

BEBAUUNGSPLAN NR. 21
„SONDERGEBIET REITERHOF“
 - MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN -
GEMEINDE RIESTE

4. AUSFERTIGUNG

SAMTGEMEINDE BERSENBRÜCK / LANDKREIS OSNABRÜCK

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 23.06.97 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 11.07.97 ortsüblich bekanntgemacht.

Rieste, den 13. FEB. 1998



Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 19.08.97 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.08.97 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Entwurfsbegründung haben vom 04.09.97 bis einschl. 06.10.97 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Rieste, den 13. FEB. 1998



Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die erneute Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Entwurfsbegründung haben vom bis einschl. gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Anregungen und Bedenken können nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen vorgebracht werden.

Rieste, den

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 17.12.97 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Rieste, den 13. FEB. 1998



Bürgermeister

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens für den Bebauungsplan ist gem. § 12 BauGB am 15.07.06 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 15.07.06 rechtsverbindlich geworden.

Rieste, den

Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans ist eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Rieste, den

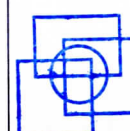
Bürgermeister

Innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Rieste, den

Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet vom:



Planungsbüro Dr. Hartmut Scholz
 Stadt-, Bauleit- und Landschaftsplanung
 Bohmer Straße 6 • 49074 Osnabrück
 Tel. (05 41) 2 22 57 • Fax (05 41) 20 16 35

Osnabrück, den 14.07.1997 / 13.01.1998

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, in der Sitzung am **17. DEZ. 1997** als Satzung beschlossen.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

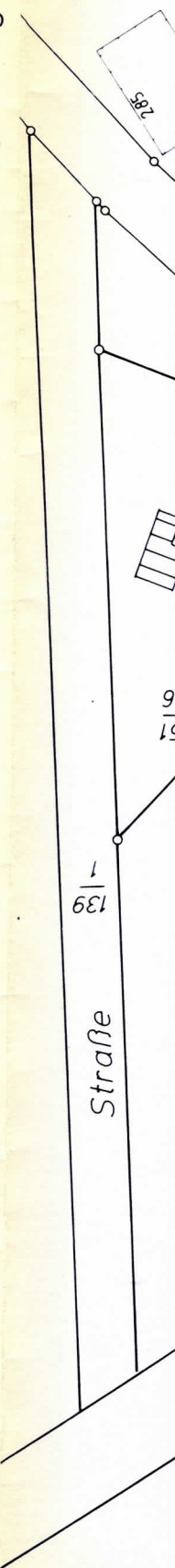
1. Im Sondergebiet "Reiterhof" sind folgende Arten der Nutzung zulässig:
 - eine Reithalle;
 - Stallungen;
 - ein Wohnhaus mit maximal zwei Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter, Bereitschafts-, oder Aufsichtspersonal;
 - ein Wohnhaus mit maximal sechs Ferienwohnungen;
 - Hundehaltung mit maximal 3 Hunden zusätzlich der dazugehörigen Welpen.
- Die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen sowie von weiteren Nebenanlagen richtet sich nach den §§ 12 und 14 BauNVO.
2. Gemäß § 31 BauGB kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde von der Zahl der Vollgeschosse eine Ausnahme um + 1 Vollgeschosß zulassen, wenn die festgesetzten Traufenhöhen eingehalten werden.
3. In Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, sind die Aufenthaltsräume einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenhäuser und ihrer Umfassungswände ganz auf die festgesetzte Geschosßflächenzahl anzurechnen.
4. Die Grundflächenzahl von 0,2 darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 % überschritten werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt werden:
 - Stellplätze und Zufahrten sind ganzheitlich wasserdurchlässig zu befestigen, z. B. mit breitflüchtig verlegtem Pflaster oder Rasengittersteinen (mit mindestens 25 % Fuganteil) oder Schotterrasen.
 - Garagen (mit der Ausnahme von Carports) gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit Flachdachern sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind dauerhaft flächendeckend zu begrünen.
5. Die Höhe des fertigen Erdgeschosßfußbodens darf, gemessen von Mitte fertiger erschließender Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschosßfußboden, in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite 0,50 m nicht überschreiten.
6. Zu der das Baugrundstück erschließenden Straße darf die Traufhöhe, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschosßfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Oberkante der Dachhaut, bei eingeschossigen Gebäuden allgemein höchstens 3,50 m und bei der geplanten Reithalle höchstens 4,50 m betragen.
7. Die Firsthöhe wird auf max. 9,50 m über Oberkante fertiger Erdgeschosßfußboden festgesetzt.
8. Das anfallende nicht belastete Oberflächenwasser von Dachflächen, Terrassen usw. ist auf den Grundstücken zu vermeiden/versickern und in ausreichend dimensionierte Versickerungsmulden zu leiten. Die Versickerungsmulden sind so anzulegen, daß eine Freilegung des Grundwassers ausgeschlossen wird. Die Maßnahmen zur Gestaltung und Unterhaltung der Versickerungsmulden sind dem Landespflegeamt zu entnehmen.
9. Aus Gründen der Umwelt- und Gesundheitsvorsorge (angrenzende Altablagerung) wird die Grundwassernutzung ausgeschlossen. Die Freilegung des Grundwassers ist nicht zulässig.
10. Bei den festgesetzten Einzelbäumen, in den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie in den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind nur landschaftsgerechte, heimische Gehölze sowie Obsthochstämme zulässig. Die Anforderungen an die Pflanzenqualität und die Maßnahmen zur Gestaltung und Unterhaltung der Flächen sind dem Landespflegeamt zu entnehmen und entsprechend durchzuführen.
11. In der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist je angefangene 150 m² mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen (Stammumfang in 1,0 m Höhe mind. 12 cm). Abgängige Gehölze sind nachzupflanzen. Die weiteren Maßnahmen zur Gestaltung und Unterhaltung der Fläche sind dem Landespflegeamt zu entnehmen und entsprechend durchzuführen.
12. In der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine "Wallhecke" mit einer Höhe der Wallkrone von 1,0 m über Oberkante angrenzender Straße anzulegen. Die Anforderungen an die Pflanzenqualität und die weiteren Maßnahmen zur Gestaltung und Unterhaltung der Fläche sind dem Landespflegeamt zu entnehmen und entsprechend durchzuführen.
13. In den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist je 4 m² mindestens ein Landschaftsgehölz zu pflanzen. Die Anforderungen an die Pflanzenqualität und die weiteren Maßnahmen zur Gestaltung und Unterhaltung der Flächen sind dem Landespflegeamt zu entnehmen und entsprechend durchzuführen.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Die Dachausbildung muß als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach erfolgen. Garagen gem. § 12 (1) BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO können auch mit Flachdach zugelassen werden. Die Dachneigung der Hauptgebäude darf 38° bis 48° die der Reithalle darf 8° bis 18° betragen.



13. FEB. 1998
[Handwritten signature]



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

SO Sondergebiet mit Zweckbestimmung
- überbaubarer Bereich -
(siehe Textl. Festsetzung Nr. 1)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,2 Grundflächenzahl
 (0,3) Geschoßflächenzahl
 I Zahl der Vollgeschosse
 (als Höchstgrenze)

BAUWEISE, BAUGRENZEN

--- Baugrenze
 ← → Stellung der baulichen Anlagen
 (Hauptfirstrichtung)

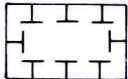
VERKEHRSFLÄCHEN

— Straßenbegrenzungslinie

HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN

—◆— 10 kV-Elt-Freileitung mit Schutzstreifen

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen
zum Schutz, zur Pflege und zur Entwick-
lung von Natur und Landschaft (siehe
Textl. Festsetzungen Nr. 11, 12 und 13)

 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen
und Sträuchern - privat -

 Fläche zum Erhalten von Bäumen
und Sträuchern - privat -


 Einzelbäume anzupflanzen

SONSTIGE PLANZEICHEN

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

 Umgrenzung von Flächen für Neben-
anlagen

St Stellplätze

 Sichtwinkel (Hinweis)

PRÄAMBEL

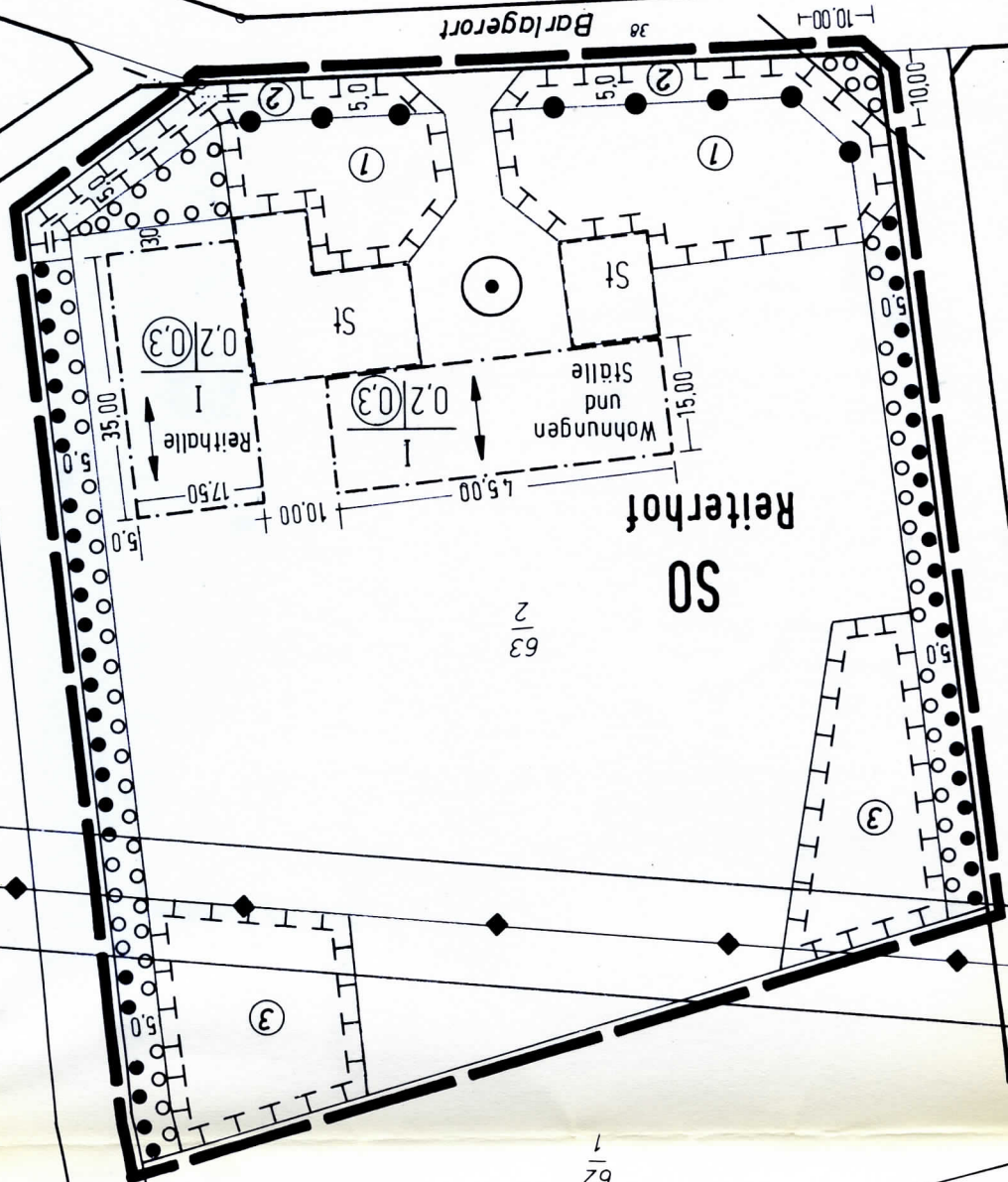
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan: bestehend

HINWEISE

1. Der Beginn der Erdarbeiten ist frühzeitig, mindestens aber 4 Wochen vorher, dem Institut für Denkmalpflege, Heiligengeiststraße 26, 26121 Oldenburg, Tel. (0441) 799-2120, anzuzeigen, damit baubegleitende archäologische Maßnahmen stattfinden können. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten archäologische Funde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden. Die Archäologischen Funde und die Fundstellen sind gegebenenfalls 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 Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 Nieders. Denkmalschutzgesetz).
2. An das Gebiet grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an, aus denen es zeitweise auch im Zuge der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Flächen zu Geruchs- und Geräuschmissionen kommen kann. Diese sind als ortsüblich hinzunehmen.
3. Bei der Versickerung des anfallenden nicht belasteten Oberflächenwassers auf den Grundstücken ist das ATV-Regelwerk - Arbeitsblatt A 138 - zu beachten.
4. Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Arbeitsblattes W 405 der Techn. Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) einzuhalten.
5. Sichtwinkel sind oberhalb 0,80 m über Straßenoberkante von jeder Sichtbehinderung dauernd freizuhalten. Es sind nur Einzelbäume zulässig, bei denen die Äste nicht unter 2,50 m Höhe über Gelände ansetzen.
6. Im Schutzstreifen der 10 kV Freileitung sind für Gehölzpflanzungen jeglicher Art die Vorgaben der RWE - Betriebsverwaltungs NIKE Osnabrück bezüglich der maximalen Wuchshöhe einzuhalten, gegebenenfalls sind die Gehölze in diesen Teilbereichen zur Gewährleistung der Maximalhöhe auch in kürzeren Zeitintervallen „Auf-den-Stock“ zu setzen. Bei den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind in diesen Teilbereichen ausschließlich Sträucher zu verwenden.

Strasse

Barlagerort



Reiterhof

SO

63/2

3

3

62/1

Strasse

59

1/12

60

1/11