



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

- MI** Mischgebiet - überbaubare Grundstücksfläche -
- Mle** Mischgebiet mit Einschränkungen - überbaubare Grundstücksfläche - Einschränkungen siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 2
- GEe_{1,2}** Gewerbegebiet mit Einschränkungen - überbaubare Grundstücksfläche - Einschränkungen siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 1
- nicht überbaubare Grundstücksflächen - Ausnahmen siehe § 23(5) BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

- 0,8** Geschosflächenzahl
- 0,6** Grundflächenzahl
- I** Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- 0** Offene Bauweise
- Baugrenze**

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf

- Flächen für den Gemeinbedarf**
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen**

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen - Gemeindestraßen -**
- Straßenbegrenzungslinie**
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
- F/R** Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- Unterirdische Wasserleitung - DN 125**

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses

- Wasserflächen - Gräben -**
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses - Regenrückhaltebecken -**

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: Gewässerschutz- und Gewässerräumstreifen - öffentlich -**
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: Gewässerschutz- und Gewässerräumstreifen - privat -**
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern - öffentlich -**
- Umgrenzung von Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern - öffentlich -**
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - öffentlich -**
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - privat -**

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Liegenschaftskarte: Rieste, Flur 3
Maßstab: 1:1.000

Die dieser Planunterlage 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 Verwertung für nichtzweck- oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der u. g. Behörde zulässig.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 29.11.2002). 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.

Osnabrück, den _____

Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Osnabrück
-Katasteramt-

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Wasserverbandes zu belastende Flächen
- Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 3)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Löschwasserbrunnen
- Sichtwinkel (siehe Nachrichtliche Übernahme Nr. 2)

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 aus der Planzeichnung und den nachstehenden planungsrechtlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, in der Sitzung am **26.06.2006** als Satzung beschlossen.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- In den Gewerbegebieten mit Nutzungseinschränkungen (GEe) sind nur Anlagen zulässig, deren Schallemissionen die folgenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) pro m² nicht überschreiten:
GEe1: tagsüber (6-22 h) 57 dB(A), nachts (22-6 h) 42 dB(A);
GEe2: tagsüber (6-22 h) 60 dB(A), nachts (22-6 h) 45 dB(A).
- Die Anforderung ist erfüllt, wenn der Schalleistungspegel (L_{WA}) der Anlage oder des Betriebes den der Betriebsgrundstücksfläche entsprechenden zulässigen Schalleistungspegel (L_{WA,zul}) nicht überschreitet.
- Das Immissionskontingent (IK) errechnet sich wie folgt:
L_{WA,zul} = IFSP + 10 lg S/S₀ dB (entsprechend Formel 3 der DIN 18005 Teil 1)
IK = L_{WA,zul} - [20 lg (d/d₀) + 11] dB (entsprechend Formel 7 der DIN ISO 9613-2)
mit
S / S₀ = Fläche des Betriebsgrundstücks / m²
d / d₀ = Abstand zwischen Schallquelle und Immissionsort / m
- Im Mischgebiet mit Nutzungseinschränkungen (Mle) ist die Wohnnutzung (Wohnungen und Wohngebäude) grundsätzlich nicht zulässig.
- In den Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (passiver Lärmschutz PLS) sind als Vorkehrungen gegen den Verkehrslärm von der Sögel Straße (K 148) beim Neubau oder baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen die folgenden resultierenden Schallschuttmass (erf.R'w,res) durch die Außenbauteile (Wandteile, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:
Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf.R'w,res = 35 dB
Büro Räume oder ähnliches: erf.R'w,res = 30 dB
- Außenwohnbereiche wie Terrassen sind im Schallschatten der jeweils zugehörigen Gebäude auf der lärm- abgewandten Seite anzuordnen oder durch zusätzliche Lärmschutzeinrichtungen vor Lärmimmissionen, die den schalltechnischen Orientierungswert (60/45 dB(A) tags/nachts) überschreiten, zu schützen.
- Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen von Oberkante Mitte der fertigen, das Baugrundstück erschließenden Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite 0,80 m nicht überschreiten.
- In den Mischgebieten und der Gemeinbedarfsfläche darf die Traufenhöhe, gemessen von Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, 3,75 m nicht überschreiten.
- In den Mischgebieten und der Gemeinbedarfsfläche wird die Firsthöhe auf maximal 9,50 m über Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden festgesetzt.
- Die Oberkante der baulichen Anlagen im Gewerbegebiet darf maximal 14,00 m über Oberkante Straßenoberfläche fertiger erschließender Straße liegen. Von den Festsetzungen „Oberkante der baulichen Anlagen“ kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde eine Ausnahme gemäß § 31 (1) BauGB um 5,00 m für einzelne funktionsbedingte untergeordnete Bauteile, wie Fahrstuhlschächte, Klimaanlage, Spänebunker und sonstige technische Einrichtungen, zulassen.
- Die Grundflächenzahl (MI, GE) sowie die zulässige Grundfläche (Gemeinbedarfsfläche) darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO von Gräben 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, um bis zu 30 % überschritten werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt werden:
Stellplätze und Zufahrten sind ganzheitlich wasserdurchlässig zu befestigen, z. B. mit breitflügig verlegtem Pflaster oder Rasengittersteinen (mit mindestens 25 % Fugenanteil) oder Schotterrasen. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit Flachdächern sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind dauerhaft flächendeckend zu begrünen.
- Bei den Einzelbäumen und in den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind nur standortgerechte heimische Gehölze gemäß der Liste des Landespflegerischen Planungsbereiches zulässig.
- Entlang neuer Grundstücksgrenzen ist mindestens auf jedem Grundstück ein Streifen von 1,50 m Breite mit standortgerechten heimischen Gehölzen zu bepflanzen.
- Je angefangene 150 m² öffentlicher Verkehrsfläche ist ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen (Stammumfang in 1,0 m Höhe mind. 14 cm).
- Je angefangene 500 m² Baugrundstück ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum (darunter fallen auch Obstbäume) zu pflanzen (Stammumfang in 1,0 m Höhe mind. 14 cm).
- Die öffentlichen und privaten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft für die besonderen Zweckbestimmung - Gewässerschutz- und Gewässerräumstreifen - dienen der ordnungsgemäßen Gewässerunterhaltung. Sie sind als Grünflächen anzulegen und zu erhalten und maximal 1 bis 2 mal jährlich zu mähen. Düngung, Herbizid- und Pestizideinsatz sind nicht zulässig.
- Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen nach § 9 (1a) BauGB
Mit der Aufstellung dieses Baulandplanes werden Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet. Die Eingriffe sollen teilweise innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen auf privaten und öffentlichen Grundstücken kompensiert werden. Darüber hinaus erforderliche Kompensationsmaßnahmen in Höhe von 24.153 Werteinheiten sollen außerhalb des Plangebietes auf einer Fläche der Gemeinde Rieste durchgeführt werden:
Gemeinde Rieste, Gemarkung Rieste, Flur 14, Flurstücke 14 u. 15/6.
Die erstattungsfähigen Kosten für die Bereitstellung der öffentlichen Flächen und für die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen können somit bei Bedarf anteilig gemäß der „Satzung der Gemeinde Rieste zur Erhebung von Kostenersatzbeiträgen nach den §§ 135 a - 135 c BauGB“ nach einem entsprechend der Satzung festgelegten Verteilungsmaßstab den einzelnen Eingriffsgrundstücken im Plangebiet zugeordnet werden.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

- In den Mischgebieten und der Gemeinbedarfsfläche muss die Dachausbildung als Sattel-, Walmd- oder Krüppelwalm nach erfolgen. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebengebäude gem. § 14 BauNVO können auch mit Flachdach errichtet werden.

Rieste, den

.....

Bürgermeister

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmal-schutzbehörde des Landkreises (Kreisarchäologie Osnabrück, Lotter Str. 2, 49078 Osnabrück, Tel. (0541) 323-2277/(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 Arbeit gestattet.
- Sichtwinkel sind oberhalb 0,80 m über Straßenoberkante von jeder Sichtbehinderung dauernd freizuhalten (gem. § 31 (2) NdschG). Es sind nur Einzelbäume zulässig, bei denen die Äste nicht unter 2,50 m Höhe über Gelände ansetzen.

HINWEISE

- Es wird darauf hingewiesen, dass die angegebenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegelwerte (IFSP), „effektive Werte“ sind, der „wahre“ Schalleistungspegel kann um das Maß einer möglichen Abschirmung durch Gebäude erhöht werden. Damit ist es möglich, bei einer Betriebsplanung durch Gebäudestellungen oder Wahl von entsprechenden Baustoffen auch stärker emittierende Bereiche zu verwirklichen. Auch Lärmschutzwände oder sonstige technische Vorkehrungen können bei der praktischen Ermittlung des vorhandenen flächenbezogenen Schalleistungspegels berücksichtigt werden.
- Von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen können im Rahmen der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung Immissionen ausgehen. Diese notwendigen Immissionen der Landwirtschaft müssen als Vorbelastung anerkannt werden.
- Von der Kreisstraße 148 gehen Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.
- Bei Baum- und Strauchpflanzungen im öffentlichen Bereich sind das DVGW-Regelwerk GW 125 und das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Ausgabe 1989), insbesondere Abschnitt 3.2, einzuhalten.
- 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.
- Bei Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Bei Arbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Im Bedarfsfall sind die jeweiligen Versorgungsträger darum zu bitten, den Verlauf der erledigten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit anzuzeigen.
- Den anzusiedelnden Gewerbebetrieben wird empfohlen, sich möglichst frühzeitig mit der RWE Westfalen-Weser-Ems AG, Regionalcenter Osnabrück, in Verbindung zu setzen, um den erforderlichen Elektrizitätsbedarf abzustimmen, damit eine ausreichende Elt.-Versorgung gewährleistet wird.

BEBAUUNGSPLAN NR. 26 „GEWERBEGEBIET AM RÜSCHKAMP“ - MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN -

GEMEINDE RIESTE

SAMTGEMEINDE BERSENBRÜCK / LANDKREIS OSNABRÜCK

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 09.04.2002 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 13.02.2003 ortsüblich bekannt gemacht.	Der Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) des Bebauungsplanes ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.
Rieste, den	Rieste, den
Bürgermeister	Bürgermeister
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 22.12.2005 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 22.12.2005 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Entwurfsbegründung haben vom 13.01.2006 bis einschl. 13.02.2006 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.	Innerhalb von zwei Jahren nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften (Beachtlichkeit gemäß § 214 BauGB i.d.F. vom 23.09.2004) beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
Rieste, den	Rieste, den
Bürgermeister	Bürgermeister
Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan - mit baugestalterischen Festsetzungen - nach Prüfung der Bedenken und Anregungen (§ 3 Abs. 2 BauGB) in seiner Sitzung am 26.06.2006 als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.	Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet vom:
Rieste, den	Osnabrück, den 19.12.2002 / 03.05.2005 / 14.10.2005 18.10.2005 / 04.04.2006
Bürgermeister	