

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**Art der baulichen Nutzung**

- MI Mischgebiete - überbaubare Grundstücksflächen -
- MI Mischgebiete - nicht überbaubare Grundstücksflächen - Ausnahmen siehe § 23 (5) BauNVO

**Maß der baulichen Nutzung**

- 0,5 Geschossflächenzahl
- 0,4** Grundflächenzahl
- I** Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

- o** offene Bauweise
- △ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

**Verkehrsflächen**

- Straßenbegrenzungslinie

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

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern - privat -
- zu erhaltende Einzelbäume

**Sonstige Planzeichen**

- Verkehrslärm-Isophone; Beurteilungspegel nachts  $L_r \geq 49$  dB(A) (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 2)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Ursprungsbebauungsplanes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung

**Nachrichtliche Übernahme**

- + + + + Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - privat -
- A Zweckbestimmung: Anlage u. Erhalt einer naturnahen Obstbaumwiese (Ersatz für die überplante Obstbaumwiese des Ursprungsplanes)
- Hochwassergefahrengebiet HQextrem der Hase (siehe Nachrichtliche Übernahmen Nr. 3)

<b>Planunterlage</b>	<b>Geschäftszeichen: P 19006</b>
<b>Kartengrundlage:</b>	<b>Liegenschaftskarte 1:1.000</b> <small>Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2019</small>
<b>Landkreis:</b>	<b>Osnabrück</b>
<b>Gemeinde:</b>	<b>Rieste</b>
<b>Gemarkung:</b>	<b>Rieste</b>
<b>Flur:</b>	<b>15</b>
<b>Maßstab:</b>	<b>1:1.000</b>

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 nichtlegale oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe ist nicht zulässig. Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und dem Ergebnis des örtlichen Feldvergleiches. Sie weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 22.03.2019). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Angerfertigt durch ObVI Jens Alves  
Quakenbrück, den .....

Offentl. best. Verm.-Ing.

**VERMESSUNGSBÜRO  
ALVES**  
OFFENTLICH BESTELLTE VERMESSUNGSINGENIEURE  
Dattogger Straße 17 | 49080 Osnabrück  
Tel.: 0541 9431-0 | Fax: 0541 9431-31  
www.alves-vermessung.de | info@alves-vermessung.de

**PRÄAMBEL**

Aufgrund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Rieste diese Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB), bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung (Gestalterische Festsetzungen), in der Sitzung am **29.06.2020** als Satzung beschlossen.

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

1. Vergnügungsstätten sind auch ausnahmsweise nicht zulässig. Ferner sind Wohnungsprostitution, 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).
2. In den Bereichen zwischen der Westerfeldstraße und der gekennzeichneten Verkehrslärm-Isophone (Beurteilungspegel nachts  $L_r > / = 49$  dB(A)) sind für Fenster von Schlafräumen 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 Städtebau- aufweisen.
3. Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen senkrecht von Oberkante Mitte der fertigen, das Baugrundstück erschließenden Straße (hier: Westerfeldstraße) bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite 0,50 m nicht überschreiten.
4. Die Firsthöhe bzw. maximale Gebäudehöhe, gemessen senkrecht von Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum höchsten Punkt der Dachhaut, darf 9,00 m nicht überschreiten.
5. In der Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern sind ausschließlich standortgerechte heimische Gehölze entsprechend der Liste in der Begründung, Kapitel 7.1, zu verwenden. Bestehende Gehölze sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
6. Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten darf die Beseitigung von Gehölzbeständen und Gräben 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 auch die restliche Freimachung des Baufelds nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar vorgenommen werden. Nach der Baufeldräumung angelegte kurzrasige Scherrasen dürfen jedoch auch in der Zeit vom 01. März bis 30. September abgeschoeben werden, da hier keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Tierarten zu erwarten sind und etwaige flugunfähige Jungvögel dort rechtzeitig erkannt werden können. 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 gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 NBauO))**

1. Als Dachformen sind nur Sattel-, Walml-, oder Krüppelwalmdächer (auch in Kombination) zulässig. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebengebäude gem. § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 60 m<sup>2</sup> dürfen auch mit Flachdach errichtet werden.

Rieste, den .....

.....

Bürgermeister

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

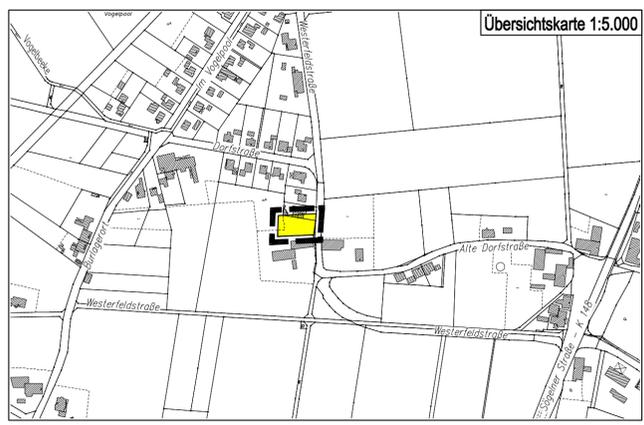
1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren - z.B. Versteinerungen-, die Anschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erpochen oder die Entwicklung der Erde geben) 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, Mail: archaologie@osnabrueck.de) 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. 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 artenschutzrechtliche Ausnahmen gemäß § 45 BNatSchG beantragt werden müssen.
3. Das Plangebiet liegt in einem Bereich, der gemäß Hochwassergefahrenkarte (NLWKN 2013) als HQextrem-Bereich der Hase gekennzeichnet ist. Dementsprechend könnte der Änderungsbereich bei einem seltenen Hochwasserereignis (200-jährliches Ereignis) bis zu einer Höhe von 0,50 m überschwemmt werden. In HQextrem-Bereichen sind Bauleitplanungen und Bebauungen nicht verboten. Der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden ist jedoch in der Abwägung zu berücksichtigen (vgl. § 78b WHG). Auf Nr. 1 der Hinweise dieses Bebauungsplanes wird verwiesen.

**HINWEISE**

1. Aus Gründen des vorsorgenden Hochwasserschutzes bei einem HQextrem der Hase oder auch bei einem Starkregeneignis ist das Merkblatt DWA-M 553 „Hochwasserangepasstes Planen und Bauen“ grundsätzlich zu beachten. Dies gilt sowohl für die Flächen innerhalb des HQextrem-Bereiches als auch für in dessen Nahbereich liegende Flächen, insbesondere wenn hier Gebäude errichtet werden sollen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen. 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. Eine angemessene Hochwasservorsorge liegt dabei in der Verantwortung des jeweiligen Bauherrn.
2. Bei Tiefbauarbeiten ist auf vorhandene Versorgungsanlagen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Im Bedarfsfall sind die jeweiligen Versorgungsträger um Anzeige der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit zu bitten. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen.
3. An das Gebiet grenzen teilweise landwirtschaftliche Nutzflächen an, aus denen es zeitweise auch im Zuge der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Flächen zu Lärm-, Geruchs- und Staubimmissionen kommen kann. Diese sind als ortsüblich hinzunehmen.
4. 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.
5. DIN-Vorschriften, VDI-Richtlinien, etc., auf die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung Bezug nehmen, werden bei der Gemeinde Rieste, Bahnhofstr. 23, 49597 Rieste, zur Einsicht bereitgehalten.

**RECHTSGRUNDLAGEN – alle in der derzeit gültigen Fassung**

- Baugesetzbuch** - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I, S. 587).
- BauNutzungsverordnung** - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786).
- Planzeichenverordnung** 1990 - PlanZV 90 - vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057).
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz** - NKomVG - vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.10.2019 (Nds. GVBl. 2019, S. 309).
- Niedersächsische Bauordnung** - NBauO - vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.05.2019 (Nds. GVBl. 2019, S. 88).



**ENDFASSUNG**

**1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 9 „DORFSTRASSE / WESTERFELDSTRASSE“ (BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13 A BAUGB) - MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN -**

**GEMEINDE RIESTE**

**SAMTGEVINDE BERSENBRÜCK / LANDKREIS OSNABRÜCK**

<p>Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am <b>10.12.2018</b> die Aufstellung der Bebauungsplanänderung 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 <b>01.11.2019</b> ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Rieste, den .....</p> <p>.....</p> <p>Bürgermeister</p>	<p>Der Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) der Bebauungsplanänderung ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekannt gemacht worden. Die Bebauungsplanänderung ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.</p> <p>Rieste, den .....</p> <p>.....</p> <p>Bürgermeister</p>
<p>Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am <b>21.08.2019</b> dem Entwurf der Bebauungsplanänderung 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 <b>01.11.2019</b> ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und die Entwurfsbegründung haben vom <b>20.11.2019</b> bis einschl. <b>20.12.2019</b> gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.</p> <p>Rieste, den .....</p> <p>.....</p> <p>Bürgermeister</p>	<p>Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung der Bebauungsplanänderung ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften (Beschränktheit gemäß §§ 214 und 215 BauGB) beim Zustandekommen der Bebauungsplanänderung nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Rieste, den .....</p> <p>.....</p> <p>Bürgermeister</p>
<p>Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf der Bebauungsplanänderung und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die erneute Auslegung gem. § 4a Abs. 3 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der 2. öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und die Entwurfsbegründung haben vom ..... bis einschl. .... gem. § 4a Abs. 3 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Anregungen und Bedenken können nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen vorgebracht werden.</p> <p>Rieste, den .....</p> <p>.....</p> <p>Bürgermeister</p>	<p>Die Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet vom: .....</p>

**PLANUNGSBÜRO  
Dehling & Twisselmann**  
Stadt-, Bauleit- und Landschaftsplanung  
Spindelstraße 27 | 49080 Osnabrück  
Tel. (0541) 222 57 | Fax (0541) 20 16 35

Osnabrück, den 25.09.2019 / 25.10.2019 / 09.06.2020