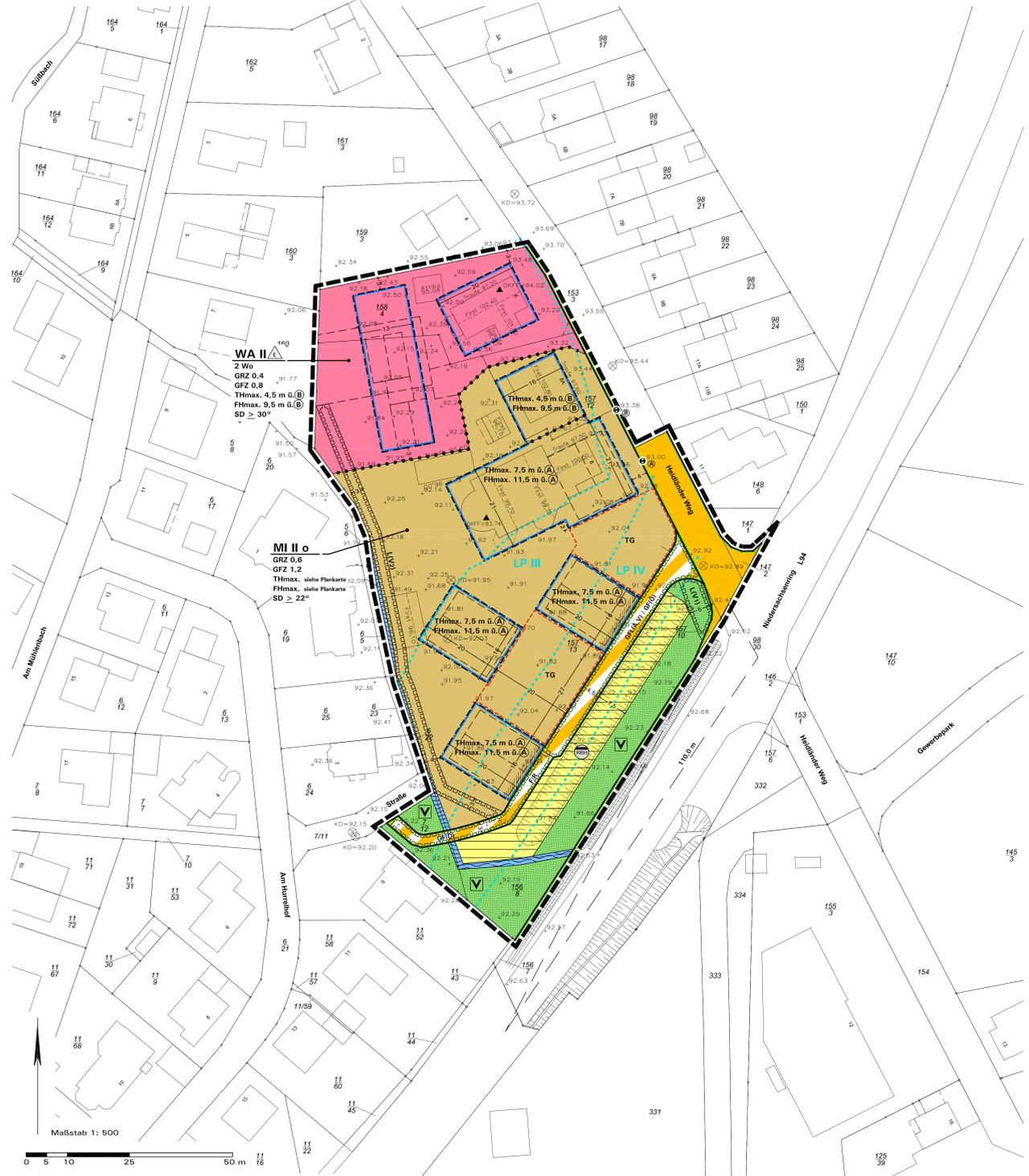


GEMEINDE BAD ROTHENFELDE

BEBAUUNGSPLAN NR. 65 „Nachnutzung Salinen-Sauna-Park“

mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO



Präambel
Auf Grund des § 1(3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) hat der Rat der Gemeinde Bad Rothenfelde diesen gemäß § 13a BauGB aufgestellten Bebauungsplan Nr. ... 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
Bürgermeister (Siegel)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB Der Rat der Gemeinde Bad Rothenfelde hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. ... mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2(1) BauGB am öffentlich bekannt gemacht worden.	Frühzeitige Beteiligung gem. § 13a BauGB, i. V. m. §§ 3(1), 4(1) BauGB Nach örtlicher öffentlicher Bekanntmachung gemäß § 13a(2) BauGB am die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informiert durch Ihr wurde Gelegenheit zur Äußerung gegeben von bis	Öffentliche Auslegung gemäß § 13a(2) BauGB, i. V. m. §§ 3(2), 4(2) BauGB Nach örtlicher öffentlicher Bekanntmachung am hat der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung gemäß § 13a(2) BauGB i. V. m. § 3(2) BauGB vom bis öffentlich ausliegen. Die Gemeinde hat die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a(2) i. V. m. § 4(2) BauGB mit Schreiben vom um Stellungnahme bis gebeten.	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB Der Rat der Gemeinde Bad Rothenfelde hat die gemäß § 10(1) BauGB i. V. m. § 9(2) BauGB mit 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 Bebauungsplan in seiner Sitzung am als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen und die Begründung hierzu gebilligt.	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB 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 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.	Verletzung von Vorschriften gemäß § 2(5) BauGB Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans, die Verletzung von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächen-nutzungsplans und beschiehliche 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);
Baunutzungsverordnung (BaunVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);
Planzeichenverordnung (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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.05.2017 (Nds. GVBl. S. 338);
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKG) 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

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**
Allgemeines Wohngebiet WA (§ 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 D.2:
Zulässige Traufhöhe TH in Meter über jeweiligem Bezugspunkt:
- Höchstmaß, z. B. 7,5 m
Zulässige Firsthöhe FH in Meter über jeweiligem Bezugspunkt:
- Höchstmaß, z. B. 11,5 m
GRZ 0,6
GFZ 1,2
Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO):
- Höchstmaß, hier zwei Vollgeschosse
- 3. Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)**
Bauweise:
- Offene Bauweise
- Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO), siehe textliche Festsetzungen D.3
- durch Baugrenzen umgrenzter Bereich
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
Baugrenzen bzw. Gebäudeseiten, für die eine vom Bauordnungsrecht abweichende Tiefe der Abstandfläche gilt, siehe textliche Festsetzung Nr. D.5.2
- 4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)**
Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Straßenverkehrsfläche
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg, privat
- 5. Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)**
Private Grünfläche, Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“
- 6. Örtliche Bauvorschriften (§ 9(4) BauGB i.V.m. § 84 NBauO)**
Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper gemäß Eintrag in der Plankarte, siehe auch textliche Festsetzung E.1. Zulässig sind ausschließlich:
- Satteldächer (SD), Dachneigungen mindestens 30°
- Satteldächer (SD), Dachneigungen mindestens 22°
- 7. Sonstige Festsetzungen und Planzeichen**
Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, siehe textliche Festsetzung D.5.1
Sichtfelder (§ 9(1) Nr. 10 BauGB), siehe textliche Festsetzung D.5.3
Fläche für die Abwasserbeseitigung, hier Regenwasserrückhaltebecken (§ 9(1) Nr. 12 BauGB)
Gewässer III. Ordnung "Grenzgraben" (§ 9(1) Nr. 16 BauGB)
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger sowie der Träger der Ver- und Entsorgung zu belastende Flächen (§ 9(1) Nr. 21 BauGB)
Mit Leitungs-, Betriebs- und Unterhaltungsrechten zugunsten der Anlieger (Regen- und Schmutzwasserkanal) zu belastende Flächen (§ 9(1) Nr. 21 BauGB)
Mit Geh- und Radfahrrechten zugunsten der Öffentlichkeit zu belastende Flächen (§ 9(1) Nr. 21 BauGB)
Flächen für Tiefgaragen (§ 9(1) Nr. 4, 22 BauGB)
Passiver Schallschutz nach Lärmpegelbereichen, siehe textliche Festsetzung D.4.1
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9(7) BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und Nutzungsmaße
Maßangabe in Meter

C. Darstellungen der Plangrundlage ohne Festsetzungscharakter

- Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern
Vorhandene Bebauung mit Hausnummer
Vorgeschlagene Gebäude
Vorhandene Gelände- und Straßenhöhen in Meter über NHN (Normalhöhen-null, Höhensystem DHH 92), Einmessung ÖbVl Streif (März 2018)
Straßenengraben mit Böschung

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Bad Rothenfelde Flur 10
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © November 2017
Herausgeber: Landesamt für GeoInformation und Landentwicklung Niedersachsen
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 27.11.2017). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen genehmigungsfähig.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
Geschäftsdruck: 1575703
Digit.-Ing. Mike Streif
Offener Bau-Vermessungsingenieur
Gröbenanger Straße 1a, 49224 Melle
Melle, den (Dienststempel)

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 WA** (§ 4 BauNVO) gilt: Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.
1.2 Im **Mischgebiet MI** (§ 6 BauNVO) gilt: Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungstätten jeder Art sind unzulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**
2.1 **Untere Bezugspunkte für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen** ist die Höhenlage des jeweiligen Bezugspunkts, siehe textliche Festsetzung D.5.5.
2.2 **Die oberen Bezugspunkte für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen** sind wie folgt definiert:
2.2.1 **Traufhöhe:** Die Traufhöhe TH entspricht der Schnittkante der Außenfläche der aufgehenden Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
2.2.2 **Firsthöhe:** Die Firsthöhe FH entspricht der Oberkante des Firsts.
- 3. Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB, §§ 12, 14 und 23(5) BauNVO)**
3.1 **Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen** auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen müssen abseitig einen Abstand von mindestens 5 m zur Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.
3.2 **Nebengebäude** auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nur eingeschossig zulässig.
4. Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren (§ 9(1) Nr. 24 BauGB)
4.1 **Passiver Schallschutz**
a) Innerhalb der eingetragenen Lärmpegelbereiche sind zum Schutz vor Verkehrslärm bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, **passive Schallschutzmaßnahmen** erforderlich (Luftschalldämmung von Außenbauteilen). Es ist bauliche Schutzvorkehrungen mit dem resultierenden Schalldämmmaß erf. R_wges der Außenbauteile gemäß DIN 4109-1 (Ausgabe Januar 2018) wie folgt vorzunehmen:

Lärmpegelbereich/maßgeblicher Außenlärmpegel	erf. R _w ges der Außenbauteile, jeweils für
III/61 – 65 dB(A)	Aufenthaltsräume in Wohnungen
	Bürosräume u. ä.
IV/66 – 70 dB(A)	35 dB
	30 dB

b) **Wohn- und Schlafräume** sowie Kinderzimmer sind mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern nicht eine ausreichende Belüftung dieser Räume vom lärmabgeschirmten, der Straße abgewandten Bereich her möglich ist.
c) Für die **den maßgeblichen Lärmquellen abgewandten Gebäudeseiten** der Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis um 5 dB(A) bzw. einen Lärmpegelbereich gegenüber dem Planeintrag reduziert werden.
d) **Außenwohnelemente in Form von Terrassen und Balkonen** sind nur an den jeweils **lärmabgewandten Gebäudeseiten** zulässig (d. h. hier vollständig abgewandt vom Niederschlag).
Soweit durch schalldämmende Baukörper und/oder andere abschirmende Hindernisse (z. B. bauseitig feste, lärmabschirmende Terrassenwände/Sichtblenden) wirksame Pegelminderungen erwartet werden können, kann als **Ausnahme** auf schalltechnischen Nachweis eines ausreichenden baulichen Schallschutzes gegen Außenlärm auf der Grundlage anerkannter technischer Regelwerke auch eine Platzierung von Terrassen und Balkonen an den anderen Gebäudeseiten zugelassen werden.
e) **Weitere Ausnahmen** können zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.
- 5. Sonstige Festsetzungen**
5.1 **Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB) im allgemeinen Wohngebiet WA:** Auf Baugrundstücken mit einer Größe unter 500 m² ist nur eine Wohnung zulässig. Bei Grundstücksgrößen von 500 m² und mehr sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.
5.2 **Entlang der hierfür markierten Baugrenzen im Mischgebiet MI ist keine Abstandfläche nach Bauordnungsrecht anzusetzen (§ 9(1) Nr. 2a BauGB).**
5.3 **Sichtfelder** sind von Sichtbehinderungen jeder Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten (§ 9(1) Nr. 10 BauGB).
5.4 **Höhenlage des Sockels (§ 9(3) BauGB):** Die Sockelhöhe (= Oberkante Rohbaudecke Erdgeschoss) muss mindestens 92,9 m über NHN und darf maximal 0,50 m über dem jeweiligen Bezugspunkt (siehe textl. Festsetzung D.5.5) liegen.
5.5 **Zuordnung der Bezugspunkte:**
Bezugspunkt A, 93,00 m über NHN
- für MI mit TH max. 7,5 m, FH max. 11,5 m
Bezugspunkt B, 93,38 m über NHN
- für MI mit TH max. 4,5 m, FH max. 9,5 m
- für WA mit TH max. 4,5 m, FH max. 9,5 m

E. Örtliche Bauvorschriften (§ 9(4) BauGB i.V.m. § 84 NBauO) für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 65 „Nachnutzung Salinen-Sauna-Park“

- 1. Bauliche Anlagen**
1.1 **Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper** gemäß Eintrag in der Plankarte. Bei untergeordneten Dachaufbauten, Zweischichten, untergeordneten Anbauten und Nebengebäuden (=Nebendächer) sind jeweils auch andere Dachformen und -neigungen zulässig.
1.2 **Dachaufbauten und Dachschichten** sind im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) unzulässig. Alle über der Traufe angeordneten Bauteile, wie Dachgauben, Zwerchgiebel und Dachschichten (Loggien) dürfen in ihrer Gesamtlänge 50 % der zugehörigen Traufbreite nicht überschreiten. Diese wird gemessen als größte Länge der Gaube in der Dachhaut. Einseitigkeiten werden zusammengerechnet. Abstand zwischen Dachaufbauten/Dachschichten und Organg 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 Dachdeckung** sind für geneigte Hauptdächer nur Betondachsteine und Tonziegel in roten bis braunen Farben und in den Farben von anthrazit bis schwarz (Abgrenzung zu grau: gleich oder dunkler als RAL 7016 anthrazitgrau) zulässig sowie Dachbegrünungen, Glasdächer und Solaranlagen. Bei untergeordneten Bauteilen und Nebenanlagen sind auch andere Materialien und Farben zulässig. Glänzende Dachentwässerung sind ausdrücklich unzulässig (in Zweifelsfällen frühzeitige Abstimmung mit der Gemeinde).
1.5 **Gestaltung der Fassaden:** Für Außenwandflächen der Hauptgebäude sind 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 Gebäudesockel sind andere Farben und Mauerwerk zulässig.
- **Sicht- bzw. Verblendmauerwerk:** Rote bis rotbraune Farbtonungen (Rotanteil mindestens 50 %).
- **Untergeordnete Bauteile:** Es sind andere Materialien, wie z.B. Holz, bis zu einem Flächenanteil von 30 % je Fassadenseite zulässig.
- **Holzblockhäuser mit Holzfassaden** sind unzulässig.
Von den Vorgaben ausgenommen bleiben untergeordnete Bauteile wie Sonnenschutz-elemente, Balkone, Brüstungssicherungen, Geländer. Abweichungen können bei einem abgestimmten Gesamtkonzept im Einzelfall ggf. zugelassen werden.
- 1.6 **Gestalterische Einheit von Doppelhäusern:** Bei Doppelhäusern sind Dachneigung, Art der Dachdeckung, Dachüberstände, Ausführung der Gauben und Gebäudehöhe (Trauf- und Firsthöhe) einheitlich auszuführen. Die Außenwände sind in Oberflächennatur und Farbgebung aufeinander abzustimmen.
- 2. Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften**
2.1 **Vorgärten** sind mit Ausnahme der Zuwegungen, Stellplätze, Garagen/Carports etc. gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Sie dürfen nicht als Abstellplatz, Lagerplatz oder Arbeitsfläche hergerichtet werden. Siehe Hinweis G.1.
2.2 **Stellplatzanlagen für nicht überdachte KFZ-Stellplätze ab 4 Stellplätzen** sind mit standortgerechten, kleinkronigen Laubbäumen in Pflanzbeeten von jeweils mindestens 4 m² wie folgt zu bepflanzen: Je angefangene 4 Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen (Pflanzqualität Hochstamm, 2x verpflanzt, Stammumfang 14 - 15 cm).
2.3 **Entlang der Verkehrsflächen sowie zur Einfriedung von Vorgärten** sind nur heckenartige Einfriedungen aus standortgerechten Laubbäumen bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m zulässig. Grundstücksseitig sind hinter und innerhalb dieser Hecken zusätzlich andere Einfriedungen in maximal gleicher Höhe zulässig, deren Abstand zu Verkehrsflächen muss mindestens 0,5 m betragen.
- 3. Altbestand**
3.1 **Abweichungen im Altbestand:** Bei An-/Umbauten im überplanten Altbestand können ggf. Abweichungen von den Festsetzungen E.1 und E.2 zugelassen werden, soweit von den Festsetzungen bereits im Altbestand abgewichen wird.
Hinweis zur Definition „Altbestand“: Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans im Plangebiet vorhandener Gebäudebestand.
- 4. Ausdrückliche Hinweise zu diesen örtlichen Bauvorschriften**
4.1 **In Zweifelsfälle bei Gestaltungsfragen** wird eine **frühzeitige Abstimmung mit der Gemeinde** empfohlen.
4.2 **Abweichungen** von diesen örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 66 NBauO.
4.3 **Zuwendungsverfahren** gegen diese örtlichen Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne der Bußgeldvorschriften des § 80(3) NBauO und können gemäß § 80(5) NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden. Bei Zweifelsfällen in Gestaltungsfragen wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Gemeinde empfohlen.

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

1. Trinkwassergewinnungsgebiet / Heilquellenschutzgebiet
Der Geltungsbereich liegt in der Schutzzone IIIA des Trinkwassergewinnungsgebiets Dissen - Bad Rothenfelde sowie in der Schutzzone IV des Heilquellenschutzgebiets (HGSG) Bad Rothenfelde.
Zum Heilquellenschutzgebiet ist 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 zu beachten. Gemäß der Änderungsverordnung vom 19.06.1990 zur oben genannten Verordnung unterliegt die Anlage von geschlossenen Stollungen in dieser Schutzzone einem gesonderten, wasserbehördlichen Genehmigungsverfahren. Die Genehmigung ist nach Abschluss der Planung, vor einem politischen Beschluss der Gremien der Gemeinde Bad Rothenfelde, bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

G. Hinweise

- 1. Definition Vorgarten (VG)**
Nicht überbaute bzw. nicht überbaubare Fläche zwischen Gebäudewänden und Verkehrsflächen = halbfertiger Übergangsbereich entlang von straßenbegrenzten Baugrenzen mit einem Abstand der Baugrenzen und Gebäude zu öffentlichen Verkehrsflächen von etwa 3-5 m. Bei Eckgrundstücken gilt sowohl die Fläche zwischen der vorderen als auch der seitlichen Gebäudeäußenwand und der Verkehrsfläche als Vorgarten (VG), an der seitlichen Gebäudeäußenwand jedoch nur bis zur Schnittkante mit der rückwärtigen Gebäudeäußenwand.
Abbildung: Prinzipskizze mit Abgrenzung zum privaten Vorgarten (VG)
- 2. Verwertung von Niederschlagswasser (Regenwasserspeicheranlagen)**
Die Nutzung des Niederschlagswassers von Dachflächen als Brauchwasser ohne Trinkwasserqualität wird empfohlen. Sicherungsmaßnahmen nach den einschlägigen Vorschriften und nach DIN 1988 sind zu beachten. Auf Antrag kann gemäß § 5 der Abwasserordnung der Gemeinde Bad Rothenfelde vom 01.02.2002 die Errichtung einer Regenwasserspeicheranlage genehmigt werden.
- 3. Ökologische Belange**
Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird ausdrücklich empfohlen. Insbesondere betrifft dies Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, naturnahe Wohnumfeldgestaltung und Verwendung umweltverträglicher Baustoffe. Die Nutzung von regenerativen Energien ist aufgrund des Klimaschutzkonzepts 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. Die Zulässigkeit der Nutzung von Geothermie mittels Erdwärmesonden ist im Einzelfall zu prüfen.
- 4. Bodenfunde**
Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder fröhgeschichtliche Bodenfunde entdeckt werden (z. B.: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie aufgefällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde), sind diese gemäß Nds. Denkmalschutzgesetz (NDStGH) unverzüglich meldepflichtig. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach NDStGH bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
- 5. Altlasten**
Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Im Umkreis von 500 m um das Plangebiet sind verschiedene Altstandorte registriert. Diese sind in der Begründung benannt. Generell gilt: Treten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten auf (z. B. bisher unentdeckte Kontaminationen), ist der Fachdienst Umwelt des Landkreises Osnabrück sofort zu verständigen.
- 6. Kampfmittel**
Einzelteile sind nicht ausschließliche, Tiefbauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Treten hierbei verächtliche Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, der Staatliche Kampfmittelräumdienst ist zu benachrichtigen.
- 7. Auslage von DIN-Normen:**
Die im Bebauungsplan in Bezug genommenen DIN-Normen (DIN 4109-1:2018-01) werden im Baumarkt der Gemeinde Bad Rothenfelde in den allgemeinen Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

BAD ROTHENFELDE
BEBAUUNGSPLAN NR. 65
„Nachnutzung Salinen-Sauna-Park“
mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO

Gemarkung Bad Rothenfelde, Flur 10
Maßstab: 1:500
Planformat: 107 cm x 88 cm
Übersichtskarte: 1:5.000
Nord

Bearbeitung: Stadtplanung und Kommunalberatung Tischmann Schnooten · Stadtplaner, Architektin ParGMöb
Berliner Straße 38, 33379 Rheda-Wiedenbrunn
Telefon 05242/5509-0, Fax 05242/5509-29

Planungsstand: Entwurf April 2018
Gezeichnet: Pf
Besichtigt: Sc, HG