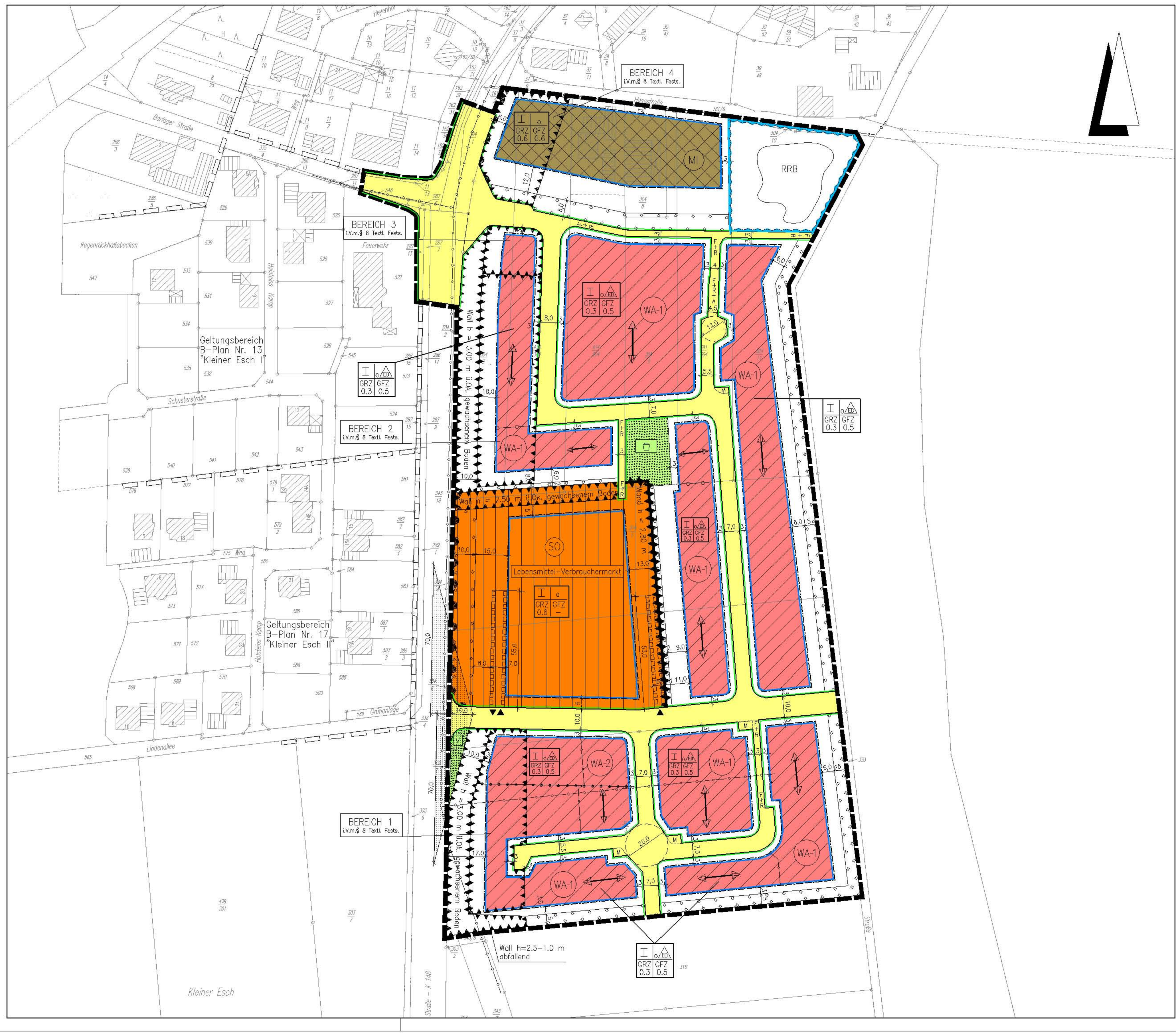
GEMEINDE RIESTE
BEBAUUNGSPLAN NR. 25
"AUF DEN BÜHREN"



Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGBl. I, S. 58) und der Baunutzungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz v. 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).

I. Bestandsangaben

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
- Höhenlinien mit Höhenangaben über HN
- Flurstücksnummer
- Wohngebäude mit Hausnummern
- Wirtschaftsgebäude, Garagen

Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- überbaubarer Bereich / Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO / nicht überbaubarer Bereich
- überbaubarer Bereich / Mischgebiet gem. § 6 BauNVO / nicht überbaubarer Bereich
- Sondergebiet gem. § 11 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. § 16 BauNVO)

- I, II usw. — Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
- GRZ — Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
- GFZ — Geschoßflächenzahl gem. § 20 BauNVO
- o — offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. § 23 BauNVO
- a — abweichende Bauweise: offene Bauweise, wobei Gebäude eine Seitenlänge von 50 m überschreiten dürfen
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

öffentliche Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- F + R — Fuß- und Radweg
- F+R+A — Fuß- und Radweg mit Fahrrecht fur Anlieger
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- ▼▲ Zu- und Abfahrt — ▲ nur Zufahrt

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- unterirdisch (Trinkwasserleitung)

Grünfläche (gem. § 9 Abs.1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)

- öffentliche Grünfläche — Spielplatz — V Verkehrsgrün

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- RRB — Regenrückhaltebecken

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gem. §1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Lärmschutzwand
- Geh- und Fahrrecht für den Kunden-/Anlieferverkehr zugunsten des Eigentümers des Flurstücks 304/5
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Planzeichen ergänzend zur Planzeichenverordnung

- Stellung baulicher Anlagen, Hauptfirstrichtung, Abweichungen um 90° zulässig
- Abgrenzung Änderung Stellung baulicher Anlagen
- M — Aufstellfläche für Müllbehälter (am Tag der Abfuhr)

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

- Sichtdreiecke für Straßenkreuzungen gem. RAS-K von ständigen Sichthindernissen freizuhaltende Flächen zwischen 0,80m und 2,50m oberhalb Fahrbahnoberkante (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung / Nutzungsregelungen Sondergebiet / WA-1-Gebiet (§9 (1) Nr.1BauGB i.V.m. §§ 1, 4 und 11 BauNVO)

WA-1-Gebiet (gem. §1 (5) BauNVO)
Innerhalb des WA-1-Gebietes sind die allgemein zulässigen Nutzungen gem. §4 (2) Nr. 2 BauNVO (der Versorgung des Gebietes dienende Läden Schank- und Speisewirtschaften, Handwerksbetriebe sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO) nicht zulässig.

Sondergebiet (SO-Lebensmitteleinzelhandel)
1. Zulässige Verkaufssortimente / Verkaufsflächengrößen:
Innerhalb des Sondergebietes sind nur folgende Einzelhandelsbetriebe zulässig:
1) Lebensmittel-Vollsortimentgeschäft mit einer Verkaufsfläche von max. 1.000 qm
2) Lebensmittel-Discountgeschäft mit einer Verkaufsfläche von max. 800 qm
In den o.a. Geschäften darf der Anteil der Verkaufsfläche für Güter des zentrenrelevanten Non-Food-Bereiches max. 180 qm betragen.
Der zentrenrelevante Non-Food-Bereich wird hierbei gekennzeichnet durch die folgenden Warengruppen:
a) Bekleidung, Sportbekleidung,
b) Schuhe,
c) Hausrat, Glas, Porzellan, Leuchten,
d) Uhren, Schmuck, Lederwaren
e) Bücher,
f) PC, Software, PC-Zubehör,
g) Unterhaltungselektronik, Elektrokleingeräte
h) Spielwaren
i) Sportartikel
j) Musikinstrumente, Kunstgegenstände

2. Sonstige Nutzungsregelungen für das Sondergebiet:
- Wohnungen sind nur für Betriebsleiter oder -aufsichtspersonen zulässig.
- Über die genannten Verkaufsflächen hinaus sind Lagerräume und sonstige untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, soweit sie dem Nutzungszweck dienen und der Eigenart des Gebietes nicht widersprechen.
- Gastgewerbliche Betriebe sind bis zu einem Anteil von max. 10 % der zulässigen Baumasse im Sondergebiet zulässig.
- Vergnügungsstätten sind im Sondergebiet unzulässig.

§ 2 Ausnahmeregelung Vollgeschosse (§ 9(1) Nr. 1 u. §31 BauGB i.V.m. §20 BauNVO)
Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Zahl der Vollgeschosse" kann bei festgesetzter eingeschossiger Bauweise die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde eine Ausnahme gem. §31 (1) BauGB um 1 weiteres Vollgeschoss zulassen.

§ 3 Gebäudehöhen (§9 (2) BauGB i.V.m. §16 (2) Nr. 4 u. §18 (1) BauNVO)
a) Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens
Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen vom Schnittpunkt zwischen der Oberkante der Mittellinie der das Grundstück erschließenden Straße und der diesem Punkt gegenüberliegenden Gebäudeachse in der Mitte des Gebäudes, straßenseitig 0,30 m nicht überschreiten.
b) Traufenhöhe (gilt nur für die WA-Bereiche)
Die Traufenhöhe darf, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Oberkante Dachhaut, 3,75 m nicht überschreiten.
c) Firsthöhenbegrenzung
SO-Gebiet:
Innerhalb des Sondergebietes darf die maximale Firsthöhe der Gebäude, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zur Oberkante Dachhaut (First) 11,0 m nicht überschreiten.
Mischgebiet
Innerhalb des Mischgebietes darf die maximale Firsthöhe der Gebäude, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zur Oberkante Dachhaut (First) 10,0 m nicht überschreiten.

§ 4 Höchst zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB
In den WA-Gebieten sind je Einzelwohnhaus maximal 2 Wohnungen zulässig.
Je Doppelhaushälfte ist nur 1 Wohnung zulässig.

§ 5 Zulässige Grundfläche – WA-Bereiche (gem. §19 (4), Satz 3 u.4 BauNVO)
Die Grundflächenzahl von 0,3 darf durch Stellplätze und Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,4 überschritten werden, sofern diese mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt bzw. hergestellt werden (breitfugig verlegtes Pflaster mit mehr als 25% Fugenanteil, Rasengittersteine, Schotterrasen o.ä.).

§ 6 Zulässige Geschossfläche (gem. §9 (1) BauGB i.V.m. §20 (3) BauNVO)
Die Flächen von Aufenthaltsräumen sind in anderen Geschossen (Nicht-Vollgeschossen) einschließlich der zu Ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände auf die max. zulässige GFZ anzurechnen.

§ 7 Eingrünung (gem. §9 (1) Nr. 25a) BauGB)
Die der Planzeichnung festgesetzten Flächen mit Bindung für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind gemäß den Anforderungen des Landschaftsökologischen Fachbeitrags (Pflanzenliste, Pflanzdichte etc.) zu bepflanzen.

§ 8 Immissionsschutz (gem. §9 (1) Nr. 24 BauGB)
1. passiver Immissionsschutz an Wohngebäuden:
Die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von 55dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht (für WA-Gebiete) werden teilweise überschritten. Gebäudeaußenbauteile (Fassade, Dachfläche und Fenster), die Räume gegenüber einer Verkehrslärmquelle abgrenzen und dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, sind in sogenannte Lärmpegelbereiche gem. der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzuordnen. Diesen sind Schalldämmmaße (R'w, res) zugeordnet, die für die Außenbauteile nachzuweisen sind:

Einstufung Lärmpegelbereiche (LPB) und erforderliches R''W, res in dB

Gebäudeseite	Geschoss	Teilbereich und Ausweisung 1 WA	2 WA	3 WA	4 MI
Westseite der Gebäude	EG	LPB II 30dB	–	–	–
West-, Süd- und Nordseite der Gebäude	OG	LPB III 35dB	LPB II 30dB		
West- und Nordseiten der Gebäude	EG u. OG	–	–	LPB III 35dB	–
West-, Süd- und Nordseite der Gebäude	EG u. OG	–	–	–	LPB IV Wohnen 35dB Büro 30dB

Um für die bei Schlafräumen und Kinderzimmern notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmquelle abgewandte Fenster besteht. Dies gilt auch für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen.
Terrassen und Freisitze sind im Lärmschatten der Gebäude zu errichten.

2. Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen, Freisitze) der Gebäude sind folgendermaßen anzuordnen:
Teilbereich 3: südlich und östlich des Gebäudes
Teilbereich 4: östlich des Gebäudes

3. LKW-Anlieferungen sind innerhalb des SO-Gebietes in der Nachtzeit zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr nicht zulässig.

§ 9 Eingriffs- und Zuordnungsregelung von Maßnahmen (gem §9 (1a) i.V.m. § 135a BauGB)
Die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 25 bewirkt bei seiner Realisierung Eingriffe in Natur und Landschaft, die auszugleichen sind.
Für die Eingriffsfläche (Gemarkung Rieste, Flur 18, Flurstücke 304/10, 304/8, 304/3, 433/304, 434/304, 304/9, 491/304, 304/11, 304/5, 304/7) ist ein Kompensationsdefizit von 35.330 WE ermittelt worden, dass an anderer Stelle außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes ausgeglichen wird.
Die erstattungsfähigen Kosten für die Bereitstellung der Flächen und die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen werden anteilig gem. der "Satzung der Gemeinde zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 135 c BauGB nach einem entsprechend der Satzung festgelegten Verteilungsmaßstabes den einzelnen Baugrundstücken im Plangebiet zugeordnet. Ausgenommen von dieser Zuordnungsfestsetzung bleiben die zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung bereits bebauten Grundstücke innerhalb des Plangebietes.

§ 10 Versickerung (gem. §9 (1) Nr. 14 BauGB
Das innerhalb der WA-Gebiete anfallende Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen Wohngrundstücken durch entsprechend geeignete Versickerungsanlagen (z.B. Mulden) dezentral zu versickern.

B: Örtliche Bauvorschriften

1. Bedachung der Gebäude
Die Dachausbildung muss als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach erfolgen. Die Dachneigung soll
- im WA-Gebiet zwischen 36° und 45°,
- im MI-Gebiet zwischen 18° und 45°
- im SO-Gebiet zwischen 18° und 28°

betragen. Dachaufbauten sind von dieser Regelung ausgenommen.
Die festgesetzte Gradzahl der Dachneigung gilt bei Walm- und Krüppelwalmdächer nur für die längere Traufseite.

2. Doppelhäuser, Garagen und Carports (WA-/MI-Gebiet)
a) Doppelhäuser:
Bei Doppelhäusern sind beide Doppelhaushälften hinsichtlich Farbgebung und Materialverwendung einheitlich zu gestalten.
b) Garagen und Nebenanlagen (gem. § 12 und § 14 BauNVO)
Garagen sind hinsichtlich der Farb- und Materialverwendung einheitlich zu gestalten, sofern diese nebeneinander auf dem gleichen Grundstück errichtet werden.
Garagen und Nebenanlagen sind auch mit Flachdach zulässig.

3. Einfriedungen (WA/MI-Gebiet)
Einfriedungen sind im Bereich zwischen Straßenverkehrsfläche und vorderer Bauflucht nur bis max. 0,50 m Einfriedungen über Oberkante Straßenoberfläche zulässig.

Hinweis:

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 25 "Auf den Bühren" tritt der Bebauungsplan Nr. 13 "Kleiner Esch I" außer Kraft, soweit dieser vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 erfasst wird.

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund 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 Rieste diesen Bebauungsplan Nr. 25 "Auf den Bühren", bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/nebenstehenden/obenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden/nebenstehenden/obenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

Rieste, den .... Bürgermeister

(SIEGEL)

Verfahrensvermerke
Aufstellungsbeschluß

Der Gemeinderat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 11.02.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 14.08.2002 ortsüblich bekanntgemacht.

Rieste, den .... Bürgermeister

Bescheinigung der Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschftskarte L4-792/2002
Liegenschaftskarte: Rieste Flur 18
Maßstab: 1:1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.7.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Gesetz vom 11.07.1994 (Nds. GVBl. S. 300).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 24.08.2002). 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.

Siegel

Osnabrück, den 13.10.2003 — i.A. gez. Ritterhoff

Katasteramt Osnabrück — Unterschrift Vermessungsoberamtsrat

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 12.07.2002 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 09.01.2003 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 27.01.2003 bis 27.02.2003 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Rieste, den .... Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB i. V. m. § 3 (3) Satz 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Rieste, den .... Bürgermeister

Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16.06.2003 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Rieste, den .... Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluß über den Bebauungsplan Nr. 25 "Auf den Bühren" ist gemäß § 10 (3) BauGB am im Amtsblatt bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Rieste, den .... Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

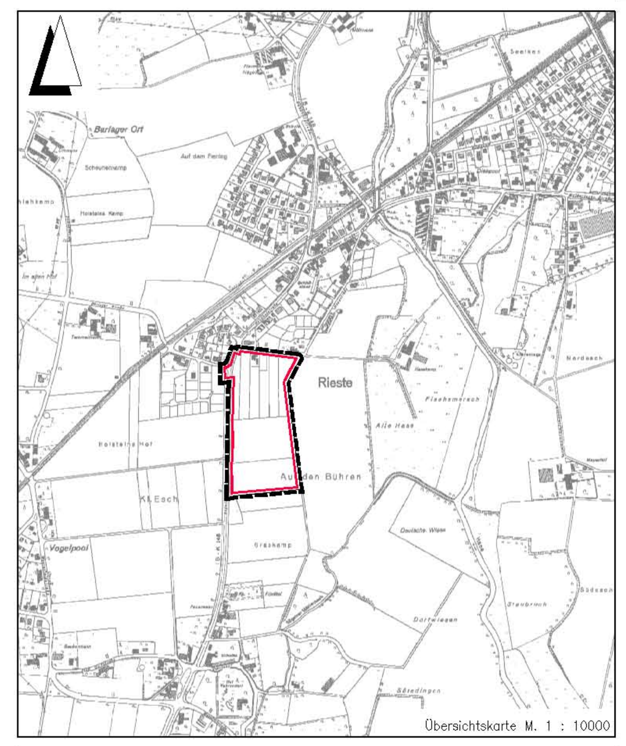
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Rieste, den .... Bürgermeister

Mängel und Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Rieste, den .... Bürgermeister



Übersichtskarte M. 1 : 10000

Entwurfsbearbeitung:	INGENIEUR PLANUNG Lubenow · Witschel + Partner GbR Otto-Lilienthal-Straße 13 49134 Wallenhorst Telefon 05407/8 80-0 Fax 05407/8 80-88	202010	Datum	Zeichen
		bearbeitet	2002-07	Ni
		gezeichnet	2002-07	Hd
	gez. Eversmann	geprüft	2003-06-16	Ev
Wallenhorst, den 2003-06-16		freigegeben	2003-06-16	Ev

GEMEINDE RIESTE
BEBAUUNGSPLAN NR. 25
"Auf den Bühren"
mit örtlichen Bauvorschriften

ABSCHRIFT — Maßstab 1 : 1000 — Unterlage : 1 — Blatt Nr. : 1(1)

H:/Rieste/202010/Plaene/Bp/B-Plan1.dwg