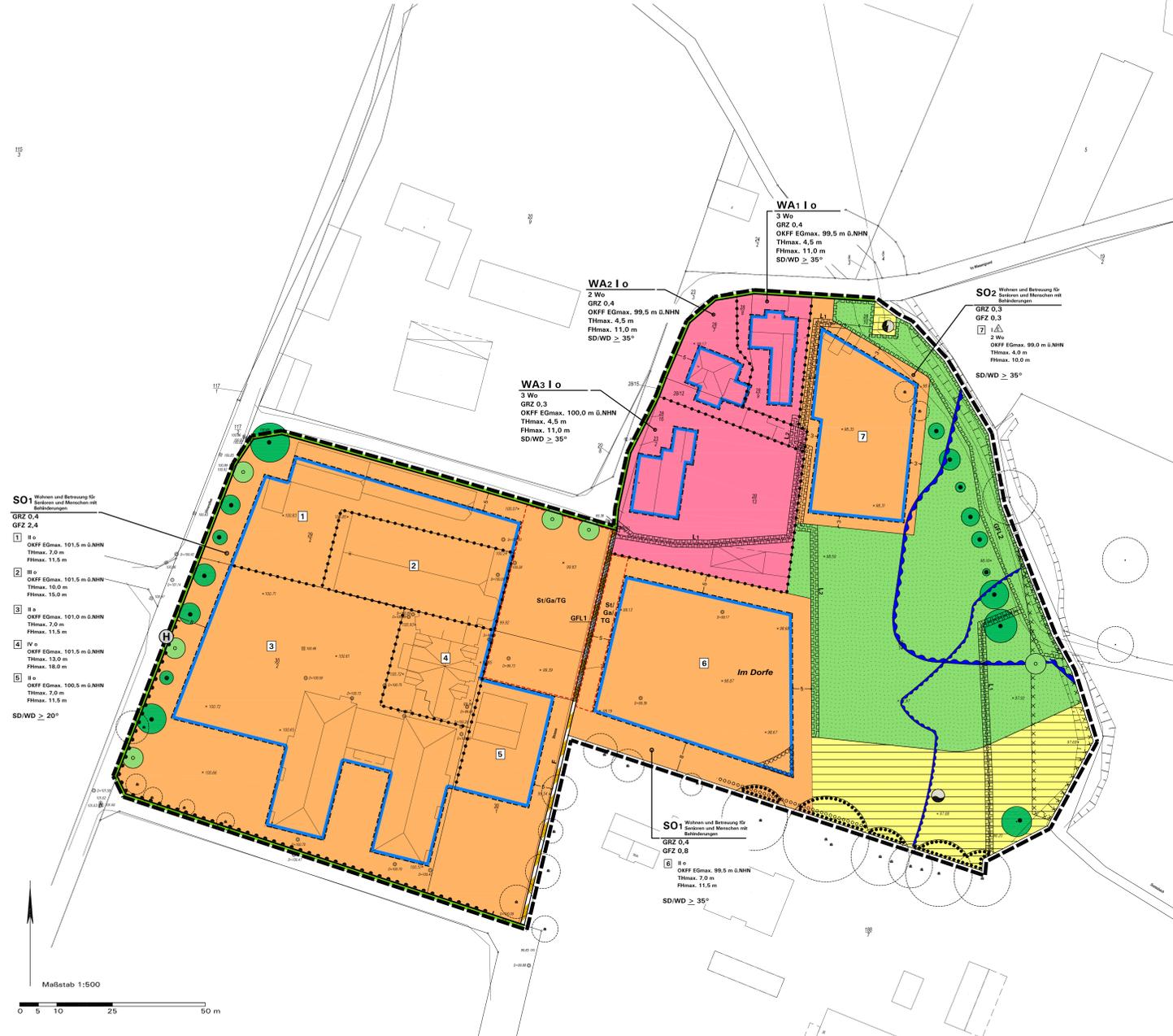


# GEMEINDE BAD ROTHENFELDE: BEBAUUNGSPLAN NR. 60 "Ulmallee/Im Wiesengrund" MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN



**Präambel**  
Auf Grund des § 11(3) und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. des § 10 und § 9 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Bad Rothenfelde den Bebauungsplan Nr. 60 bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften (gemäß § 54 NBauO) als Sitzung beschlossen:  
Bad Rothenfelde, den .....  
Bürgermeister (Siegel)

**Verfahrensvermerke**

<b>Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB</b> Die Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 2(1) BauGB ist am ... beschlossen worden. Dieser Beschluss ist am ... öffentlich bekannt gemacht worden.	<b>Frühzeitige Öffentlichkeits-, Behörden- und TdB-Beteiligung gem. § 3(1), (4) BauGB</b> Nach ordnungsgemäßer öffentlicher Bekanntmachung am ... wurde die Frühzeitige Information und Beteiligung der Öffentlichkeit bereits hierzu beschlossen und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3(2) BauGB bestimmt. Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan in seiner Sitzung am ... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Nach ordnungsgemäßer öffentlicher Bekanntmachung am ... hat der Planentwurf mit Begründung, Umweltbericht und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3(2) BauGB vom ... öffentlich ausgestellt. Die Gemeinde hat die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4(2) BauGB parallel zur Offenlage zum Stellungnahme gegeben.	<b>Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB, Behörden- und TdB-Beteiligung gem. § 4(2) BauGB</b> Der Rat der Gemeinde Bad Rothenfelde hat in seiner Sitzung am ... die Frühzeitige Information und Beteiligung der Öffentlichkeit bereits hierzu beschlossen und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3(2) BauGB bestimmt. Nach ordnungsgemäßer öffentlicher Bekanntmachung am ... hat der Planentwurf mit Begründung, Umweltbericht und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3(2) BauGB vom ... öffentlich ausgestellt. Die Gemeinde hat die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4(2) BauGB parallel zur Offenlage zum Stellungnahme gegeben.	<b>Satzungsbeschluss gem. § 10(1) BauGB</b> Der Rat der Gemeinde Bad Rothenfelde hat in seiner Sitzung am ... den Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung mit Umweltbericht hierzu beschlossen und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3(2) BauGB bestimmt. Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan in seiner Sitzung am ... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Nach ordnungsgemäßer öffentlicher Bekanntmachung am ... hat der Planentwurf mit Begründung, Umweltbericht und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3(2) BauGB vom ... öffentlich ausgestellt. Die Gemeinde hat die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4(2) BauGB parallel zur Offenlage zum Stellungnahme gegeben.	<b>Bekanntmachung gem. § 10(1) BauGB</b> Der Beschluss des Bebauungsplans als Sitzung gemäß § 10(1) BauGB ist am ... öffentlich bekannt gemacht worden. Dieser Beschluss ist am ... öffentlich bekannt gemacht worden. Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan in seiner Sitzung am ... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Nach ordnungsgemäßer öffentlicher Bekanntmachung am ... hat der Planentwurf mit Begründung, Umweltbericht und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3(2) BauGB vom ... öffentlich ausgestellt. Die Gemeinde hat die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4(2) BauGB parallel zur Offenlage zum Stellungnahme gegeben.	<b>Verletzung von Vorschriften (§ 215 BauGB)</b> Inhalts von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind: - eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans, - eine Verletzung von Vorschriften über das Verfahren der Aufstellung und die Begründung des Bebauungsplans und - beachtliche Mängel des Abwägungsverganges. Mit antragbarer Bekanntmachung ist der Plan in Kraft getreten. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich. Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure Dipl.-Ing. Kirstin Flüssmeyer Bremmer Ingenieure Amtraße 33 * 49078 Osna-brück * Tel.: 0541/96387-0 * Fax: 0541/9638777 Osna-brück, den ..... Bürgermeister (Siegel)
--	---	--	--	---	---

## Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

### A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193)  
BauNutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)  
Planzeichnerverordnung (PlanV) 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), geändert durch § 4 des Gesetzes vom 06.04.2017 (Nds. GVBl. S. 116)  
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.03.2017 (Nds. GVBl. S. 48)

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

- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.1.1  
**SO** 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
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**  
Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO), siehe textliche Festsetzungen B.1.1, D.2.1 und D.2.2:  
Zulässige Traufhöhe TH in Meter über Bezugspunkt:  
- Höchstmaß, z.B. 13,0 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  
GRZ 2.4  
Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß z.B. 2,4  
Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO):  
- Höchstmaß, z.B. vier Vollgeschosse
- IV** **3. Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)**  
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.3.2  
- durch Baugrenzen umgrenzter Bereich  
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
- 4. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB)**  
Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, z.B. 3 Wohnungen
- 5. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 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 Verweilzeit 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 Getrechen zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen.  
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger, der Gemeinde Bad Rothenfelde, des Landkreises Osna-brück und des Unterhaltungsverbands Nr. 96 „Hase-Bever“, mit Leitungsrechten zugunsten der Strom- und Gasversorgung Vermold GmbH sowie mit Getrechen zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen.  
Mit Leitungsrechten für die vorhandene Stromleitung zugunsten der Strom- und Gasversorgung Vermold GmbH zu belastende Flächen.  
Mit Leitungsrechten für die Niederschlagswasserentwässerung zugunsten der Anlieger zu belastende Flächen.
- 10. Landschaftspflegerische und Grünordnerische Festsetzungen (§ 9(1) 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(1) BauGB)**  
Maximal zulässige Höhenlage der Oberkante der fertigen Erdgeschossfußböden (OFF E<sub>G</sub>) in Meter über NNH (Normalhöhenmaß), Höhenystem DINH 92):  
- 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 1.1.1, 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 Südbachs (Quelle: Landkreis Osna-brück, 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 Gewerbetrieblern 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 Flurstücknummern  
Vorhandene Bebauung mit Hausnummer  
Vorhandene Gelände- und Straßenhöhen in Meter über NNH (Normalhöhenmaß, Höhenystem DINH 92), Entmessung metrisch/ Vermessungsingenieure GmbH (Osna-brück, Mai 2015)  
2015 im Zuge der wasserwirtschaftlichen Voruntersuchung ermittelte neue Hochwasserlinie (HW 100), siehe F.2  
Vorhandene Einzelbaue mit Stammteilpunkt und Kronenfarbe, Entmessung metrisch/ Vermessungsingenieure GmbH (Osna-brück, Mai 2015)  
Abgrenzung der flächenhaften Altablagung „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) sind dem Wohnen von Senioren und Menschen mit Behinderungen sowie der Unterbringung von Einrichtungen für ihre Betreuung.  
Im Sondergebiet, Teilfläche SO1, 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 SO2, können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern dies in der Teilfläche SO1 des Sondergebiets zulässigen Nutzungen zugeordnet sind:  
- Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betreiber.  
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.  
- Versammlungs- und Veranstaltungsräume und ein Café sowie  
- Räume für die Berufsausübung freiberuflicher Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.  
Im Sondergebiet, Teilfläche SO3, sind zulässig:  
- Zwei Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betreiber, die dies 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 festsetzte maximal zulässige Höhenlage der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OFF E<sub>G</sub>) in Meter über NNH (Normalhöhenmaß), Höhenystem DINH 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 Außenwand der aufstehenden 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, §§ 22, 24 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 SO2 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 1 m parallel zur Straßenbegrenzungslinie verschieben. Abgängiger Bestand ist gleichartig zu ersetzen.  
4.2 Anpflanzen von Sträuchern: Anpflanzung einer lückensenden einreihigen Schrittbuche aus standortgerechten Sträuchern (Pflanzempfehlung: Haibuche, 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 Verriegelung 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 Verkleidungen zur Abdichtung von Innenräumen. Bei der Grundausfertigung sind Wohn- und Schlafräume 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 „Ulmallee/Im Wiesengrund“

- 1. Bauliche Anlagen**  
1.1 Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper gemäß Eintrag in der Plankarte. Bei untergeordneten Dachbauten, Zwerchgiebeln, untergeordneten Anbauten und Nebengebäuden (= Nebendächer) sind jeweils auch andere Dachformen und -neigungen zulässig. Bei Lim- oder Anbauten im überlappenden Abstand (= 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 Altbaus befinden.  
1.2 Dachaufbauten und Dachschneitte sind im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) unzulässig. Alle über der Traufe angeordneten Bauteile, wie Dachgauben, Zwerchgiebel und Dachschneitte (Laggen) dürfen in ihrer Gesamtlänge 50 % der zugehörigen Traufbreite nicht überschreiten. Diese wird gemessen als größte Länge der Gaube in der Dachtrauf, Einzelraggen werden zusammengerechnet. Abstand zwischen Dachaufbauten/Dachschneitten und Orngend: 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 Dachbedeckung sind für Hauptdächer Betondachsteine 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. Glänzende, glasierte bzw. lasierte Dachsteine/ziegel sind ausdrücklich unzulässig (in Zweifelsfällen frühzeitige Abstimmung mit der Gemeinde). Dachbegrenzungen, 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 Blauanteil von höchstens 10 %). Für Gebäudehöhen sind andere Farben und Tönungen zulässig.  
- Sicht- bzw. Verblendeputzwerk: Rote bis rotbraune (Rotanteil mindestens 50%) Farb-tönungen.  
- Untergestrichelte Bauteile: Es sind andere Materialien, wie z.B. Holz, bis zu einem Anteil von bis zu 30 % in Fassadengruppen zulässig.  
- Holzbalken und Holzfassaden sind unzulässig.  
- Grelle Farben sowie glänzende Fassadenmaterialien – ausgenommen Solaranlagen – sind ausdrücklich unzulässig.  
Von den Vorgaben ausgenommen bleiben unterdachte Bauteile wie Sonnenschutz- elemente, Balkone, in der Schutzzone I des Hellgeländeschutzgebiets (HSG) Bad Rothenfelde, der gemeinsame Beschluss des Regierungsverwaltungsrates in Osna-brück und des Oberbergamts in Clausthal-Zellerfeld über die Festsetzung der Schutzzone für die Solarenergie in Bad Rothenfelde vom 07.04.1999 und 05.05.1999 zu beachten. Gemäß der Änderungsverordnung vom 19.06.1990 zur oben genannten Verordnung dürfen die dort aufgeführten Arbeiten nur mit vorheriger Zustimmung des Landkreises Osna-brück - Unter Wasserbehörde - vorgenommen werden.  
Arbeiten, die einen Eingriff in den Boden von über 2 m erfordern, sind aufgrund der Genehmigungspflicht der Hellgeländeschutzverordnung 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“ (RStWag - Ausgabe 2002 - herzustellen).
- 2. Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften**  
2.1 Nicht bebauete Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Zuwegungen, Stellplätze, Terrassen gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.  
2.2 Abweichungen von diesen örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 66 NBauO.
- 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.
- F. Nachrichtliche Übernahme (§ 9(6) BauGB)**  
1. Trinkwasserzweckgebiet / Hellgeländeschutzgebiet  
1.1 Der Plankarte liegt in der Schutzzone IIIa des Trinkwasserschutzgebiets Dissen - Bad Rothenfelde und in der Schutzzone I des Hellgeländeschutzgebiets (HSG) Bad Rothenfelde. Der gemeinsame Beschluss des Regierungsverwaltungsrates in Osna-brück und des Oberbergamts in Clausthal-Zellerfeld über die Festsetzung der Schutzzone für die Solarenergie in Bad Rothenfelde vom 07.04.1999 und 05.05.1999 zu beachten. Gemäß der Änderungsverordnung vom 19.06.1990 zur oben genannten Verordnung dürfen die dort aufgeführten Arbeiten nur mit vorheriger Zustimmung des Landkreises Osna-brück - Unter Wasserbehörde - vorgenommen werden.  
Arbeiten, die einen Eingriff in den Boden von über 2 m erfordern, sind aufgrund der Genehmigungspflicht der Hellgeländeschutzverordnung 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“ (RStWag - 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 Südbachs. Da nur der äußerste Rand des festgesetzten Baugebiets betroffen ist, geht die Gemeinde bislang davon aus, dass der Baugebietsbestand 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 Osna-brück 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 bauauftraggeber 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 Gebäudebereiche 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 Kellerhochwasser 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 klären, ob bei Vorhaben eine Baugenehmigung erforderlich ist.

### G. Hinweise

1. Trinkwasserversorgung / Schutz- bzw. Regenwasserentsorgung  
Die Trinkwasserversorgung und die Schutz- bzw. Regenwasserentwässerung 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 Abwasserentwässerung der Gemeinde Bad Rothenfelde vom 03.01.2002 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, naturnaher Wohnumfeldgestaltung und Verwendung umweltverträglicher Baustoffe. Die Nutzung von regenerativen Energien ist - auch nach dem Klimaschutzkonzept der Gemeinde Bad Rothenfelde - unbedingt wünschenswert. Zur Befriedigung der Grundstücke sind möglichst standortgerechte, heimische oder kulturhistorisch bedeutsame Bäume und Sträucher zu verwenden. Dachbegrenzungen werden für Nebenanlagen und Nebengebäude ebenfalls ausdrücklich empfohlen.
4. Bodenfund  
Sollten bei Bau- und Erdarbeiten vor- oder frühgeschichtliche Bodenfunde entdeckt werden (z.B. Tongefäßscherben, Holzfunde, Metallgegenstände, Schlacken sowie aufstige 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 Fundstücke sind nach § 14(2) des NDMSG 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 Altabtragungen. Die flächenhafte Altabtragung „Im Wiesengrund“ mit der Kataster-Nummer 459 006 4003, erstreckt sich östlich des Plangebiets vom Südbach 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. Darüber hinaus sind im Plangebiet keine Altabtragungen bekannt. Generell gilt: Treten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten auf (z.B. bisher unentdeckte Kontamination), ist der Fachdienst Umwelt des Landkreises Osna-brück 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 gemäß § 9(1a) BauGB  
Externe Ausgleichsmaßnahme gemäß „Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 60 Ulmenallee/Im Wiesengrund“ (Verfasser: Dipl.-Ing. Hans Lutemann, Rietberg, Februar 2017), Renaturierungsgebiet
8. Auslage von DIN-Normen  
Die DIN-Normen 1988 und 18920 werden beim Bauamt der Gemeinde Bad Rothenfelde in den allgemeinen Öffentlichen Büros zur Einsicht bereitgehalten.

Grundlage: WebGIS Landkreis Osna-brück 11/2015; Umweltatlas - Topographie, ohne Maßstab

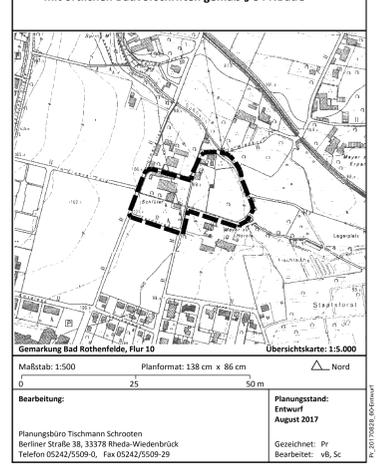
Flächengängen:  
- Gemarkung Bad Rothenfelde, Flur 10; Flurstücke 47 teilweise, 188/7 teilweise, 45/1 teilweise, 45/2 und 44

8. Auslage von DIN-Normen  
Die DIN-Normen 1988 und 18920 werden beim Bauamt der Gemeinde Bad Rothenfelde in den allgemeinen Öffentlichen Büros zur Einsicht bereitgehalten.



## BAD ROTHENFELDE BEBAUUNGSPLAN NR. 60

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



Maßstab: 1:500 Planformat: 138 cm x 86 cm  
Beauftragter: Planungsbüro Tschmann Schroeten  
Berliner Straße 98, 33178 Rieth-Waldenbrück  
Telefon 05242/5509-0, Fax 05242/5509-29  
Gesellschaft: Pr  
Bearbeitet: vB, SC  
P. 01/2018, 00000001