

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Liegenschaftskarte: Riesfe Flur 18
Maßstab: 1:1000
V 2018/96

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 Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1989, Nds. GVBl. S. 345).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 15.04.1996). 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.

Osnabrück den 28. FEB. 2001
Katasteramt Osnabrück
i. A. gez. Ritterhoff
(Unterschrift)
(Siegel) VOAR



NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten zu Tage tretende archäologische Funde sind gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig. Die Funde sind unverzüglich der Archäologischen Denkmalpflege (Kreisarchäologie Osnabrück, Lotter Str. 2, 49078 Osnabrück) 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 die Denkmalschutzbehörde nicht vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz).
- Sichtwinkel sind oberhalb 0,80 m über Straßenoberkante von jeder Sichtbehinderung dauernd freizuhalten (gem. § 31 (2) NStrG). Es sind nur Einzelbäume zulässig, bei denen die Äste nicht unter 2,50 m Höhe über Gelände ansetzen.

HINWEISE

- Von den landwirtschaftlichen Nutzflächen können im Rahmen der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung Immissionen ausgehen. Diese notwendigen Immissionen der Landwirtschaft müssen als Vorbelastung anerkannt werden.
- Von der Bahnlinie gehen Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Baulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.
- Das Baugebiet ist zum Bahnbetriebsgelände hin mit einer dauerhaften, verkehrsgerechten Einfriedigung zu versehen, die das Betreten von Bahngelände verhindert.
- Aus dem Bebauungsplan-Gebiet darf kein Abwasser (z.B. Oberflächenwasser, Regenwasser) zum Bahngelände hin abgeleitet werden.
- Für Anpflanzungen im grenznahen Bereich sind gem. Aufwuchsbegrenzungsprofil der DB AG Mindest-Pflanzabstände (Faustregel: Pflanzhöhe = Abstand zur Bahngrenze) einzuhalten, um Schäden an Bahnanlagen durch Windwurf zu verhindern.
- Bei der Vorlage von Bauanträgen im grenznahen Bereich ist die Deutsche Bahn Netz AG, Niederlassung Nord, Betriebsstandort Osnabrück, im Genehmigungsverfahren zu beteiligen.
- 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.

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 Stadt/Gemeinde diese(n) Bebauungsplan(änderung), bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, in der Sitzung am 27.06.96 als Satzung beschlossen.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Gemäß § 31 (1) BauGB kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde eine Ausnahme von der festgesetzten Stellung der baulichen Anlagen zulassen. Die Abweichung muß dabei genau 90 Grad betragen.
- Gemäß § 31 (1) BauGB kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde von der Zahl der Vollgeschosse eine Ausnahme um + 1 Vollgeschosß zulassen, wenn die festgesetzte Traufenhöhe eingehalten werden.
- In Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, sind die Aufenthaltsräume einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände auch ganz auf die festgesetzte Geschosßflächenzahl anzurechnen.
- 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 0,50 m nicht überschreiten.
- Die Traufenhöhe, gemessen von Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, darf 3,75 m nicht überschreiten.
- 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, 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. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit Flachdächern sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind dauerhaft flächendeckend zu begrünen.
- Kellerwohnungen sind unzulässig.
- Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.
- In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind nur standortgerechte heimische Gehölze gemäß der Liste des Landespflegerischen Planungsbetrages zulässig.
- Je 200 m² öffentlicher Verkehrsfläche ist ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen (Stammumfang in 1,0 m Höhe mind. 14 cm).
- Je Baugrundstück ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum (darunter fallen auch Obstbäume) zu pflanzen (Stammumfang in 1,0 m Höhe mind. 14 cm).
- Bei den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage sind maximal 20 % als Rasenflächen und 20 % als Wegeflächen zulässig. Darüber hinaus sind mindestens 20 % der Flächen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die restlichen Flächen sind für die Regenrückhaltung bzw. der Sukzession zu überlassen. Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen sind gemäß der Angaben des Landespflegerischen Planungsbetrages durchzuführen.
- Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen nach § 9 (1a) BauGB.
Mit der Aufstellung dieses Bauleitplanes werden Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet. Die Eingriffe sollen teilweise innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplanes durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen auf privaten und öffentlichen Grundstücken kompensiert werden. Darüber hinaus erforderliche Kompensationsmaßnahmen sollen außerhalb des Plangebietes auf einer Ersatzfläche in der Gemeinde Rieste, Gemarkung 033459, Flur 5, Flurstück 15/1, davon 7.128,50 m², durchgeführt werden. 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 Kosten- erstattungsbeiträgen nach den §§ 135 a - 135 c BauGB“ nach einem entsprechend der Satzung festgelegten Verteilungsmaßstab den einzelnen Eingriffsgrundstücken im Plangebiet zugeordnet werden.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

- Die Dachausbildung muß als Sattel-, Walmd- oder Krüppelwalmdach erfolgen. Die Dachneigung muß zwischen 36 und 46 Grad betragen. Die festgesetzte Gradzahl der Dachneigung gilt bei Walmd- und Krüppelwalmdächern nur für die längere Traufenseite. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebengebäude gem. § 14 BauNVO können auch mit Flachdach errichtet werden.
- Einfriedigungen sind im Vorgartenbereich - Bereich zwischen Straßenverkehrsfläche und vorderer Bauflucht - nur bis maximal 0,80 m über Straßenoberkante zulässig, sofern sie in eine Pflanzung integriert werden. Einfriedigungen zu den sonstigen öffentlichen Flächen sind nur in Form von lebenden Hecken bis zu einer maximalen Höhe von 1,80 m oder als Kombination aus Hecke und darin liegendem Zaun von 0,80 m Höhe zulässig. Der Abstand zur Grenze muß mindestens 0,50 m betragen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG WA Allgemeines Wohngebiet - überbaubarer Bereich	FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT Regenrückhaltebecken Bach / Graben
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG 0,3 Grundflächenzahl 0,5 Geschosßflächenzahl I Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)	FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN Abwasserpumpwerk
BAUWEISE, BAUGRENZEN Offene Bauweise Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig Baugrenze Stellung der baulichen Anlagen (Hauptfahrichtung)	GRÜNFLÄCHEN Grünfläche - öffentlich - Spielplatz mit Skateranlage Parkanlage Grünfläche - privat - / Hausgarten
VERKEHRSFLÄCHEN Straßenverkehrsfläche (Gemeindestraße) Straßenbegrenzungslinie (auch gegen- über Verkehrsflächen besonderer Zweck- bestimmung) Verkehrsflächen besonderer Zweck- bestimmung Verkehrsberuhigter Bereich Fußweg Radweg	PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - privat - Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - öffentlich - Einzelbäume anzupflanzen
FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN Fläche für Aufschüttungen Mindesthöhen über N.N.	SONSTIGE PLANZEICHEN Grenze des räumlichen Geltungsbereichs Nicht überbaubare Grundstücksflächen Abgrenzung unterschiedlicher Stellung der baulichen Anlagen Sichtwinkel (nachrichtliche Übernahme) Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Lärmschutzwall - Höhe mind. 2,50 m über Bahngleis) Angrenzender Bebauungsplan (Hinweis)

3. AUSFERTIGUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 18 „NORDWESTLICH DER BAHNLINIE“ - MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN - GEMEINDE RIESTE

SAMTGEEMEINDE BERSENBRÜCK/ LANDKREIS OSNABRÜCK

<p>Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 27.06.96 den Entwurf des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 25.08.2000 ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Rieste, den 13.02.01</p> <p> Bürgermeister</p>	<p>Der Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) des Bebauungsplans ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 31.03.2001 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 31.03.2001 rechtsverbindlich geworden.</p> <p>Rieste, den 13.02.01</p> <p> Bürgermeister</p>
<p>Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 22.08.2000 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 08.09.2000 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Entwurfsbegründung haben vom 25.09.2000 bis einschl. 25.10.2000 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.</p> <p>Rieste, den 13.02.01</p> <p> Bürgermeister</p>	<p>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.</p> <p>Rieste, den 13.02.01</p> <p> Bürgermeister</p>
<p>Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan - mit Baugestalterischen Festsetzungen - nach Prüfung der Bedenken und Anregungen (§ 3 Abs. 2 BauGB) in seiner Sitzung am 27.06.96 als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.</p> <p>Rieste, den 13.02.01</p> <p> Bürgermeister</p>	<p>Innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Rieste, den 13.02.01</p> <p> Bürgermeister</p>

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet vom:

PLANUNGSBÜRO
Dr. J. Twisselmann
Stadt-, Bau- und Landschaftsplanung
Bohmer Straße 6 • 49074 Osnabrück
Tel. (0541) 2 22 57 • Fax (0541) 20 16 35

Osnabrück, den 31.01.2000, 0 2 0 2 0 2 0 1