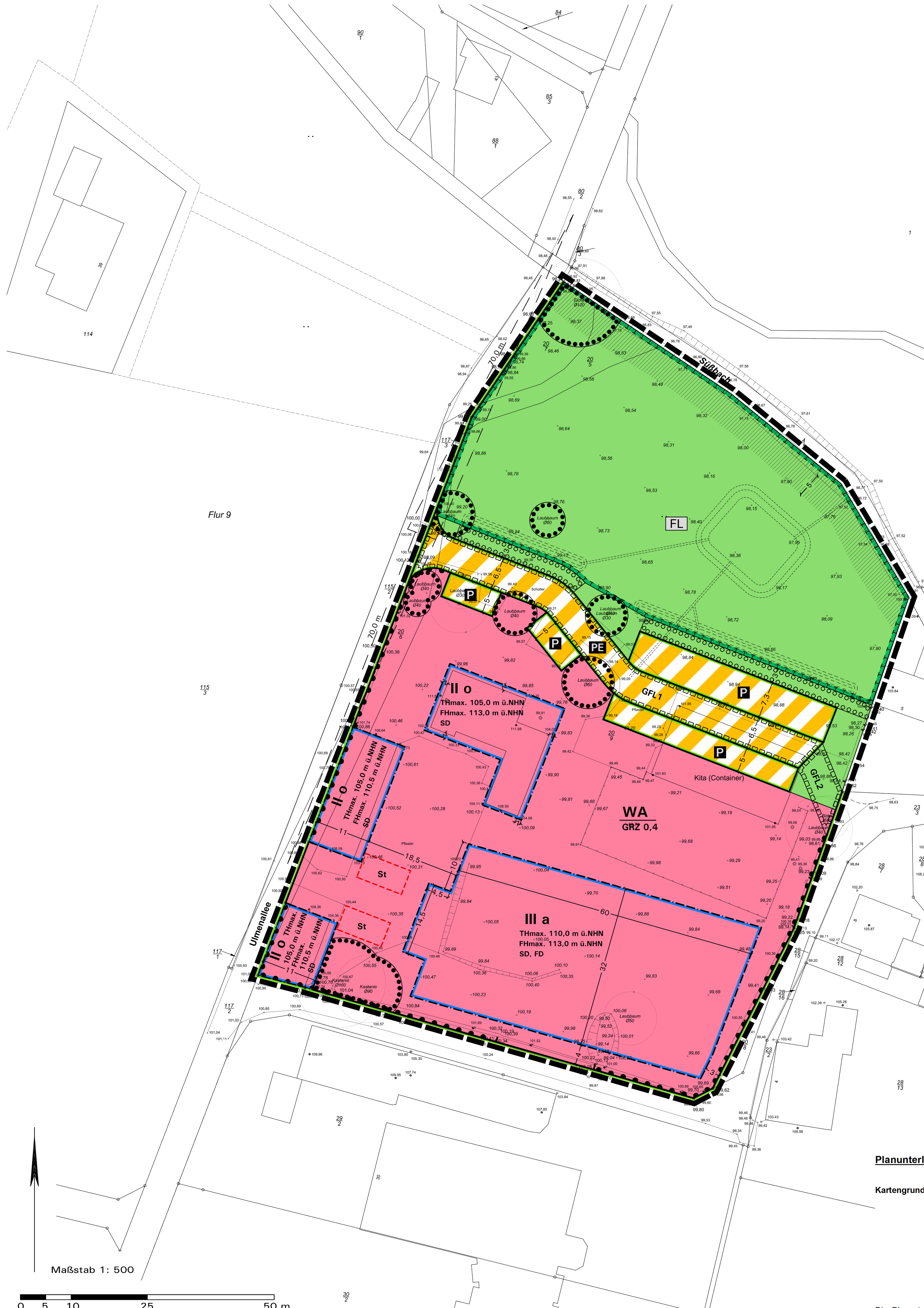
GEMEINDE BAD ROTHENFELDE
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 71
"Hofstelle Frieling"
mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO

Blatt 1



Planunterlage

Auftragsnr. ...

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Gemarkung: Bad Rothenfelde Flur : 5 Maßstab: 1:500
„Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© Januar 2014

LGLN
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 21.03.2024). 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.

Vermessungsingenieure Flüssmeyer
Inh. Kirstin Flüssmeyer
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin
Beratende Ingenieurin
Arndtstraße 33 * 49078 Osnabrück * Tel.: 0541/96387-0 * Fax: 0541/9638777

Osnabrück, den ___________

(Siegel)

Öffentl.best.Verm.Ing.

Präambel

Auf Grund des § 1(3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Bad Rothenfelde diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 71, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung (§ 84 NBauO), als Satzung beschlossen:

Bad Rothenfelde, den ....

.... (Siegel)
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB

Der Rat der Gemeinde Bad Rothenfelde hat in seiner Sitzung am .... die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 71 mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2(1) BauGB am .... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Siegel der Gemeinde

Bad Rothenfelde, den ....

....
Bürgermeister

Frühzeitige Öffentlichkeits-, Behörden- und TÖB-Beteiligung gem. §§ 3(1), 4(1) BauGB

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.
Sie hatten Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum ....

Siegel der Gemeinde

Bad Rothenfelde, den ....

....
Bürgermeister

Veröffentlichung gemäß § 3(2) BauGB

Der Rat der Gemeinde Bad Rothenfelde hat in seiner Sitzung am .... dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zugestimmt und die Veröffentlichung gemäß § 3(2) BauGB beschlossen.

Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am .... wurde der Entwurf dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3(2) BauGB vom .... bis .... auf der Internetseite der Gemeinde veröffentlicht und parallel öffentlich ausgelegt.

Siegel der Gemeinde

Bad Rothenfelde, den ....

....
Bürgermeister

Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB

Der Rat der Gemeinde Bad Rothenfelde hat die gemäß § 3(2) BauGB vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in seiner Sitzung am .... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der Rat der Gemeinde hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in seiner Sitzung am .... als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen und die Begründung hierzu gebilligt.

Siegel der Gemeinde

Bad Rothenfelde, den ....

....
Bürgermeister

Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB

Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am .... ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekanntgemacht worden, dass der Plan mit Begründung nebst Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung 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

Verletzung von Vorschriften gemäß § 215 BauGB

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind

- die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans,
- die Verletzung von Vorschriften über das Verhältnis des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
- beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs.

nicht geltend gemacht worden.

Siegel der Gemeinde

Bad Rothenfelde, den ....

....
Bürgermeister

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348);

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323);

Planzeichenverordnung (PlanZV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189);

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) i. d. F. vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.06.2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52);

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. 01.2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3);

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).

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

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

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.1.

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

GRZ 0,4 — Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier z. B. 0,4

III — Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier z. B. 3 Vollgeschosse

Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO), in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 2016), siehe textliche Festsetzungen D.2

THmax. 105,0 m ü.NHN — Zulässige Traufhöhe (TH) in Meter über NHN, Höchstmaß, hier z. B. 105,0 m ü. NHN

FHmax. 113,0 m ü.NHN — Zulässige Firsthöhe (FH) in Meter über NHN, Höchstmaß, hier z. B. 113,0 m ü. NHN

3. Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)

Bauweise

o — offene Bauweise

a — abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.3.1

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)
- durch *Baugrenzen* umgrenzter Bereich
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

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

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
- PE — Private Erschließung
- P — Parken

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)

FL — Private Grünfläche:
- Zweckbestimmung: Übergang zur freien Landschaft

6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 BauGB)

Überlagernde Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, siehe textliche Festsetzung D.4.1

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

GFL1 — Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Bad Rothenfelde, der Ver- und Entsorgungsträger sowie Feuerwehr und Rettungsdienste

GFL2 — Geh- und Fahrrecht zugunsten der Gemeinde Bad Rothenfelde, der Ver- und Entsorgungsträger sowie Feuerwehr und Rettungsdienste

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

Anpflanzung von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Hecke), siehe textliche Festsetzung D.4.2

Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, siehe textliche Festsetzung D.4.3

9. Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

St — Umgrenzung von Flächen für ebenerdige offene Stellplätze (§ 9(1) Nr. 4 BauGB), hier: Umgrenzung von Flächen für ebenerdige offene Stellplätze (St)

Gewässerrandstreifen – von Bebauung freizuhalten (§ 9(1) Nr. 10 BauGB), siehe textliche Festsetzung D.5

Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeder Art in einer Höhe zwischen 0,8m und 2,5m über Fahrbahnkante ständig freizuhalten (§ 9(1) Nr. 10 BauGB)

—5— Maßangabe in Meter

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

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

Dachform und tlw. Dachneigung der Hauptbaukörper gemäß Eintrag in der Plankarte, siehe auch textliche Festsetzung E.1
- SD — Satteldach (SD)
- FD — Flachdach (FD)

C. Darstellungen der Plangrundlage ohne Festsetzungscharakter

443 — Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern

Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

118.24 / 99.65 — Vorhandene Gelände- und Straßenhöhen in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 2016), Einmessung ÖbVI metrics³ Vermessungsingenieure GmbH (Osnabrück, März 2024)

Wasserwirtschaftliche Voruntersuchung (Bergmann & Wenzel Ingenieurbüro für Wasserwirtschaft · Tiefbau · Straßenbau, Borgholzhausen, Juli 2025)

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

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO: Gemäß § 1(6) Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4(3) Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausgeschlossen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. der BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen in Meter (§ 18 BauNVO) über NHN: Die maximal zulässigen Trauf- oder Firsthöhen in Meter über NHN ergeben sich aus dem jeweiligen Eintrag in der Plankarte:
- Die zulässige Traufhöhe in Meter bei Steildächern (Satteldach, Krüppelwalmdach, Walmdach und Pultdach) ergibt sich aus der Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
- Als oberer Abschluss gilt bei Steildächern (Satteldach, Krüppelwalmdach, Walmdach und Pultdach) die Oberkante First (= zulässige Firsthöhe).
- Als Gesamthöhe bei einem Flachdach gilt der oberste Abschluss der Außenwand (= Gebäudeoberkante). Ist eine Attika vorhanden, ist die Oberkante Attika maßgeblich.

2.2 Für die überbaubaren Flächen angrenzend an die Ulmenallee ist eine Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe ist auf einer Länge von maximal 50 % der darunter liegenden Gebäudelänge um maximal 4,0 m zulässig.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. BauNVO)

3.1 Als **abweichende Bauweise** wird die offene Bauweise mit der Maßgabe festgesetzt, dass auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

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

4.1 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Maßnahmenfläche M1:

Entwicklungsziel: Schutz und Aufwertung des bestehenden Grünlands und der Einzelbäume in Kombination mit einer naturnahen Regenwasserrückhaltung sowie Sicherung des Gewässerrandstreifens

Maßnahmen:
- Die in der Maßnahmenfläche vorhandenen Grünlandanteile sind dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der Grünlandanteile sind wasserwirtschaftliche Maßnahmen zulässig (naturnahes Regenrückhaltebecken als Erdbecken, Zuläufe, Ablaufleitung, Drainageleitungen, Versickerungsmulden, Retentionsbodenfilter, Drosselschacht).
- Pflege-/Unterhaltungsmaßnahmen zur Aufrechterhaltung der Funktionsfähigkeit der Regenrückhaltefläche sind zulässig.
- Die Pflege des Grünlands erfolgt mittels einer zweimaligen Mahd (Erstmahd ab 15.06., Zweitmahd ab 01.10.). Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen. Eine Mähweide oder extensive Beweidung ist in Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde zulässig.
- Grünlandausfälle während der baulichen Tätigkeiten sind mind. Gleichwertig mittels der Ansaat einer geeigneten und auf den Standort abgestimmten Wiesensaatgutmischung wiederherzustellen (zertifiziertes Regiosaatgut aus dem Ursprungsgebiet 2 - Westdeutsches Tiefland mit unterem Weserbergland).
- Sicherung Gewässerrandstreifen von 5 m gemäß § 38 WHG.
- Erhalt des festgesetzten Altbaumbestands (s. textliche Festsetzung D.4.3).
- Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmittel in der Maßnahmenfläche ist unzulässig.

4.2 CEF-Maßnahme – Vorgezogene Maßnahmen zum Ausgleich von beeinträchtigten Lebensräumen:
- **Ersatzquartiere für Fledermäuse:** An den Gebäuden im Plangebiet sind aus Gründen der Vorsorge mindestens drei Fledermausspaltenkästen in mindestens 3 m Höhe anzubringen.
- **Ersatzquartiere für Vögel:** An den Gebäuden im Plangebiet sind aus Gründen der Vorsorge mindestens fünf Nistkästen in mindestens 3 m Höhe anzubringen. Davon ist mindestens ein Kolonienistkasten für Singvögel unter einem Dachüberstand, ein Starenkasten und ein Mehlschwalbennest anzubringen.

4.3 Pflanzung einer Wildstrauch-/Baumhecke: Anpflanzung einer frei wachsenden, mehrreihigen Hecke aus standortgerechten Sträuchern mit einem Baumanteil von mindestens 10 % in mind. 3,0 m Breite. Die Hecke ist innerhalb der festgesetzten Fläche mit einem mittleren Pflanzabstand in der Reihe von 1,5 m und zwischen den Reihen bis 1,0 m auszuführen. Straucharten sind in Gruppen von mindestens 5 Stück je Art auszuwählen (Mindestpflanzqualität Sträucher: 2x verpflanzte Sträucher, Höhe 60 – 100 cm; Mindestpflanzqualität Bäume: Stammumfang 16-18 cm in 1,0 m Höhe). Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängiger Bestand ist gleichartig in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. Die Hecke kann für Zuwegungen in einer Breite von maximal 3,0 m unterbrochen werden.

Hinweis: Pflanzenauswahlliste siehe Kapitel 9.2 Umweltbericht zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 71 „Hofstelle Frieling“ und zur 50. FNP-Änderung, Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten, Herford, Januar 2026.

4.4 Erhalt von Bäumen: Die zu erhaltenden Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen. Stammumfang bei Ersatzpflanzungen der festgesetzten Bäume: Mind. 16-18 cm in 1,0 m Höhe. Die Erdoberfläche im Bereich der Kronentraufe der in- und außerhalb des jeweiligen Grundstücks stockenden zum Erhalt festgesetzten Bäume ist so zu erhalten, dass die Vitalität der Bäume nicht beeinträchtigt wird. Einfriedungen sind zulässig, soweit diese jeweils Stamm und Wurzelwerk der Bäume nicht beeinträchtigen. Untersagt sind darüber hinaus alle Eingriffe in den Kronenbereich der Bäume, sofern sie nicht aus Gründen der allgemeinen Sicherheit erforderlich sind.

Ausnahmen im Bereich der festgesetzten Kronentraufen können im Bereich der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung private Erschließung sowie Stellplatz sowie im Bereich der geplanten Entwässerungsmulden unter größtmöglicher Schonung des standortheimischen Baumbestands zugelassen werden.

Hinweis: Die DIN 18920 wird im Fachbereich Bauleitplanung und Klimaschutz der Gemeinde Bad Rothenfelde in den allgemeinen Öffnungszeiten zur Einsicht bereitgehalten.

5. Sonstige Festsetzungen

5.1 Gewässerrandstreifen = fließgewässerbegleitende Flächen von 5,0 m ab Böschungsoberkante sind von jeglicher Bebauung dauerhaft freizuhalten (§ 9(1) Nr. 10 BauGB).

6. Bezug zum Durchführungsvertrag (§ 9(2) i.V.m. § 12(3a) BauGB)

6.1 Der Geltungsbereich des **Vorhaben- und Erschließungsplans** umfasst die Flurstücke 20/5, 20/6, 20/7 und 20/9 der Flur 10, Gemarkung Bad Rothenfelde mit einer Fläche von etwa 1,24 ha. Zulässig sind nur solche **Vorhaben, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet**.

E. Örtliche Bauvorschriften (§ 9(4) BauGB i.V.m. § 84 NBauO) für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 71 „Hofstelle Frieling“

1. Gestaltung baulicher Anlagen (§ 84 (3) NbauO)

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.

1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte im Plangebiet:

a) Dachaufbauten und -einschnitte sind erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig.

b) Alle über der Traufe angeordneten Bauteile wie Dachaufbauten (z. B. Dachgauben) und Dacheinschnitte (z. B. Loggien) dürfen in ihrer Gesamtlänge 50 % der jeweiligen Traufenlänge (inkl. Dachüberstände) nicht überschreiten. Diese wird gemessen als größte Länge der Gaube in der Dachhaut, Einzelanlagen werden zusammengerechnet. Vom Ortgang (bei Satteldächern) bzw. vom Grat (bei Walmdächern) ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten *(Bestimmung des Ortgangs: Schnittkante der Dachfläche mit der Giebelwand, Bestimmung des Grats: Schnittkante der Dachflächen).* Traufhöhenüberschreitungen gemäß Festsetzung D.2.2 sind auf die Gesamtlänge von 50 % anzurechnen.

c) Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur in einer Geschossebene zulässig. Im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte unzulässig, Dachflächenfenster sind zulässig.

d) Firstoberkante von Nebendächern: Mindestens 0,5 m unterhalb Oberkante Hauptfirst.

1.3 Als **Dacheindeckung für geneigte Hauptdächer** sind im Plangebiet nur Betondachsteine und 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, Anbauten und Nebenanlagen sind auch andere Materialien und Farben zulässig. Dachbegrünungen und Solaranlagen (siehe Anforderungen unter textliche Festsetzung E.1.4) sind ausdrücklich zulässig.

1.4 Für **Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solaranlagen)** gelten folgende Anforderungen:

a) Flachdächer von Hauptbaukörpern und Nebenanlagen wie Garagen/Carports mit einer Neigung bis 5°: Auf dem Dach angebrachte Solaranlagen dürfen die Oberkante Attika nur bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m überschreiten; jedoch nur in den Grenzen der maximal zulässigen Gesamthöhe (siehe auch Festsetzung D.2.1).

b) Geneigte Dachflächen (Steildächer) ab einer Neigung von mehr als 5°: Anlagen müssen die gleiche Neigung wie die entsprechende Dachfläche aufweisen; aufgeständerte, nicht parallel zur Dachfläche verlaufende Anlagen sind unzulässig.

2. Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften (§ 84 (3) NBauO)

2.1 Begrünung ebenerdiger Pkw-Sammelstellplatzanlagen: Für jeweils angefangene vier Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter oder klimaresilienter Laubbaum (Hochstamm, mind. 3xv., Stammumfang mind. 16-18 cm) stellplatznah zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzgrube der Baumstandorte umfasst mind. 12 m³ durchwurzelbaren Raum. Die Pflanzgruben dürfen nicht als Standort für Beleuchtungskörper oder sonstige technische Einrichtungen zweckentfremdet werden. Dies gilt nicht für Stellplätze, die mit Photovoltaikanlagen überdacht werden.
Die Pflanzungen sind zwischen, neben oder direkt im Anschluss an die Stellplätze regelmäßig verteilt vorzunehmen. Abweichend können auf Grundlage eines Gesamtkonzepts mit Begrünungsausgleich andere Verteilungen auf Stellplatzanlagen zugelassen werden. Abgänge sind gleichartig zu ersetzen.

Vorschläge für Laubbäume: Feldahorn, Hainbuche, Stieleiche.

2.2 Beschaffenheit von Stellplatzflächen, Zufahrten und Wegen: Nicht überdachte PKW-Stellplätze sowie die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, mit der Zweckbestimmung private Erschließung und Parken sind mit wasserdurchlässigen Belägen mit einem mittleren Abflussbeiwert von kleiner 0,4 (z. B. Schotterrasen, lockerer Kiesbelag, Verbundsteine mit Sickerfugen, Rasengittersteine) gemäß DIN 1986-100 (Ausgabe Dezember 2016, Deutsches Institut für Normung e. V., Beuth Verlag GmbH, Berlin) auszubilden. Sonderstellplätze z. B. für Menschen mit Behinderungen können auch mit anderen Materialien angelegt werden.

3. Ausdrückliche Hinweise zu diesen örtlichen Bauvorschriften

3.1 In Zweifelsfällen 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 der NBauO und können 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 oder klimaresiliente 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. Artenschutz

Kontrolle potenzieller Fledermausbaumquartiere vor der Baufeldräumung: Um eine Tötung oder Verletzung von Fledermäusen auszuschließen, sind zu fällenden Bäume vor der Rodung auf einen möglichen Besatz durch Fledermäuse zu überprüfen. Die Maßnahme ist durch, bzw. in Begleitung, art- und sachkundiger Fachleute durchzuführen.
Bei besetzten Quartieren oder bei Zweifel hinsichtlich des Besatzes, sind Maßnahmen zur Quartiersbeseitigung (bspw. Installation eines Einwege-Ausgangs) durch art- und sachkundige Fachleute zu bestimmen. Nach der Fällung sind Habitatbäume eine Nacht mit der Höhlenöffnung nach oben liegen zulassen, um evtl. darin vorkommenden Individuen das Verlassen der Höhle zu ermöglichen. Sofern sich Hinweise auf eine tatsächliche Nutzung und besondere Quartierfunktionen ergeben (Wochenstuben oder Winterquartiere), sind in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde ggf. weitere oder andere Maßnahmen zu ergreifen.

Besatzkontrolle vor Sanierung / Abbruch von Gebäuden: Die Gebäude innerhalb des Plangebiets sind unmittelbar vor Sanierung oder möglichen Abbrüchen auf ihr Quartierpotenzial und einen möglichen Besatz von Fledermäusen zu überprüfen. Wenn feststeht, dass potenzielle Quartiere nicht besetzt sind, sind sie zur Sanierung/zum Abbruch zu verschließen. Die Maßnahme ist von bzw. in Begleitung art- und sachkundiger Fachleute durchgeführt.
Bei besetzten Quartieren oder bei Zweifel hinsichtlich des Besatzes, sind Maßnahmen zur Quartiersbeseitigung (bspw. Installation eines Einwege-Ausgangs) durch art- und sachkundige Fachleute zu bestimmen. Eine erneute Kontrolle des Besatzes ist zur Absicherung vor der Quartierbeseitigung durchzuführen. Eine solche Maßnahme ist nach der Wochenstubenzeit und vor der tiefen Winterlethargie in der Zeit vom 1. September bis zum 15. Oktober durchzuführen. Die Kontrollen mit ausreichendem Vorlauf vor der Sanierung/Abbrüchen durchzuführen. Im Anschluss sind Baumaßnahmen unverzüglich durchzuführen oder die untersuchten Strukturen alternativ zu verschließen.

Bauzeitenbeschränkung: Die Beseitigung der im Plangebiet vorhandenen Gehölze, der Baubeginn zur Anlage des Regenrückhaltebeckens sowie die Sanierungsarbeiten an den vorhandenen Gebäuden (bzw. ggf. erforderliche Abbrüche) erfolgen im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar (Außerhalb der Brutzeit europäischer Vogelarten).

Ist eine Baufeldfreimachung im Zeitraum der Bauzeitenbeschränkung erforderlich, kann diese erfolgen, wenn durch eine/n Ornithologen/in nachgewiesen wurde, dass keine Brutvögel im Baufeld durch das Vorhaben betroffen sind. Die Überprüfung muss unmittelbar vor Baufeldfreimachung erfolgen, um eine zwischenzeitliche Besiedelung auszuschließen. Sollte zwischen Baufeldfrei-räumung und Baubeginn ein Zeitraum von mehr als einem Tag liegen, sind ggf. Vergrämungsmaß-nahmen durchzuführen, um ein Brüten von Vögeln im Baustellenbereich zu verhindern. Die Über-prüfung erfolgt in Abstimmung mit der zuständigen Genehmigungsbehörde. Gleiches gilt für erforderliche Sanierungs-/Abbrucharbeiten. Ist eine Einhaltung der Bauzeitenbeschränkung nicht möglich, ist vor der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen/Abbruch am und im Gebäude eine Besatzkontrolle durch eine/n Ornithologen/in durchzuführen. Wird ein Besatz festgestellt, ist ein Beginn der Arbeiten erst nach Brutgeschehen möglich bzw. legt die fachkundige Person ggf. anderweitige Maßnahmen fest.

Grundlagen: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 71 „Hofstelle Frieling“ und 50. FNP-Änderung, Artenschutzbeitrag, Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten, Herford, Februar 2026

Umweltbericht zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 71 „Hofstelle Frieling“ und zur 50. FNP-Änderung, Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten, Herford, Februar 2026

4. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht o-der Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren – z.B. Versteinerungen –, die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

5. Bodenschutz

Im Norden entlang des Süßbachs steht gemäß den Angaben der Bodenkarte der Bodentyp Erdhochmoor an. Dieser Bodentyp weist er eine sehr hohe Verdichtungsempfindlichkeit auf. Für die Anlage der Regenrückhaltung die sehr hohe Verdichtungsempfindlichkeit des Bodens zu berücksichtigen. Während der Baumaßnahmen sind bodenschonende Baumaßnahmen durchzuführen (z. B. Durchführung der Arbeiten bei trockenen Bodenbedingungen, Auswahl geeigneter, leichter Baufahrzeuge, Nutzung von Bodenschutzmatten etc.). Die Auswirkungen unvermeidbarer Eingriffe sind zu minimieren und die anstehenden Böden durch die Berücksichtigung der einschlägigen DIN-Normen bestmöglich zu schonen. Gleiches gilt für die erforderliche Anlage der zentralen Erschließung, welche sich im Übergangbereich zu den empfindlichen Flächen im Norden befindet.

6. Altlasten

Im Umkreis des Plangebiets sind Altablagerungen verzeichnet. Nordwestlich des Plangebiets befindet sich die Altablagerung „An der Springmühle“ (KRIS-Nr.: 74069060002). Aufgrund erhöhter Gehalte an PAK im Grundwasser ist eine Beeinträchtigung des vorliegenden Plangebiets über den Wirkungspfad Boden – Grundwasser nicht auszuschließen. Auf die Nutzung des Grundwassers (z.B. Gartenbewässerung durch Brunnen o.ä.) im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 71 sollte daher verzichtet werden (*Grundlage: G+S Geobüro Sack, Nutzungsbezogene Gefährdungsbeurteilung, B-Plan Nr.71 – Hofstelle Frieling, Im Wiesengrund/Ulmenallee, Bad Rothenfelde, Bearbeitungsnr. 2024.2469-3, Osnabrück, April 2025).*

Südöstlich des Plangebiets befindet sich die Altablagerung „Im Wiesengrund“ (KRIS-Nr.: 74069060003). Die Schadstoffe sind gemäß Stellungnahme der Fachbehörde weitgehend immobil. Negative Auswirkungen auf die Vorhabenfläche werden daher nicht erwartet.

Im Plangebiet selbst sind 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.

7. 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.

8. Auslage von DIN-Normen

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

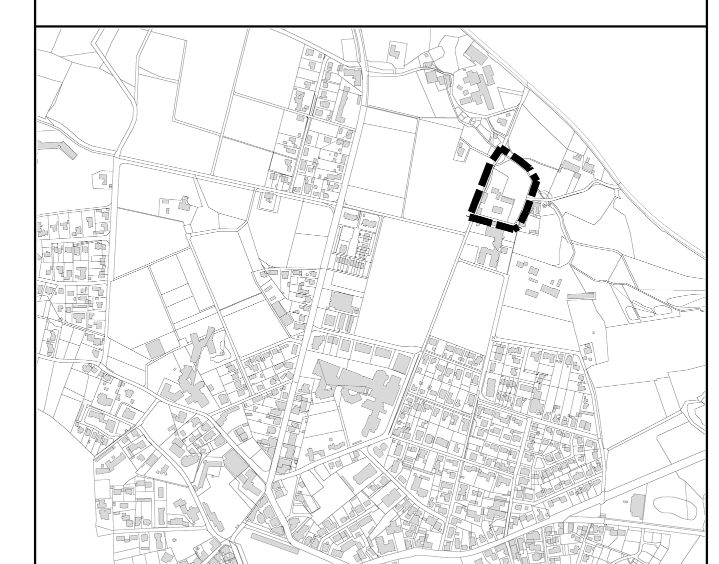
Blatt 1: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 71 „Hofstelle Frieling“ (vB-Plan)
Blatt 2: Vorhaben- und Erschließungsplan zum vB-Plan Nr. 71 „Hofstelle Frieling“ als Bestandteil des vB- Plans Nr. 71 „Hofstelle Frieling“ gemäß § 12 BauGB

BAD ROTHENFELDE **Blatt 1**

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 71

„Hofstelle Frieling“

mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO



Gemarkung Bad Rothenfelde, Flur 10 **Übersichtskarte: 1:10.000**

Maßstab: 1:500 Planformat: 124 cm x 84 cm Nord

0 25 50 m

Bearbeitung:

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

Planungsstand:

Entwurf, Februar 2026

Gezeichnet: Pr
Bearbeitet: Pi, Lo

Pr_20260206_071_00_vBPlan_Entwurf