

**Planzeichenerklärung**  
 Gemäß Planzeichenerordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der BauNutzungsverordnung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) in der aktuell gültigen Fassung.

- I. Bestandsangaben**
- Gemarkungsgrenze
  - Flurgrenze
  - Flurstück- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß
  - Flurstücknummer
  - Wohngebäude mit Hausnummer
  - Wirtschaftsgebäude, Garagen

**II. Festsetzungen des Bebauungsplanes**

1. Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. § 1 bis 11 BauNVO)

WA-1	Allgemeine Wohngebiete	2 Wo	maximal 2 Wohnungen
------	------------------------	------	---------------------

2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

II	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)	0,8	Geschossflächenzahl
TH	maximale Traufhöhe in Meter über Erdgeschossfußbodenhöhe		
FH	maximale Firsthöhe in Meter über Erdgeschossfußbodenhöhe		
EFH	Erdgeschossfußbodenhöhe in Meter über Normalhöhennull		

3. Bauweise, Baufinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i.V.m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

0	offene Bauweise	a	abgewinkelte Bauweise
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser	A	nur Hausgruppen

6. Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Wirtschaftsweg Wasserbewirtschaftung
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; hier: Trafostation

9. Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. m. Abs. 6 BauGB)

- private Grünflächen

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB); hier: Stellplätze
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Gemeinde (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
  - a Geh- und Fahrrecht zugunsten der Gemeinde Bad Rothenfelde
  - b Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Bad Rothenfelde und Stadtwerke Vermsold
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen z. B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gem. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
- Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB); hier: Teilbereiche zum passiven Schallschutz und zum Schutz der Außenwohnbereiche
- Teilbereiche zum Ausschluss von Außenwohnbereichen (AWB) i.V.m. der textlichen Festsetzung 1.6

Planzeichen ergänzend zur Planzeichenerordnung

↔	Stellung baulicher Anlagen, Hauptfrischrichtung		
FD	Flachdach	SD	Satteldach
PD	versetztes Pultdach	WD	Walmdach
DN 32°-45°	Dachneigung		
DN*	Dachneigung: Bei geneigten Dächern muss die Dachneigung zwischen 28° und 45° betragen.		
DN**	Dachneigung: Bei geneigten Dächern muss die Dachneigung zwischen 30° und 45° betragen. Es sind nur Sattel-, Walm-, versetzte Pult-, Zulauf- und bei einer Traufhöhe von min. 5,50 m sind nur Flachdächer zulässig.		
○	Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)		
□	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne		

**1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 BauGB und § 31 BauGB**

- Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO**
  - Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO) Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- Höhe baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 3 BauGB**
  - Die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss darf die in der Planzeichnung eingeschriebenen Höhen über Normalhöhennull (NHN) nicht überschreiten. Das entspricht i. d. R. etwa einer Höhe von bis zu 0,50 m über der fertigen erschließenden Straßenverkefährfläche.
- Gebäudehöhen / Traufhöhen gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO**
  - a) Die Traufhöhe der Gebäude im WA-1 darf eine Höhe von 5,00 m über der Oberkante fertiger Fußböden im Erdgeschoss nicht überschreiten (Traufhöhe = Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Außenfläche der Dacheindeckung).
  - b) Die Gebäude dürfen eine Gesamthöhe / Firsthöhe von 9,00 m über der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss nicht überschreiten. (Firsthöhe = Höhe des Gebäudes gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zur Firstoberkante (höchster Punkt der Dachhaut)). Antennen, Schornsteine, u.ä. sind von dieser Regelung ausgenommen.
  - c) Die unter a) und b) festgesetzten Trauf- und Firsthöhen dürfen ausnahmsweise um 0,20 m überschritten werden, wenn das betreffende Gebäude mit KN-40 Standard errichtet wird. Für Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (Photovoltaik, Solarthermie) ist eine ausnahmsweise Überschreitung um 0,80 m zulässig.
- Ver- und Entsorgungsleitungen**
  - Im Plangebiet sind die Ver- und Entsorgungsleitungen ausschließlich unterirdisch zu verlegen.
- Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO**
  - Die abgewinkelte Bauweise a setzt eine gestanzte Bebauung mit zwischengelagerten Nebenanlagen (Kettenhaus) fest. Hierbei ist jeweils auf einer West-Ost-Grundstücksgrenze das Hauptgebäude und auf der jeweils anderen Grundstücksgrenze eine Nebenanlage grenzübergreifend zu errichten. Ausnahmen hinsichtlich der grenzübergreifenden Bauweise können Eckgrundstück bilden.

**1.6 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**  
 Innerhalb der WA-1- und WA-3-Gebiete ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen bei freistehenden Einzelhäusern auf maximal zwei, bei Doppelhäusern auf maximal zwei (je Doppelhaushälfte/Reihenhaus) begrenzt.

Innerhalb der WA-2-, WA-4-, WA-5-Gebiete ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen bei freistehenden Einzelhäusern und Kettelhäusern auf maximal zwei, bei Reihen- und Doppelhäusern auf maximal eine (je Doppelhaushälfte/Reihenhaus) begrenzt.

Innerhalb des WA-6-Gebiets ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf maximal sieben Wohnungen begrenzt.

**1.7 Belange des Immissionsschutzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**

- Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeines Wohngebiet von 55 / 45 dB(A) (Tag / Nacht) werden überschritten. Es werden maximal rund 63 / 62 dB(A) (Tag / Nacht) erreicht.
- Die Außenbelange von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die in den folgenden Tabellen genannten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109:2018-01 "Schallschutz im Hochbau" einzufügen. Dabei werden die maßgeblichen Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume auf der Basis der nachfolgenden Lärmpegelbereiche wie folgt festgelegt:
 

Lärmpegelbereich (LPB)	Geschoss	TB 1	TB 2	TB 3	II
	EG u. OG	IV	III	II	
- Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist in den Teilbereichen 1 bis 3 mit Festsetzungen aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schalldämmten Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmquelle abgewandte Fenster besteht (Rückseiten der Gebäude, auf der von der Straße "Osnabrücker Straße" bzw. "Teutoburger-Wald-Straße" abgewandten Gebäudeseite; Fassaden die einen Winkel von 120 bis 180 Grad zur Achse der jeweiligen Straße bilden). Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen.
- Im Teilbereich A sind die Außenwohnbereiche auf den Rückseiten der Gebäude, Nebengebäude oder anderer massiver baulicher Anlagen / Wände anzurufen (Winkel von 120 bis 180 Grad in Bezug auf die nächstgelegene Straße (Teutoburger-Wald-Straße))
- Beim Einsatz von schallabschirmenden Maßnahmen (Lärmschutzwänden) müssen diese über eine flächenbezogene Masse von mindestens 10 kg/m<sup>2</sup> (DIN ISO 9613 -2) bzw. ein bewertetes Schalldämm-Maß RW von mindestens 25 dB (VDI 2720 -1) verfügen. Darüber hinaus müssen die Wände eine geschlossene Oberfläche ohne offene Spalten oder Fugen und eine Mindesthöhe von 3,0 Metern über der Oberkante der zu schützenden Fläche aufweisen.
- Abweichungen von den o.g. Festsetzungen zum Lärmschutz sind mit dem entsprechenden sachtechnischen Einzelnachweis über gesunde Wohn- und Aufenthaltsbereiche zulässig.

**1.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

- Stellplätze und Grundstückszufahrten sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (z. B. großflüßiges Pflaster + Fugen 3 cm +, Versickerungsanteil 30 %, Rasengittersteine, Schotterterrassen) und entsprechendem Unterbau zu gestalten. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindere Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenguss, Asphaltierung oder Betonierung sind nicht zulässig.
- Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15 Grad sind zu mindestens 80% mit einer Substratmächtigkeit von mindestens 12 cm extensiv zu begrünen. Ausgenommen von dieser Regelung sind Teillflächen, die zur Gewinnung von regenerativer Energie genutzt werden, sowie Dachflächen von Nebenanlagen mit einer Dachfläche von weniger als 18 m<sup>2</sup>.
- Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in geeigneter Form z.B. in unterirdischen Zisternen mit einer Größe von mindestens 2 m<sup>3</sup> zu sammeln und zur Gartenbewässerung oder im Haushalt, z.B. für die WC-Spülung, zu verwenden.
- Für die Außenbelüftung der Grundstücke im Plangebiet sind ausschließlich insetzten- und federmaßfreundliche Leuchtstrahl zu verwenden. Leuchtstrahl sind nach unten auszurichten. Blendwirkungen sind durch geschlossene Gehäuse zu minimieren.

**1.9 Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB in Verbindung mit § 32a Abs. 1 NBauO**

- Die nutzbaren Dachflächen der Haupt- und Nebengebäude, Garagen und Carports sind zu mindestens 30 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).
- Werden auf einem Dach Solarwärme Kollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.
- Bei der Errichtung von Wohngebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m<sup>2</sup> aufweisen, ist die Tragkonstruktion des Gebäudes so zu bemessen, dass auf allen Dachflächen Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung aus solarer Strahlungsenergie errichtet werden können.
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
  - Mindestens 5 % der Grundstücksflächen sind mit naturnaumtypischen (heimischen) Gehäusen zu bepflanzen, z.B. als Heckenpflanzung entlang der Grundstücksgrenzen, mindestens 5 % mit Kräutern und/oder Stauden.
  - Je Grundstück ist mindestens ein hochstämmiger naturnaumtypischer (heimischer) Laubb Baum (Stammumfang mindestens 18 - 20 cm in 1 m Höhe über Wurzelhals) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

**1.11 Pflanzgebot gemäß § 178 BauGB**  
 Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind innerhalb von zwei Jahren nach Bezugsfertigkeit der Gebäude auszuführen.

**1.12 Zuordnung der Ausgleichsflächen gem. § 9 Abs. 1 a BauGB**

Der Bebauungsplan Nr. 67 „Osnabrücker Straße / Teutoburger Straße / Windusweg“ verursacht bei seiner Realisierung Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft, die auszugleichen sind (21.088 Werteinheiten). Neben den unter 1.8 festgesetzten Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs stehen folgende Flächen außerhalb des Plangebiets aus dem Kompensationsflächenpool „Renaturierung der Fischische Schlüter“ zur Verfügung (siehe nachstehender Übersichtsplan):

- Gemarkung Bad Rothenfelde, Flur 10, Flurstücke 45/1 und 45/2.

Diese externen Ausgleichsflächen werden als Sammelausgleichsmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1a BauGB den Eingriffsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zugeordnet.

**2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 NBauO**  
**Gestaltung (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)**

- Für die WA-1-Gebiete gilt:**
  - Es sind für die Hauptbaukörper nur symmetrische Satteldächer, Walmdächer und/ oder versetzte Pultdächer zulässig.
  - Die Dachneigung muss zwischen 32° und 45° betragen.
  - Dachaufbauten (Gauben) und Dachschnitte sind bis maximal 1/2 der Traufhöhe der jeweiligen Gebäudeseite zulässig und müssen einen Abstand von mindestens 1,50 m vom Ortsgang bzw. vom Walmgang einhalten.
- Für das WA-2-Gebiet gilt:**
  - Es sind für die Hauptbaukörper nur symmetrische Satteldächer, Walmdächer und/ oder versetzte Pultdächer sowie Flachdächer zulässig.
  - Bei geneigten Dächern muss die Dachneigung zwischen 28° und 45° betragen.
- Für das WA-3-Gebiet gilt:**
  - Bei einer Traufhöhe von bis zu 5,50 m sind für die Hauptbaukörper nur symmetrische Satteldächer, Walmdächer und/ oder versetzte Pultdächer zulässig.
  - Bei einer Traufhöhe von min. 5,50 m sind für die Hauptbaukörper nur Flachdächer zulässig.
  - Bei geneigten Dächern muss die Dachneigung zwischen 30° und 45° betragen.
- Für die WA-4-, WA-5- und WA-6-Gebiete gilt:**
  - Es sind für die Hauptbaukörper nur Flachdächer zulässig.
  - Die Außenwände von Staffelgeschossen müssen an mindestens drei Seiten des Gebäudes um mindestens 1,50 m gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückgespringen.
- Für die WA-1-, WA-2-, WA-3-, WA-4- und WA-5-Gebiete gilt:**
  - Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO werden in den WA-Gebieten WA-1 bis WA-5 die nicht überbaubaren Grundstückstreifen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche, von der aus das betreffende Gebäude erschlossen ist und der Gebäudefront - verlängert bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen, mindestens in einer Tiefe von 3,00 m - als Vorgarten festgesetzt. Vorgärten sind, außer den notwendigen Zuwegungen und Zufahrten, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
- Im gesamten Plangebiet gilt:**
  - Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 Nr. 1 sind Doppelhäuser und Hausgruppen hinsichtlich des Materials und der Farbe ihrer Fassaden und der Hauptdachflächen einheitlich zu gestalten.
  - Gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 25 und Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO sind Grundstücke mit naturnaumtypischen (heimischen) Laubgehölzen in Form einer Hecke (z. B. mit Hainbuche, Rotbuche, Liguster, Weißdorn o. ä.) einzufrieden. Kombinationslösungen mit Zäunen sind zulässig, sofern diese von der Straßenseite aus optisch nicht in Erscheinung treten.
  - Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO sind die Außenanlagen der privaten Baugrundstücke mit Ausnahme der notwendigen Erschließungsflächen/Terrassen/ Nebenanlagen gärtnerisch anzulegen; die Anlage von Schottergärten sowie die Errichtung von Glatienien ist nicht zulässig.
  - Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO sind die festgesetzten Vorgartenzonen durch notwendige Zuwegungen und Zufahrten auf nicht mehr als einer Breite von maximal 6,00 m zu durchschneiden.

**Stellplätze (§ 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO)**  
 Je Wohninheit sind auf dem jeweiligen Baugrundstück mindestens 2 Stellplätze nach-zuweisen.

**3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 Abs. 6 BauGB und sonstige Hinweise**

- Solarenergieanlagen zur Stromerzeugung auf Dächern gem. § 32a NBauO**  
 Bei Wohngebäuden, für die nach dem 31. Dezember 2024 für die Baumaßnahme der Bauantrag, der Antrag auf bauaufsichtliche Zustimmung nach § 14 Abs. 2 NBauO oder die Mithilfe nach § 62 Abs. 3 NBauO übermittelt wird und die mindestens eine Dachfläche von 50 m<sup>2</sup> aufweisen, sind mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit Solarenergieanlagen zur Stromerzeugung auszustatten. Diese Regelung geht aus dem § 32a der Niedersächsischen Bauordnung hervor und ist ab eintretender Wirksamkeit unabhängig anderslautender Festsetzungen in diesem Bebauungsplan zu beachten.
- Energiestandard (KW 55)**  
 Innerhalb des Plangebiets sollen ausschließlich Wohngebäude realisiert werden, die mindestens dem Energiestandard *KW-Effizienzhaus 55* entsprechen. Dieser Standard ergibt sich aus der Kombination verschiedener baulicher und technischer Maßnahmen, vor allem aus dem Bereich Heizung, Lüftung und Dämmung.
- Artenschutz**  
**Baufeldräumung:** Die Baufeldräumung (Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden und Beseitigen sonstiger Vegetationsstrukturen) und das Abschleppen von Oberboden sind nach Abschluss der Bruttoarbeiten und vor Beginn der neuen Bruttoarbeiten (Jahr also zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar) durchzuführen.  
**Baumfällarbeiten:** Notwendige Baumfällarbeiten und das Beseitigen von Gehölzen sind in Anlehnung an § 39 Abs. 5 BNatSchG im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar durchzuführen.  
 Für den Fall, dass die Baufeldräumung, Baumfällarbeiten oder das Abschleppen von Oberboden außerhalb der o.g. genannten Zeiträume erfolgen sollen, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche / Strukturen durch eine fachkundige Person (z.B. Umweltaufseher) hinsichtlich des Vorkommens von aktuell besetzten Vogelnestern / beflogenen Baumhöhlungen und eines eventuellen Besatzes mit Individuen der Artgruppe Fledermaus zu überprüfen. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern / beflogenen Baumhöhlungen oder Fledermausbesatz ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.  
 Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDStoG 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.
- Altablagungen/Altlasten**  
 a) Im Geltungsbereich befindet sich die Altablagung KRISN: 7406060001 (archiviertes Objekt). Die Fläche liegt innerhalb der im Bebauungsplan als private Grünfläche festgesetzten Fläche, welche an der Teutoburger-Wald-Straße anliegt (innerhalb des Flurstücks 19/2) Für einer anderweitigen Nutzung der Fläche ist eine Erkundung über mögliche Belastungen einzuholen.  
 b) Im Geltungsbereich befindet sich die Altlastenverdachtsfläche KRISN: 7406060014. Diese erreicht sich über das Flurstück 30/6. Die Fläche ist als private Grünfläche festgesetzt. Vor einer Nutzungsänderung ist eine Erkundung über mögliche Belastungen einzuholen.
- Landwirtschaftliche Immissionen**  
 Der überplante Bereich grenzt an einen ländlich geprägten Raum, in dem es zwangsläufig zu gewissen landwirtschaftsspezifischen Immissionen (Geräusche, Gerüche, Staub) kommt, die aus der Nutzung der Fläche bzw. der Bewirtschaftung umliegender Acker- und Grünflächen resultieren. Letzteres kann jahreszeitlich und witterungsbedingt auch an Sonn- und Feiertagen sowie in den Nachstunden auftreten. Diese Immissionen sind in ländlichen Gebieten ortsüblich, unvermeidbar und insofern zu tolerieren.
- Einsichtnahme von DIN-Vorschriften**  
 In den textlichen Festsetzungen wird auf technische Vorschriften / Regelwerke (DIN-Vorschriften und Arbeitsblätter) verwiesen. Diese werden beim Bauamt der Gemeinde Bad Rothenfelde, Frankfurter Straße 3 während der Öffnungszeiten zur Einsicht bereitgehalten.

**Präambel und Ausfertigung**  
 Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.1977 (BGBl. I S. 3634) in der aktuell gültigen Fassung, des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 48) in der aktuell gültigen Fassung und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der aktuell gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Bad Rothenfelde diesen Bebauungsplan Nr. 67 "Osnabrücker Straße / Teutoburger-Wald-Straße / Windusweg", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Bad Rothenfelde, den ..... (SIEGEL) Der Bürgermeister .....

**Aufstellungsbeschluss**  
 Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bad Rothenfelde hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bad Rothenfelde, den ..... Der Bürgermeister .....

**Planunterlage**  
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Bad Rothenfelde, Flur 9  
 Maßstab: 1:1000  
 Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © Mai 2022  
 Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen, sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 13.05.2022). 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.

Osnabrück, den .....  
 Geschäftszachweis: L4-0304/2022

**LGLN**  
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen - Katasteramt Osnabrück - (Dienststempel) .....

**Veröffentlichung**  
 Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bad Rothenfelde hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.  
 Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden unverbesserten Stellungnahmen sind vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht worden.  
 Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.

Bad Rothenfelde, den ..... Der Bürgermeister .....

**Satzungsbeschluss**  
 Der Rat der Gemeinde Bad Rothenfelde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB), sowie die Begründung beschlossen.

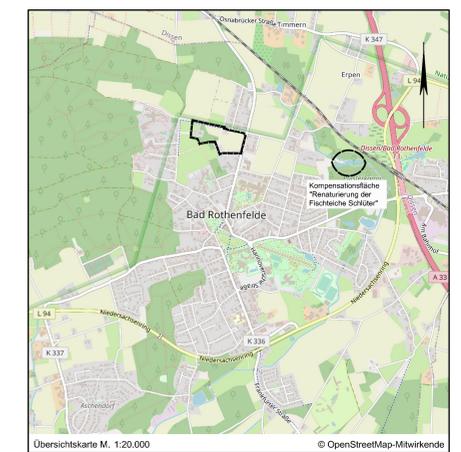
Bad Rothenfelde, den ..... Der Bürgermeister .....

**Inkrafttreten**  
 Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 67 "Osnabrücker Straße / Teutoburger-Wald-Straße / Windusweg" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.  
 Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Bad Rothenfelde, den ..... Der Bürgermeister .....

**Verletzung von Vorschriften**  
 Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 1 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächenutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gemäß § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Bad Rothenfelde, den ..... Der Bürgermeister .....



Übersichtsplan M: 1:20.000 © OpenStreetMap-Mitwirkende

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N	
Entwurfsbearbeitung:	IPW REGIONALPLANUNG GmbH Mehringstraße 44-45   31068 Wallenhorst Tel: 05131 2011-10   Fax: 05131 2011-10
bearbeitet	Datum
gezeichnet	2023-10
geprüft	Wm
freigegeben	2023-10
	Ber

Wallenhorst, 2023-10-17

Post: H16\_ROTHER22215PLAENE/BPnb\_b01m-67\_06.dwg(B-Plan)

**Bad Rothenfelde**  
 Bebauungsplan Nr. 67  
 "Osnabrücker Straße / Teutoburger-Wald-Straße / Windusweg"  
 mit örtlichen Bauvorschriften

Entwurf Maßstab 1:1.000  
 Februar 2023-10-17 September 2023-10-16