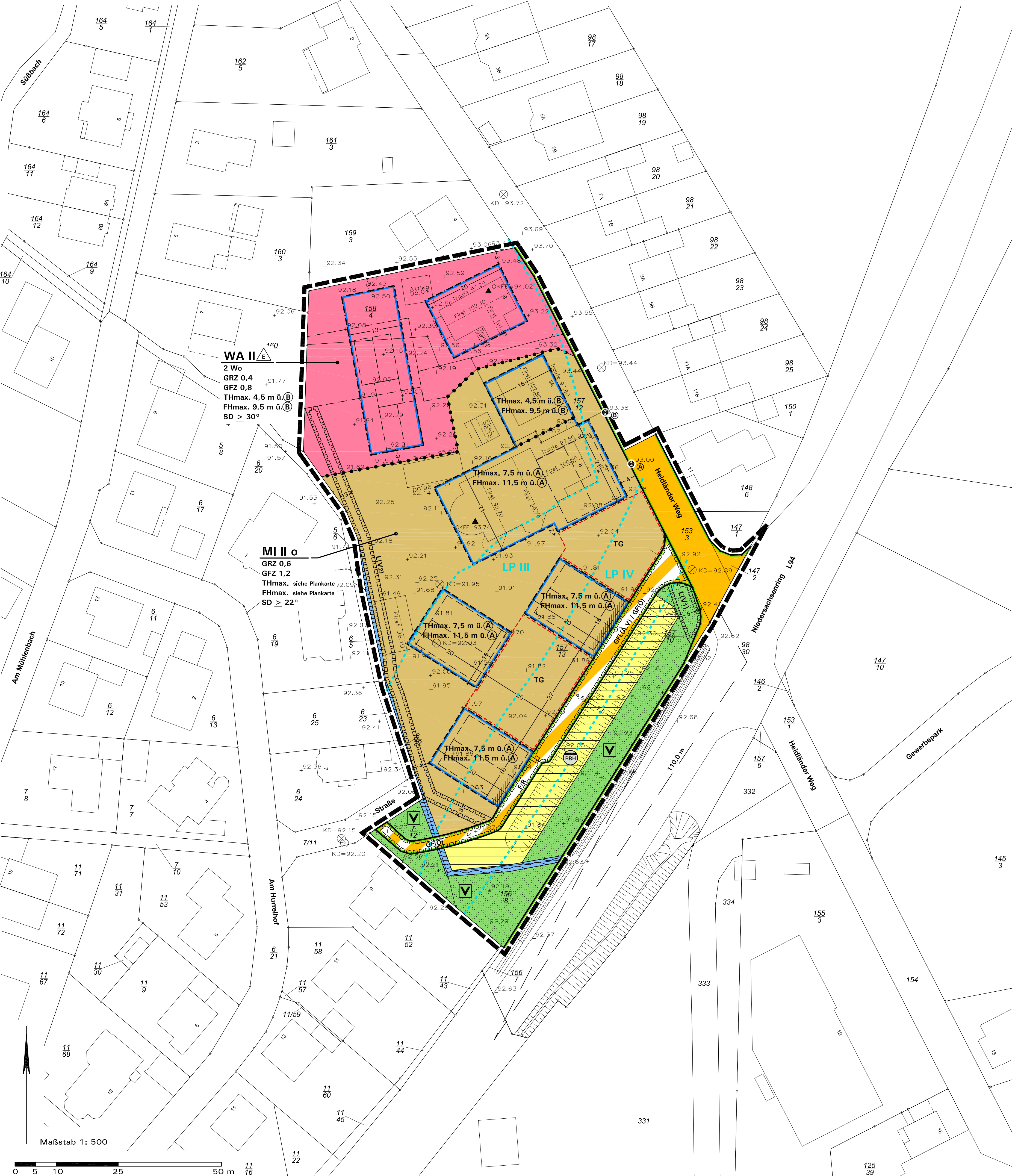


GEMEINDE BAD ROTHENFELDE
BEBAUUNGSPLAN NR. 65 „Nachnutzung Salinen-Sauna-Park“
mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO



Präambel
Auf Grund des § 1(3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) 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:

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	Frühzeitige Beteiligung gem. § 13a BauGB, i. V. m. §§ 3(1), 4(1) BauGB	Öffentliche Auslegung gemäß § 13a(2) BauGB, i. V. m. §§ 3(2), 4(2) BauGB	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB	Verletzung von Vorschriften gemäß § 2(5) BauGB
Der Rat der Gemeinde Bad Rothenfelde hat in seiner Sitzung am ... die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. ... mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen.	Nach örtlicher öffentlicher Bekanntmachung gemäß § 13a(3) BauGB am ... hat der Entwurf des Bebauungsplans die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informiert durch:	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 ausgestellt.	Der Rat der Gemeinde Bad Rothenfelde hat die gemäß § 10(1) BauGB i. V. m. § 3(2) BauGB mit Begründung gemäß § 10(3) BauGB i. V. m. § 3(2) BauGB vom ... bis ... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.	Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am ... ersichtlich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekanntgemacht worden, dass der Plan mit Begründung, nebst Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung während der Einsichtnahme bereitgehalten wird.	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 ... beschiedliche Mängel des Abwägungsvorgangs, nicht geltend gemacht worden.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2(1) BauGB am ... ersichtlich bekannt gemacht worden.	Ihr wurde Gelegenheit zur Äußerung gegeben von ... bis ...	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.	Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan in seiner Sitzung am ... als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen und die Begründung hierzu gebilligt.	Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück Mit erfolgter Bekanntmachung ist der Plan in Kraft getreten.	
Siegel der Gemeinde	Siegel der Gemeinde	Siegel der Gemeinde	Siegel der Gemeinde	Siegel der Gemeinde	Siegel der Gemeinde
Bad Rothenfelde, den	Bad Rothenfelde, den	Bad Rothenfelde, den	Bad Rothenfelde, den	Bad Rothenfelde, den	Bad Rothenfelde, den
..... Bürgermeister	 Bürgermeister	 Bürgermeister	 Bürgermeister	 Bürgermeister	 Bürgermeister

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634);
- Baumtinungsverordnung (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 25.09.2017 (Nds. GVBl. S. 338);
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.06.2018 (Nds. GVBl. S. 113)

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

- WA Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.1.1
- MI Mischgebiet MI (§ 6 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.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 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, z. B. 0,6 Geschosflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, z. B. 1,2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO): - Höchstmaß, hier zwei Vollgeschosse Bezugspunkte A/B für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen
- 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
- Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB) Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Straßenverkehrsfläche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg, privat
- Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB) Private Grünfläche, Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“
- 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°
- 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 Regenwasserückhaltebecken (§ 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-, Betretungs- und Unterhaltungsrechten zugunsten der EWENetz (Telekommunikation) zu belastende Flächen (§ 9(1) Nr. 21 BauGB) Mit Leitungs-, Betretungs- 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 DHHN 92), Einmessung ÖbVI Strefl (März 2018)
- Straßengraben 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 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 27.11.2017). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen genehmigt einvertrifft.
Geschäftsbuch: 175703
Dipl.-Ing. Mike Strefl
Offener Best.-Vermessungsingenieur
Gröbenberger Straße 1a, 49224 Meile
Meile, den (Dienststempel)

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

- 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 Vergnügungststätten jeder Art sind unzulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB) 2.1 Unterer Bezugspunkt 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)

- Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen müssen allein einen Abstand von mindestens 5 m zur Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.
- Nebengebäude auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nur eingeschossig zulässig.
- Flächen und Verkehrrungen 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 dürfen keine Schutzvorkehrungen mit dem resultierenden Schalldämmmaß erf. R.w.ges der Außenbauteile gemäß DIN 4109-1 (Ausgabe Januar 2018) wie folgt vorzunehmen: Lärmpegelbereich/ maßgeblicher Außenlärmpegel erf. R.w.ges der Außenbauteile, jeweils für Aufenthaltsräume in Wohnungen Büroräume u. ä. III/61 – 65 dB(A) 35 dB 30 dB IV/66 – 70 dB(A) 40 dB 35 dB b) Wohn- und Schlafräume sowie Kinderzimmer sind mit schallgedämmten Lüftungs-einrichtungen 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 darf der Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis um 5 dB(A) bzw. einen Lärmpegelbereich gegenüber dem Planeintrag reduziert werden. d) Außenwohnbereiche in Form von Terrassen und Balkonen sind nur an den jeweils lärmabgewandten Gebäudeseiten zulässig (d. h. hier vollständig abgewandt vom Niederschlag). Soweit durch schallabschirmende Baukörper und/oder andere abschirmende Hindernisse (z. B. bauseitig feste, lärmabschirmende Terrassenwände/Sichtblenden) wirksame Pegel-minderungen 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.

Lärmpegelbereich/ maßgeblicher Außenlärmpegel	erf. R.w.ges der Außenbauteile, jeweils für Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume u. ä.
III/61 – 65 dB(A)	35 dB	30 dB
IV/66 – 70 dB(A)	40 dB	35 dB

5. Sonstige Festsetzungen

- 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 Geltungs-bereich des Bebauungsplans Nr. 65 „Nachnutzung Salinen-Sauna-Park“

- Bauliche Anlagen 1.1 Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper gemäß Eintrag in der Plankarte. Bei untergeordneten Dachaufbauten, Zwerchgiebeln, untergeordneten Anbauten und Neben-gebäuden (=Nebendächer) sind jeweils auch andere Dachformen und -neigungen zulässig. 1.2 Dachaufbauten und Dachneigungen sind im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dach-raum) unzulässig. Alle über der Traufe angeordneten Bauteile, wie Dachgauben, Zwerch-giebel und Dachneigungen (Loggien) dürfen in einer Gesamtlänge 50 % der zugehörigen Trauf-länge nicht überschreiten. Diese wird gemessen als größte Länge der Gaube in der Dachhaut, Einseitlängen werden zusammengerechnet. Abstand zwischen Dachaufbau-teil/Dachneigungen 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 Dachneigung sind für geeignete Hauptdächer nur Betondachsteine und Tonsiegel 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, gläserne und Solaranlagen. Bei untergeordneten Bauteilen und Nebenanlagen sind auch andere Materialien und Farben zulässig. Gläserne Dachneigun-/ziegel sind aus-drücklich 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 handelsüb-lichen 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 Farbntönungen (Rotanteil mindestens 50 %). - Untergeordnete Bauteile: Es sind andere Materialien, wie z.B. Holz, bis zu einem Flächenanteil von 30 % je Fassadenseite zulässig. - Holzhäuser mit Holzfasernen 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.
- Gestaltungs- und Befplanungsrichtlinien 2.1 Vorgärten sind mit Ausnahme der Zuwegungen, Stellplätze, Garagen/Carports etc. gärtne-risch 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 stand-ortgerechten, kleinkronigen Laubbäumen in Pflanzbeeten von jeweils mindestens 4 m² wie folgt zu bepflanzen: Je angefangene 4 Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen (Pflanz-qualität Hochstamm, 2x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm). 2.3 Entlang der Verkehrsflächen sowie zur Einfriedung von Vorgärten sind nur heckenartige Einfriedungen aus standortgerechten Laubgehölzen bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m zulässig. Grundstücksseitig sind hinter und innerhalb dieser Hecken zusätzlich andere Ein-friedungen 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 Gemein-de empfohlen. 4.2 Abweichungen von diesen örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 66 NBauO. 4.3 Zuwehandlungen 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 Gestaltungs-fragen wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Gemeinde empfohlen.

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

- Trinkwassergewinnungsgebiet / Heliquellschutzgebiet 1. Der Geltungsbereich liegt in der Schutzzone IIIA des Trinkwassergewinnungsgebiets Dissen - Bad Rothenfelde sowie in der Schutzzone IV des Heliquellschutzgebiets (HGSG) Bad Rothenfelde. Zum Heliquellschutzgebiet ist der gemeinsame Beschluss des Regierungspräsidenten in Osnabrück und des Oberbergamts in Clausthal-Zellerfeld über die Festsetzung der Schutz-bezirke für die Solequellen in Bad Rothenfelde vom 07.04.1999 / 05.05.1999 zu beachten. Gemäß der Änderungsverordnung vom 19.06.1990 zur oben genannten Verordnung unterliegt die Anlage von geschlossenen Siedlungen in dieser Schutzzone einem gesond-erten, wasserbehördlichen Genehmigungsvorbehalt. Die Genehmigung ist nach Abschluss der Planung, vor einem politischen Beschluss der Gremien der Gemeinde Bad Rothen-felde, bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

G. Hinweise

- Definition Vorgarten (VG) 1. Nicht überbaute bzw. nicht überbaubare Fläche zwischen Gebäu-deaußenwänden und Verkehrsflächen = halboffentlicher Über-gangsbereich 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 Gebäudeaußenwand und der Verkehrsfläche als Vorgarten (VG), an der seitlichen Gebäudeaußen-wand jedoch nur bis zur Schnittkante mit der rückwärtigen Gebäude-außenwand. Abbildung: Prinzipskizze mit Abgrenzung zum privaten Vorgarten (VG) 2. Verwertung von Niederschlagswasser (Regenwasserspeicheranlagen) Die Nutzung des Niederschlagswassers von Dachflächen als Brauchwasser ohne Trinkwas-serqualität wird empfohlen. Sicherungsmaßnahmen nach den einschlägigen Vorschriften und nach DIN 1988 sind zu beachten. Auf Antrag kann gemäß § 5 der Abwasserersatzung der Gemeinde Bad Rothenfelde vom 01.01.2002 die Errichtung einer Regenwasserspei-cheranlage 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 Mate-riale. Die Nutzung von regenerativen Energien ist aufgrund des Klimaschutzkonzepts der Gemeinde Bad Rothenfelde unbedingt wünschenswert. Zur Befruchtung der Grundstücke sind möglichst standortgerechte, heimische oder kulturhistorisch bedeutsame Bäume und Sträucher zu verwenden. Dachbegrünungen werden für Nebenanlagen und Nebengebäu-de ebenfalls ausdrücklich empfohlen. Die Zulässigkeit der Nutzung von Geothermie mit-tels Erdwärmesonden ist im Einzelfall zu prüfen. 4. Bodenfunde Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frührgeschichtliche Bodenfunde entdeckt werden (z. B.: Tongefäßscherben, Holzschmuckstücke, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde), sind diese gemäß Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) unverzüglich meldepflichtig. Melde-pflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unver-ändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutz-behörde 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 Einzelzünde sind nicht ausschließen, Tiefbauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Treten hierbei verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Boden-verfärbungen 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 Bauamt der Gemeinde Bad Rothenfelde in den allgemeinen Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten. 8. Vorbelastung durch Emissionen von der L 94 Das Plangebiet ist durch den Straßenverkehr auf der L 94 mit Emissionen vorbelastet. Dem wird in Bebauungsplan durch Festsetzungen zum passiven Schallschutz begegnet. Der Straßenbalasträger weist darauf hin, dass ihm gegenüber für die neu geplanten Nutzungen keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden können. 9. Erhaltung von kulturhistorischen und archäologischen Böden Im Plangebiet ist davon auszugehen, dass ursprüngliches Plaggenesch-Boden vorkommt. Dieser ist hier durch die Bebauung und Gartenumtzung der letzten Jahrzehnte bereits überprägt und beeinträchtigt. Auf die kulturhistorische Bedeutung und Archivfunktion dieser Böden wird unabhängig davon hingewiesen (siehe auch Ziel 2.6 02 des RROP 2004).

BAD ROTHENFELDE
BEBAUUNGSPLAN NR. 65
„Nachnutzung Salinen-Sauna-Park“
mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO
Gemarkung Bad Rothenfelde, Flur 10
Übersichtskarte: 1:5.000
Maßstab: 1:500 Planformat: 107 cm x 88 cm
Nord
Bearbeitung: Stadtplanung und Kommunalberatung Tischmann Schnooten Stadtplaner, Architekten PartGmbB Berliner Straße 38, 33379 Rheda-Wiedenbrunn Telefon 05242/5509-0, Fax 05242/5509-29
Planungsstand: August 2018
Gezeichnet: Pr Bearbeitet: SC, HU