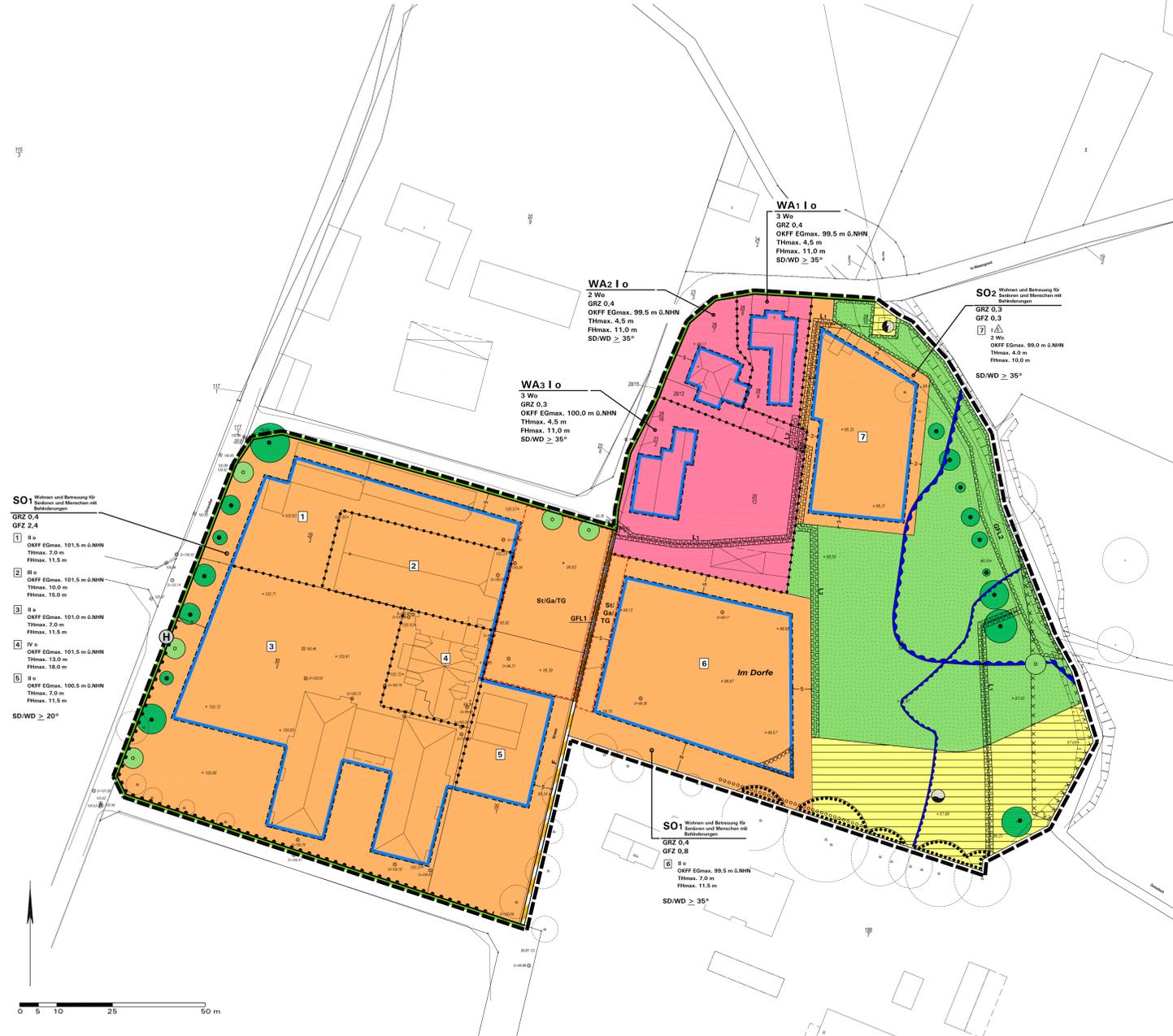


# GEMEINDE BAD ROTHENFELDE: BEBAUUNGSPLAN NR. 60 "Umenallee/Im Wiesengrund" MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN



**Präambel**  
Auf Grund des § 11(3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. den §§ 11 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Bad Rothenfelde den Bebauungsplan Nr. 60 bestehend aus der Flanzscheidung und den örtlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften (gemäß § 84 NBauO) als Satzung beschlossen:  
Bad Rothenfelde, den .....  
Bürgermeister (Stapel)

Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB	Frühzeitige Öffentlichkeits-, Behörden- und Töt-Beteiligung gem. §§ 3(1), 4(1) BauGB	Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB, Behörden- und Töt-Beteiligung gem. § 4(2) BauGB	Satzungsbeschluss gem. § 10(1) BauGB	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB	Verletzung von Vorschriften (§ 215 BauGB)
Die Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 2(1) BauGB ist vom Rat der Gemeinde Bad Rothenfelde am ..... beschlossen worden. Dieser Beschluss ist am ..... öffentlich bekannt gemacht worden.	Nach örtlicher öffentlicher Bekanntmachung am ..... wurde die Frühzeitige Information und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB durchgeführt durch: ..... Die von der Planung berufenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(1) BauGB beteiligt. .....	Der Rat der Gemeinde Bad Rothenfelde hat in seiner Sitzung am ..... die Frühzeitige Information und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(2) BauGB beschlossen und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3(2) BauGB bestimmt. Nach örtlicher öffentlicher Bekanntmachung am ..... hat der Planverfasser mit Begründung, Umweltbericht und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3(2) BauGB vom ..... die Öffentlichkeit ausgestellt. Die Gemeinde hat die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4(2) BauGB parallel zur Offenlage zum Stellungnahme geben. .....	Der Rat der Gemeinde Bad Rothenfelde hat die gemäß § 3(2) BauGB vorgezeichneten 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 Öffentlichkeit mit Umweltbericht und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 10 BauGB bekannt gemacht. .....	Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am ..... öffentlich 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 anlagen Bekannmachung ist der Plan in Kraft getreten. .....	Inhaltlich von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind: - eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans, - eine Verletzung von Vorschriften über die Einhaltung des Bauvorschriftenplans und die beachtliche Mängel des Abwägungsverganges, nicht geltend gemacht worden. .....
Siegel der Gemeinde Bad Rothenfelde, den .....	Siegel der Gemeinde Bad Rothenfelde, den .....	Siegel der Gemeinde Bad Rothenfelde, den .....	Siegel der Gemeinde Bad Rothenfelde, den .....	Siegel der Gemeinde Bad Rothenfelde, den .....	Siegel der Gemeinde Bad Rothenfelde, den .....
Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister

**Planunterlage**  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Flur 10 Maßstab: 1:500  
Gemarkung: Bad Rothenfelde  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© Januar 2014  
LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung  
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 04.05.2015). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen genehmigt.  
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Vermessungsingenieur Flüssmeyer  
Inh. Kirstin Flüssmeyer  
Örtlich besetzte Vermessungsingenieurin  
Barndtstraße 33 • 49078 Osnabrück • Tel.: 0541/96387-0 • Fax: 0541/9638777  
Osnabrück, den .....  
Bürgermeister (Stapel)

Örtlich bes. Verm. Ing.

## Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

### A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634);  
Bauabstandsverordnung (BauAbstV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3795);  
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

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**  
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.1.1

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**  
Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO), siehe textliche Festsetzungen B.1.1, D.1.1 und D.2.2:  
- Höchstmaß, z.B. 13,0 m  
Zulässige Traufhöhe TH in Meter über Bezugspunkt:  
- Höchstmaß, z.B. 18,0 m  
Zulässige Firsthöhe FH in Meter über Bezugspunkt:  
- Höchstmaß, z.B. 18,0 m  
Grundflächenzahl GFZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß z.B. 0,4, siehe textliche Festsetzung D.2.3

**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.  
- durch Baugrenzen umgrenzter Bereich  
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

**4. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)**  
Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, z.B. 3 Wohnungen

**5. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**  
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: Wiedennutzung 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, des Landkreises Osnabrück und des Unterhaltungsverbands Nr. 96 „Hase-Bever“ mit Leitungsrechten zugunsten der Strom- und Gasversorgung Versomd GmbH sowie mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit 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 (Doppf EG) in Meter über NNH (Normalhöhennull, Höhenstempel DINH 921)  
- Höchstmaß, z.B. 101,50 m ü. NNH

**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 Sülbachs (Quelle: Landkreis Osnabrück, Fachdienst Umwelt), siehe F.2

**14. Sonstige Festsetzungen und Planzeichen**  
Umgrünung von Flächen für ebenerdige Stellplätze als nicht überdachte und überdachte Stellplätze und Gargen sowie Tiefgaragen und deren Zufahrten und Zugeweigen (§ 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 Flurstücksummern  
Vorhandene Bebauung mit Hausnummer  
Vorhandene Gelände- und Straßenhöhen in Meter über NNH (Normalhöhennull, Höhenstempel DINH 921, Entmessung metrisch) Vermessungsingenieure GmbH (Osnabrück, Mai 2015)  
2015 im Zuge der wirtschaftlichen Voruntersuchung ermittelte neue Hochwasserlinie (HW 100), siehe F.2  
Vorhandene Einzelbauweise mit Stammteilpunkt und Kronenfarbe, Entmessung metrisch) Vermessungsingenieure GmbH (Osnabrück, Mai 2015)  
Abgrenzung der Flächenflächen Abbildung „Im Wiesengrund“ mit der Kataster-Nummer 450 000 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<sub>2</sub> Zweckbestimmung „Wohnen und Betreuung für Senioren und Menschen mit Behinderungen“ (§ 11 BauNVO) dient dem Wohnen von Senioren und Menschen mit Behinderungen sowie der Unterbringung von Einrichtungen für ihre Betreuung.**  
Im Sondergebiet, Teilfläche SO<sub>2</sub>, sind zulässig:  
- Wohnstätten, Wohnungen und Einrichtungen der Betreuung in Tag-, Tagesrand und Nachzeiten 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 SO<sub>2</sub>, können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern dies in der Teilfläche SO<sub>2</sub> des Sondergebietes zulässigen zugeordnet und diesen gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind:  
- Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betreiber,  
- Versammlungs- und Veranstaltungsräume und ein Café sowie  
- Räume für die Berufsausübung freiberuflicher Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**  
1.2.1 Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen ist die jeweils festgesetzte maximal zulässige Höhenlage der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (Doppf EG) in Meter über NNH (Normalhöhennull, Höhenstempel DINH 921).  
1.2.2 Traufhöhe: Die Traufhöhe TH entspricht der Schrittkante der Außenwand der aufgehenden Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.  
1.2.3 Firsthöhe: Die Firsthöhe FH entspricht der Oberkante des Firsts.  
1.2.4 Im Sondergebiet, Teilfläche SO<sub>2</sub> 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.

**3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 14 und 23(5) BauNVO)**  
1.3.1 Bauweise (§ 22 BauGB), hier abweichende Bauweise gemäß § 22(4) BauNVO: Es gelten die Vorgaben der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass die Länge der Gebäude mehr als 50 m betragen darf.  
1.3.2 Für Wintergärten und Balkone können im Sondergebiet, Teilfläche SO<sub>2</sub>, die Baugrenzen in einer Tiefe von maximal 3,0 m und in der Gesamtlänge über maximal die Hälfte der jeweils betroffenen Gebäudeseite überschritten werden.  
1.3.3 Tiefgaragen, Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze sind in den Teilflächen SO<sub>2</sub> des Sondergebietes nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.  
1.3.4 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist durch Nebenanlagen - ausgenommen Zugeweigen 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 Anpflanzung 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 Anpflanzung von Sträuchern: Anpflanzung einer lückensenden einreihigen Schrittbuche aus standortgerechten Sträuchern (Pflanzempfehlung: Heibüchse, 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 Verengung 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 hier für gemäß Plankarte festgesetzten Flächen sind Fassadenöffnungen zu schutzbedürftigen Räumen nach TA Lärm unzulässig, zulässig sind lediglich feste Verlägenisse zur Belüftung von Innenräumen. Bei der Grundrissgestaltung sind Vlies- und Schürflume bzw. alle schutzbedürftigen Räume 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 „Umenallee/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 (Nebengebäude) sind jeweils auch andere Dachformen und -neigungen zulässig. Bei Um- oder Anbauten in überlappenden Abständen (e eingemessene Gebäude in der Plangrundlage des Bebauungsplans, Stand: 04.05.2015) können Abweichungen zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen der örtlichen Dachform- und Dachneigung des betroffenen Altbestands bewegen.

1.2 Dachaufbauten und Dachschichten sind im Spitzbereich (= 2. Ebene im Dachraum) unzulässig. Alle über der Traufe angeordneten Bauteile, wie Dachgauben, Zwerchgiebel und Dachschichten (Laggen) dürfen in ihrer Gesamtlänge 50 % der zugehörigen Traufbreite nicht überschreiten. Diese wird gemessen als große Länge der Gaube in der Dachhaut, Einzellängen werden zusammengerechnet. Abstand zwischen Dachaufbauten/Dachschichten und Ortsgrenze: mind. 1,5 m.  
1.3 Der First bzw. die Oberkante von Nebengebäuden muss mindestens 0,5 m unterhalb der Oberkante des Hauptfirsts liegen.

1.4 Als Dachdeckung sind für Hauptdächer Betondeckdächer oder Tonziegel in roten bis braunen Farben oder in den Farben von antrazit 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. Glanzlose, glatte bzw. lasierte Dachziegel sind ausdrücklich unzulässig (in Zweifelsfällen frühzeitige Abstimmung mit der Gemeinde). Dachbegrünungen, Gläser und Solaranlagen sind zulässig.  
1.5 Gliederung der Fassaden: Außenwänden 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 Außenwänden 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 Blauanteil von höchstens 10 %). Für Gebäudehöhen bis zu 10 m sind auch andere Farben und Fassadenmaterialien zulässig.  
- Sicht- bzw. Verblendenmauerwerk: Rote bis rotbraune (Rotanteil mindestens 50%) Farbtonungen.  
- Untergestrichelte Bauteile: Es sind andere Materialien, wie z.B. Holz, bis zu einem Anteil von 10 % zulässig.  
- Holzbalken: Holz- und Holzwerkstoffe sind unzulässig.  
- Glatte Farben sowie glänzende Fassadenmaterialien – ausgenommen Solaranlagen – sind ausdrücklich unzulässig.

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

**2. Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften**  
2.1 Nicht bebauete Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Zugeweigen, 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(3) 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. Trinkwasserzweckgebiet bzw. Hochwasserschutzgebiet**  
1.1 Der Plannenbereich liegt in der Schutzzone IIIa des Trinkwasserschutzgebietes Dissen - Bad Rothenfelde und in der Schutzzone I des Heilquellenchutzgebietes (HQS) Bad Rothenfelde. Der gemeinsame Beschluss des Regierungspräsidiums in Osnabrück und des Oberbergamts in Clausthal-Zellerfeld über die Festsetzung der Schutzzone für die Solequellen in Bad Rothenfelde vom 07.04.1999 und 05.05.1999 ist zu beachten. Gemäß der Änderungsverordnung vom 19.06.1999 zur oben genannten Verordnung dürfen die dort aufgeführten Arbeiten nur mit vorheriger Zustimmung des Landkreises Osnabrück - Untere Wasserbehörde - vorgenommen werden.  
1.2 Arbeiten, die einen Eingriff in den Boden von über 2 m erfordern, sind aufgrund der Genehmigungspflicht der Heilquellenzweckbestimmung Bad Rothenfelde zu beantragen. Wasserleitungsmaßnahmen sind anzeigepflichtig, die Anlage von Versorgungsanlagen ist verboten.  
Öffentliche Verkehrsflächen sind bei Neu- und Umbaumaßnahmen unter Anwendung der „Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten“ (RStVG) - Ausgabe 2002 - herzustellen.

**2. Überschwemmungsgebiet bzw. Hochwasserschutz / Grundwasserstand**  
2.1 Die nicht überbaubaren Flächen der Teilfläche SO<sub>2</sub> des Sondergebietes „Wohnen und Betreuung für Senioren und Menschen mit Behinderungen“ ragen im Südosten geringfügig in das festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Sülbachs. 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 Bauplanungsaufstellung wurden 2015 Geländehöhen aufgenommen und mit den zugehörigen Stellen des Landkreises Osnabrück erstellt. 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 Überschwemmungsgebietes weiter südlich. Der Bebauungsplan setzt in diesem Bereich private Grünflächen (Wiedennutzung) 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 wasserundurchlässigen Beton („Weiße Wanne“) herzustellen, da die sonst üblichen Hausdrainagen zu Fehlanschlüssen an den Schutzwasserkanal und somit zu Grundwassererhebungen führen könnten. Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd- und Kellerbereiche 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 vom Dachflächen als Brauchwasser ohne Trinkwasserzweck wird empfohlen. Sicherungsmaßnahmen nach den einschlägigen Vorschriften und nach DIN 1988 sind zu beachten. Auf Antrag kann gemäß § 5 der Abwasserabgabe-Verordnung vom 12.09.2018 (Nds. GVBl. S. 190, 253) die Errichtung einer Regenwasserspeicheranlage genehmigt werden.

3. Ökologische Belange  
Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird ausdrücklich empfohlen. Insbesondere betrifft dies Wasser- und Energieplanung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, naturnaher Wohnumfeldgestaltung und Verwendung umweltverträglicher Baustoffe. Die Nutzung von regenerativen Energien ist - auch nach den 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. Bodennutzung  
Sollten bei Bau- und Erdarbeiten vor- oder frühgeschichtliche Bodenfunde entdeckt werden (z.B. Tongefäßscherben, Holzfunde, Metallgegenstände, Schlacken sowie aufstufende Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde), sind diese gemäß § 14(1) Nds. Denkmalschutzgesetz (NDMSG) unverzüglich meldepflichtig. Meldungspflicht ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14(2) des NDMSG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz in Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

5. Altlasten  
Außerhalb des Plangebietes besteht in einem Umkreis von 500 m an vier Stellen ein Altlastverdacht. Hierbei handelt es sich um zwei Altstandorte und zwei flächenhafte Altlastabtragungen. Die flächenhafte Altlastabtragung „Im Wiesengrund“ mit der Kataster-Nummer 459 006 4003, erstreckt sich östlich des Plangebietes vom Sülbach bis zur Eisenbahntrasse. Sie ragt im Randbereich des Gewässers in das Plangebiet und ist daher in der Plankarte kenntlich gemacht. Bauschutt und sandige Bodenauflagerungen sind hier mit Mutterboden abgedeckt.  
Außerhalb des Plangebietes sind im Plangebiet keine Altlastabtragungen bekannt. Generell gilt: Treten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten auf (z.B. bisher unentdeckte Kontaminationen), ist der Staatliche Kriminalmittelruidienst ist zu benachrichtigen.

6. Kampfmittel  
Einfunde 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 Kriminalmittelruidienst ist zu benachrichtigen.

7. Lage der Ausgleichsmaßnahme  
Externe Ausgleichsmaßnahme gemäß „Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 60 Umenallee / Im Wiesengrund“ (Verfasser: Dipl.-Ing. Hans Lutemann, Rietberg, Februar 2017), Bestandsaufnahme vorläufig



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

„Umenallee/Im Wiesengrund“  
mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO

Maßstab: 1:500  
Planformat: 138 cm x 86 cm  
Übersichtskarte: 1:5.000

Gemarkung Bad Rothenfelde, Flur 10

Beauftragte:  
Stadtplanung und Kommunalberatung  
Tischmann (L) Stadtplaner PartGmbH  
Berliner Straße 38, 33178 Heda-Wiedersbrück  
Telefon 05242/5509-0, Fax 05242/5509-29

Planungsstand:  
September 2019  
Gezeichnet: Pr  
Gezeichnet: v6, Sc, Ti