



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

- MU Urbane Gebiete - überbaubare Grundstücksflächen -
- MU Urbane Gebiete - nicht überbaubare Grundstücksflächen - Ausnahmen siehe § 23 (5) BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

- 1,2 Geschossflächenzahl
- 0,6 Grundflächenzahl
- II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- offene Bauweise
- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P+R Zweckbestimmung: Park + Ride
- S/F/R Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün / Fuß- und Radweg

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

- M kurzfristiger Stellplatz für Müllbehälter

Grünflächen

- Grünflächen - öffentlich -
- Zweckbestimmung: Parkanlage

Sonstige Planzeichen

- PLS Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen - passiver Lärmschutz (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 3)
- Grenze unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 3)
- Verkehrslärm-Isophone; Beurteilungspegel nachts $L_r \geq 50$ dB(A) (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 3)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches angrenzender Bebauungspläne
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Fahrtrichtung Einbahnstraße
- Vorgeschlagene Grundstücksteilung
- Hochwassergefahrengebiet HQextrem der Hase (siehe Nachrichtliche Übernahme Nr. 2 und Hinweise Nr. 1)

Planunterlagen Geschäftszeichen: P 17025
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte 1:1.000
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2017
Landkreis: Osnabrück
Gemeinde: Rieste
Gemarkung: Rieste
Flur: 18
Maßstab: 1:1.000
 Die dieser Planunterlagen zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5, geschützt. Die Wertung für rechtliche oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe ist nicht zulässig.
 Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und dem Ergebnis des örtlichen Feldvergleiches. Sie weisen die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 15.11.2017). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.
Angelerfertigt durch
VERMESSUNGSBÜRO ALVES
 Dipl.-Ing. Klaus Alves Dipl.-Ing. Jens Alves
 Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
 Quakenbrück, den
 Öffentlich. best. Verm.-Ing.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und der §§ 10 und 59 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKoMVG) hat der Rat der Gemeinde Rieste diesen Bebauungsplan der Innenentwicklung (gem. § 13 a BauGB), bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, in der Sitzung am **29.10.2018** als Satzung beschlossen.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Mit dem Inkrafttreten dieses Planes werden die Bebauungspläne Nr. 2 (ohne Namen) und Nr. 30 'Bahnhof / P + R - Anlage', soweit sie in den Geltungsbereich dieses Planes fallen, außer Kraft gesetzt.
2. Im Urbanen Gebiet (MU) sind Vergnügungsstätten auch ausnahmsweise nicht zulässig. Ferner sind Wohnprostitution, Sexshops und solche Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt (z.B. Bordelle, bordellartige Betriebe, sogenannte Swinger-Clubs) oder gewerbliche Zimmervermietungen zum Zweck der Vornahme sexueller Handlungen nicht zulässig (§ 1 Abs. 5, 6 u. 9 BauNVO).
3. In den Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (passiver Lärmschutz PLS) müssen, als Vorkehrungen gegen den Verkehrslärm von der Bahnstraße (K 148), bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß (erf. RW.res) gemäß DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - wie folgt erfüllt werden:
 PLS IV (= Lärmpegelbereich IV, maßgeblicher Außenlärmpegel 70 dB(A))
 Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. RW.res = 40 dB
 Büroräume oder ähnliches: erf. RW.res = 35 dB
 PLS III (= Lärmpegelbereich III, maßgeblicher Außenlärmpegel 65 dB(A))
 Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. RW.res = 35 dB
 Büroräume oder ähnliches: erf. RW.res = 30 dB
 In den Bereichen zwischen der Bahnstraße und der gekennzeichneten Verkehrslärmisophone (Beurteilungspegel nachts $L_r > 50$ dB(A) nachts) sind für Fenster von Schlaf-räumen bzw. von zum Schlafen geeigneten Räumen schalldämmende Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern. Die schalldämmende Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster in den Bereichen vorgesehen sind, die keine Überschreitung der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 - Schallschutz im Stadtbau - aufweisen.
4. Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen senkrecht von Oberkante Mitte der fertigen, das Baugrundstück erschließenden Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden (OKFF EG), in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite 0,50 m nicht überschreiten. Sofern hierbei die Bemessungshöhe HQextrem von 39,00 m über NHN nicht erreicht wird, ist eine Höhe OKFF EG bis 39,10 m über NHN zulässig (siehe hierzu auch Nr. 1 der Hinweise).
5. Die Firsthöhe bzw. maximale Gebäudehöhe, gemessen senkrecht von Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum höchsten Punkt der Dachhaut, darf 12,00 m, bei Putzdächern 10,50 m nicht überschreiten.
6. Die Traufenhöhe, gemessen senkrecht von Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, darf 6,75 m nicht überschreiten.
7. Separate Kellerwohnungen sind unzulässig.
8. Die Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie den baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nur um bis zu 30 % überschritten werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt werden: Stellplätze und Zufahrten sind gänzlich wasserdurchlässig zu befestigen, z. B. mit breitflügig verlegtem Pflaster oder Rasengittersteinen (mit mindestens 25 % Fugenanteil) oder Schotterrasen.
9. Je angefangene 500 m² Baugrundstück ist auf dem jeweiligen Baugrundstück mindestens ein hochstämmiger Laubbau zu pflanzen (Stammumfang in 1 m Höhe mind. 14 cm), dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bereits vorhandene Laubbäume entsprechender Größe können dabei angerechnet werden.
10. Die Beleuchtung innerhalb des Plangebietes soll zum Schutz von Fledermäusen nach den neuesten Standards und möglichst sparsam erfolgen: Als Straßenbeleuchtung sind Natriumdampf - Hochdrucklampen (NAV), Natriumdampf - Niederdrucklampen (NA) oder LED Lampen zu verwenden, mit einem begrenzten, zum Boden gerichteten Lichtkegel. Kugellampen sollen nicht verwendet werden. Sollten Leuchtstoffröhren verwendet werden, sind Röhren mit dem Farbton 'warmwhite' zu verwenden. Darüber hinaus sollten eher mehrere, schwächere, niedrig angebrachte als wenige, starke Lichtquellen auf hohen Masten installiert werden.
11. Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten darf die Beseitigung von Gehölzbeständen und etwaigen Feuchtbiosphären ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. erfolgen. Ganzjährig zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Zur Vermeidung einer direkten Tötung von Vögeln darf zudem die restliche Freimachung des Baufelds ausschließlich außerhalb der Brutzeit (01. März bis 31. Juli), also in der Zeit vom 01. August bis 28. Februar vorgenommen werden. Nach der Beseitigung angelegte kurzrasige Scherassen dürfen jedoch auch in der Zeit vom 01. März bis 31. Juli abgeschoben werden, da hierauf weder Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Tierarten noch Vorkommen von Jungvögeln zu erwarten sind. Hierdurch können der direkte Verlust bei Vögeln (Tötung oder Verletzung von nicht flugfähigen Jungvögeln, Zerstörung von Gelegen etc.) sowie erhebliche Beeinträchtigungen der Lebensstätten von Vögeln und Fledermäusen weitgehend vermieden werden.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT)

1. Als Dachformen sind nur Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- oder Putzdächer (auch in Kombination) zulässig. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebengebäude gem. § 14 BauNVO dürfen auch mit Flachdach errichtet werden.
2. Einfriedungen sind im Vorgartenbereich - Bereich zwischen öffentlicher Straßenverkehrsfläche und vorderer Bauflucht - nur bis maximal 0,80 m über Straßenerkante zulässig. Nr. 1n der Hinweise ist dabei grundsätzlich zu beachten.

Rieste, den

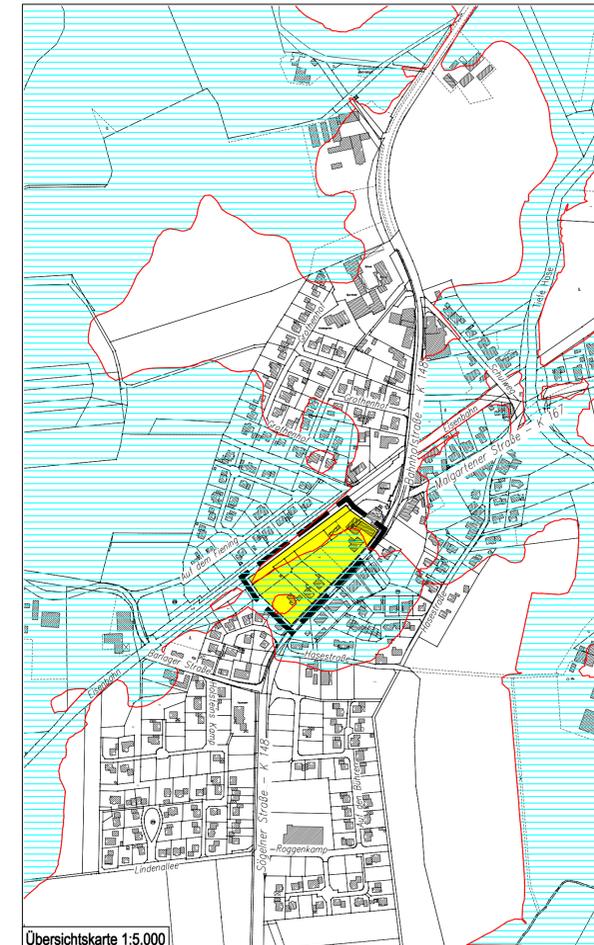
Bürgermeister

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren - z.B. Versteinerungen-, die Aufschluss über die Entwicklung tierischer oder pflanzlicher Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde gegen) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde der Stadt und des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie, Lotter-Str. 2, 49078 Osnabrück, Tel. (0541) 323-2277 oder 4433) 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 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.
2. Das Plangebiet liegt gemäß Hochwassergefahrenkarte (NLWK 2013) überwiegend innerhalb des HQextrem-Bereiches der Hase. In HQextrem-Bereichen sind Bauleitpläne und Bebauungen nicht verboten. Auf die fachgesetzlichen Bestimmungen gemäß § 76b WHG, die Hochwasservoruntersuchung des Ing.-Büros Westerhaus (Anlage der Begründung) sowie auf Nr. 1 der Hinweise dieses Bebauungsplanes wird verwiesen.
3. Der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist grundsätzlich auf der Umsetzungsebene (der Realisierung der Bauvorhaben) sicherzustellen. Gegebenenfalls ist zu prüfen, ob Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen infrage kommen oder ob artenschutzrechtliche Ausnahmen gemäß § 45 BNatSchG beantragt werden müssen.
4. Von der Kreisstraße 148 und der Bahnstrecke gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber den Verkehrsträgern keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionschutz geltend gemacht werden.

HINWEISE

1. Aus Gründen des vorsorgenden Hochwasserschutzes bei einem HQextrem der Hase ist das Merkblatt DWA-M 553 'Hochwasserschutz bei Plan- und Bauarbeiten' grundsätzlich zu beachten. Dabei sind die gemäß DWA-M 553 vorgesehenen Strategien zur Risikominimierung 'Ausweichen', 'Widerstehen' und/oder 'Anpassen' entsprechend der Schutzwürdigkeit der jeweils geplanten baulichen Nutzung zu wählen bzw. zu kombinieren. Ergänzend hierzu werden gemäß Hochwasservoruntersuchung (Ing.-Büro Westerhaus, 01.08.2018) folgende Empfehlungen gegeben:
 - a) Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe sollte eine Höhe von 39,00 m über NHN nicht unterschreiten.
 - b) Mit dem Kanalnetzbetreiber (Wasserverband Bersenbrück) ist die Gefahr von eindringendem Wasser aus der Kanalisation zu überprüfen.
 - c) Auf den Bau eines Keller sollte verzichtet werden. Sofern doch Kellerbauten erstellt werden, sind besondere Schutzmaßnahmen vorzusehen. Gegen eindringendes Grundwasser kann der Keller als sog. Weißwanne mit druckwassersicherer Außenwanddurchführung oder als sog. schwarze Wanne, ebenfalls mit druckwassersicherer Außenwand ausgeführt werden.
 - d) Bodenmaße Wanddurchführungen sollten abgedichtet werden.
 - e) Wassermempfindliche Nutzungen sollten in den hochwassersicheren Bereich verlagert werden.
 - f) Die Rücktaube gegen eindringendes Wasser aus der Kanalisation sollte oberhalb des Bemessungs-HQ liegen, hier festgelegt auf über 39,00 m über NHN. Evtl. ist der Einbau von Absperrschiebern oder Rücktaukappen notwendig.
 - g) Es ist im Einzelfall zu beurteilen, ob Bauteile, Anlagen und Lagergut besonders auftriebsgefährdet sind.
 - h) Die Wärmeversorgungsanlagen der zukünftigen Gebäude sollte ohne wassergefährdende Stoffe geplant werden. Sofern trotzdem Ölheizungen vorgesehen werden sollen, ist zu klären, ob die Heizölverbrauchsanlagen oberhalb des Bemessungs-HQ (39,00 m über NHN) eingebaut werden können. Sofern ein Öltank überbaut wird, ist eine Lagerungsrichtung einzubauen, die für Überschwemmungsgebiete zugelassen sind. Darüber hinaus ist zu prüfen, ob dieser Öltank gegen Auftrieb gesichert ist. Das gilt auch für Erdtanks außerhalb des Gebäudes. Weiterhin ist zu beachten, dass die Tankanschlüsse und Befüllungsstutzen wasserdicht ausgeführt werden und die Ausmündung der Be- und Entlüftung oberhalb der Linie des Bemessungs-HQ ausgeführt werden. Die Absperrvorrichtungen sind so zu installieren, dass sie im Hochwasserfall leicht zugänglich sind.
 - i) Für vorgesehene Gasheizungen und elektrische Anlagen gilt Ähnliches. Der Gasanschluss muss hochwassersicher, oberhalb der Linie des Bemessungs-HQ angeordnet werden. Absperrvorrichtungen sollen im Hochwasserfall leicht zugänglich sein. Bei der Verwendung einer Gastherme sollte diese in einem hochwassersicheren Geschoss oder einem druckwasserdichten Gebäudeteil installiert werden.
 - j) Der Stromverteilerkasten sollte ebenfalls oberhalb des Bemessungs-HQ installiert werden. Sofern Stromkreise unterhalb der Höhe des Bemessungs-HQ liegen, sollten diese getrennt abschaltbar ausgeführt werden. Dabei muss diese Abschaltvorrichtung im Hochwasserfall leicht zugänglich sein.
 - k) Für den Betrieb wichtiger Geräte wie z.B. Pumpen, Notbeleuchtung, medizinische Geräte usw. sollte der Betrieb auch bei Abschaltung des Stroms bei Hochwasser gewährleistet sein.
 - l) Für die Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsanlagen halten wir keine besonderen Vorichtsmaßnahmen für notwendig, da das Gebiet lediglich von extrem seltenen Ereignissen betroffen ist.
 - m) Sofern Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen geplant sind, müssen auch diese hochwasserangepasst ausgeführt werden. Hier ist explizit ein Fachplaner für das Bauvorhaben einzusetzen, der als WHG-Fachbetrieb oder AWSV-Sachverständiger ausgewiesen ist. Die Planung ist hier im Einzelfall mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.
 - n) Im gesamten Plangebiet sollte auf Grundstückseinfriedungen in Form von Mauern, Wällen etc. verzichtet werden, die im Falle eines Hochwasserabflusses quer zur dessen Fließrichtung stehen. Somit kann im Eintrittsfall das Hochwasser breitflächig abfließen. Ansonsten würde sich der Abfluss in bestimmten Bereichen konzentrieren und das Schadenspotential hier erheblich erhöhen.
2. Bei Tiefbauarbeiten ist auf vorhandene Versorgungsanlagen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Im Bedarfsfall sind die jeweiligen Versorgungsträger um Anzeiger der ert-verlegten Versorgungsanlagen in der Örtlichkeit zu bitten. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungsanlagen sind von Hand auszuführen.
3. Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Arbeitsblattes W 405 (Ausgabe 02/2008) der Techn. Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) einzuhalten.
4. Bei Baum- und Strauchpflanzungen im öffentlichen Bereich ist das DVGW-Regelwerk GW 125 (identisch mit DWA-M 162, FGSV-Nr. 939) 'Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle', (Ausgabe 02/2013) einzuhalten.
5. Bei einer Versickerung des anfallenden nicht belasteten Oberflächenwassers auf den Grundstücken ist das DWA-Regelwerk (Arbeitsblatt DWA-A 138, Merkblatt DWA-M 153) zu beachten.
6. DIN-Vorschriften, VDI-Richtlinien, etc., auf die Festsetzungen des Bebauungsplans Bezug nehmen, werden bei der Gemeinde Rieste, Bahnhofstr. 23, 49597 Rieste, zur Einsicht bereitgehalten.



Übersichtskarte 1:5.000

ENDFASSUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 46 „ALTE LADESTRASSE“ (BESCHLEUNIGTES VERFAHREN § 13 A BauGB)

- MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN -

GEMEINDE RIESTE

SAMTGEMEINDE BERSENBRÜCK / LANDKREIS OSNABRÜCK

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am **14.08.2017** die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13 a Abs. 3 BauGB am **29.08.2018** ortsüblich bekannt gemacht.

Rieste, den

Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am **18.04.2018** dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am **29.08.2018** ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Entwurfsbegründung haben vom **14.09.2018** bis einschl. **15.10.2018** gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Rieste, den

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren (§ 13 a BauGB) - mit baugestalterischen Festsetzungen - nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am **29.10.2018** als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Rieste, den

Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet vom:

Rieste, den

Bürgermeister



Osnabrück, den 09.03.2018 / 29.06.2018 / 16.08.2018