglichen Überschwemmungen im Plangebiet und dem nahen Umfeld gestützt. Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurden 2015 Geländehöhen aufgenommen und mit den zuständigen Stellen des Landkreises Osnabrück erörtert. Im Rahmen der wasserwirtschaftlichen Untersuchung vom November 2015 wurde eine neue Hochwasserlinie ermittelt (HW 100), die jedoch nicht entsprechend offiziell festgesetzt ist. Diese Linie verläuft gegenüber der Grenze des festgesetzten Überschwemmungsgebiets weiter südlich. Der Bebauungsplan setzt in diesem Bereich private Grünflächen (Weidenutzung) sowie naturnah zu gestaltende Flächen für die Regenwasserbewirtschaftung fest. Zur umfassenden Information wird die vom beauftragten Gutachter ermittelte neue HW 100-Linie mit Hinweisfunktion in den Bebauungsplan eingetragen. Auf die wasserwirtschaftliche Voruntersuchung verwiesen.

Auf Grund des hohen Grundwasserstands wird den Bauherren empfohlen, die zu schützenden Gebäudeteile aus wasserundurchlässigem Beton („weiße Wanne“) herzustellen, da die sonst üblichen Hausdrainagen zu Fehllanschlüssen an den Schmutzwasserkanal und somit zu Grundwasserabsenkungen führen könnten. Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd- und Kellergeschosse eindringen können. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden.

Es wird empfohlen, bei baulichen und sonstigen Vorhaben in den gekennzeichneten Bereichen frühzeitig die Abstimmung mit der Gemeinde zu suchen, u. a. um zu klären, ob bei Vorhaben eine Baugenehmigung erforderlich ist.

G. Hinweise

1. Trinkwasserversorgung / Schmutz- bzw. Regenwasserentsorgung

Die Trinkwasserversorgung und die Schmutz- bzw. Regenwasserentsorgung sind bei der Gemeinde Bad Rothenfelde nach den einschlägigen Satzungen zu beantragen.

2. 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.

3. Ökologische Belange

Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird ausdrücklich empfohlen. Insbesondere betrifft dies Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, naturnahe Wohnumfeldgestaltung und Verwendung umweltverträglicher Baustoffe. Die Nutzung von regenerativen Energien ist - auch nach dem Klimaschutzkonzept 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.

4. 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.

5. Altlasten

Außerhalb des Plangebiets besteht in einem Umkreis von 500 m an vier Stellen ein Altlastverdacht. Hierbei handelt es sich um zwei Altstandorte und zwei flächenhafte Altablagerungen.

Die flächenhafte Altablagerung „Im Wiesengrund“ mit der Kataster-Nummer 459 006 4003, erstreckt sich östlich des Plangebiets vom Süßbach bis zur Eisenbahnstrecke. Sie ragt im Randbereich des Gewässers in das Plangebiet und ist daher in der Plankarte kenntlich gemacht. Bauschutt und sandige Bodenauffüllungen sind hier mit Mutterboden abgedeckt.

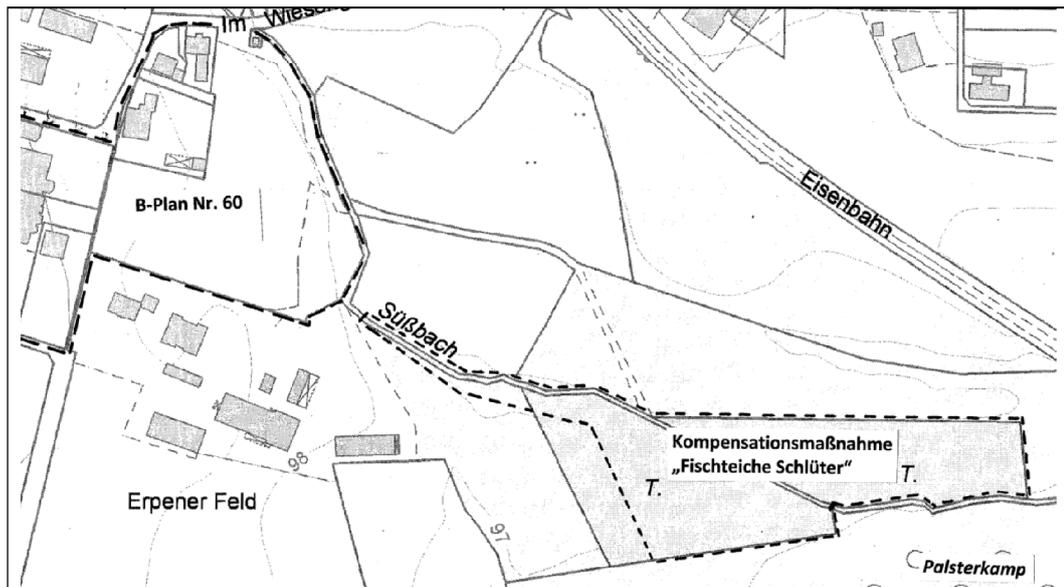
Darüber hinaus sind im Plangebiet keine Altablagerungen bekannt. Generell gilt: Treten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten auf (z.B. bisher unentdeckte Kontaminationen), ist der Fachdienst Umwelt des Landkreises Osnabrück sofort zu verständigen.

6. 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.

7. Lage der Ausgleichsmaßnahme

Externe Ausgleichsmaßnahme gemäß „Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 60 Ulmenallee / Im Wiesengrund“ (Verfasser: Dipl.-Ing. Hans Lutermann, Rietberg, Februar 2017): Renaturierung von Fischteichen



Grundlage: WebGis Landkreis Osnabrück 11.2015: Umweltatlas – Topographie, ohne Maßstab

Flächenangaben:

- Gemarkung Bad Rothenfelde, Flur 10; Flurstücke 47 teilweise, 188/7 teilweise, 45/1 teilweise, 45/2 und 44

8. Auslage von DIN-Normen

Die DIN-Normen 1988 und 18920 werden beim Bauamt der Gemeinde Bad Rothenfelde in den allgemeinen Öffnungszeiten zur Einsicht bereitgehalten.

9. Artenschutz - Rodung von Gehölzen

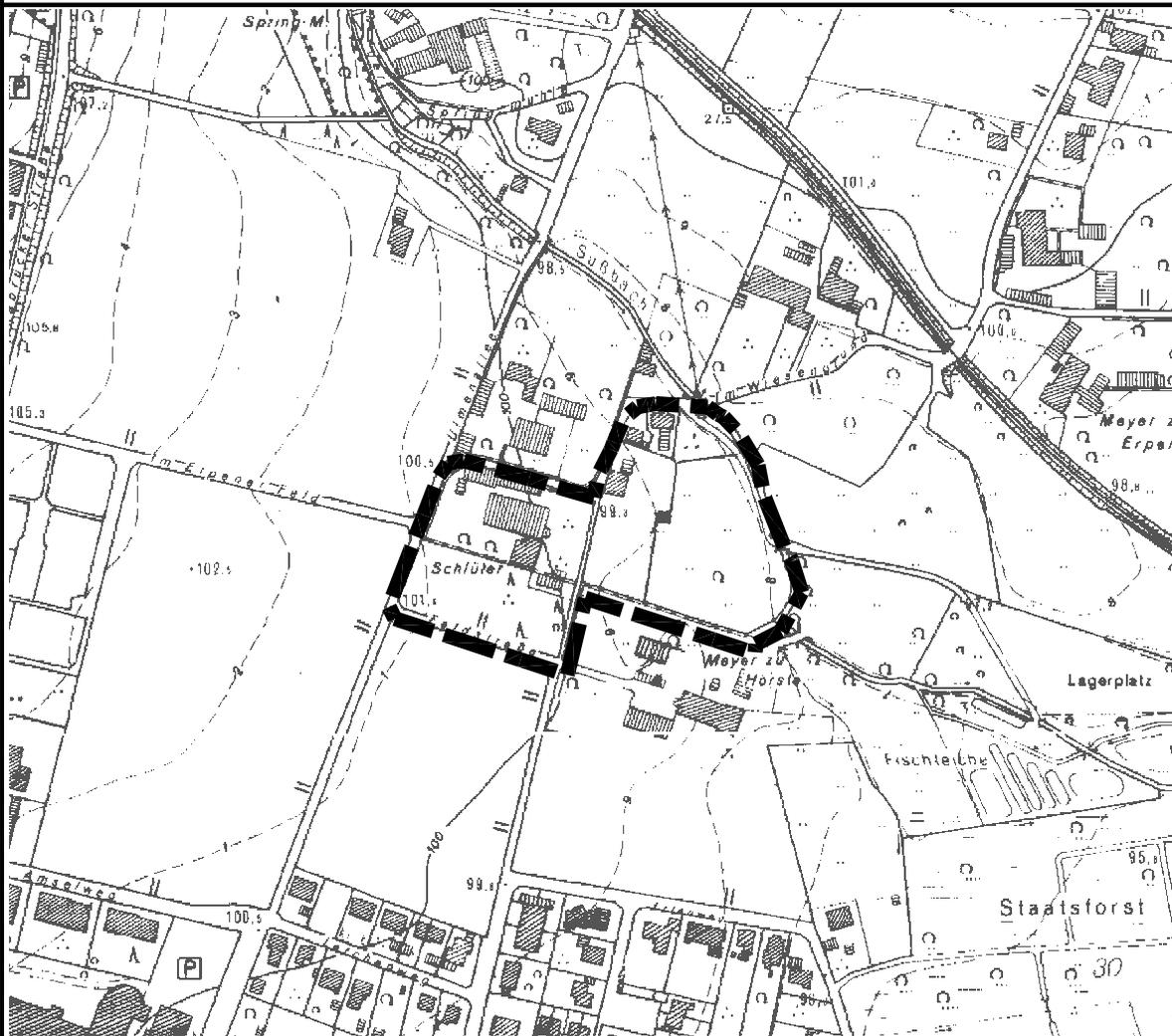
Bäume und Sträucher dürfen nicht im Zeitraum zwischen dem 1. März und dem 30. September eines Jahres gerodet werden.

BAD ROTHENFELDE

BEBAUUNGSPLAN NR. 60

„Ulmenallee/Im Wiesengrund“

mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO



Gemarkung Bad Rothenfelde, Flur 10

Übersichtskarte: 1:5.000

Maßstab: 1:500

Planformat: 138 cm x 86 cm

△ Nord

0

25

50 m

Bearbeitung:

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

Planungsstand:

September 2019

Gezeichnet: Pr

Bearbeitet: vB, Sc, Ti