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

(1,6) — Geschossflächenzahl

0,8 — Grundflächenzahl

II — Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — offene Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

PLS — Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen - passiver Lärmschutz (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 2)

Grenze unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 2)

Verkehrslärm-Isophone; Beurteilungspegel nachts Lr ≥ 50 dB(A) (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 2)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Ursprungsbebauungsplanes

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches angrenzender Bebauungspläne

RECHTSGRUNDLAGEN – alle in der derzeit gültigen Fassung

Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634).

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 20.06.2018 (Nds. GVBl. 2018, S. 113).

Niedersächsische Bauordnung - NBauO - vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.09.2017 (Nds. GVBl. 2017, S. 338).

Planunterlage	*Geschäftszeichen: P 17021*
Kartengrundlage:	*Liegenschaftskarte 1:1.000* *Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2017*
Landkreis:	*Osnabrück*
Gemeinde:	*Rieste*
Gemarkung:	*Rieste*
Flur:	*21*
Maßstab:	*1:1.000*

LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

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 nichteigene 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 07.11.2017)

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.

Angefertigt durch

VERMESSUNGSBÜRO ALVES
Dipl.-Ing. Klaus Alves Dipl.-Ing. Jens Alves
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

VERMESSUNGSBÜRO ALVES

Quakenbrück, den .....

.....
Öffentl. best. Verm.-Ing.

Amtssiegel

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 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 **24.09.2018** als Satzung beschlossen.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Im Urbanen Gebiet (MU) sind Vergnügungsstätten 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 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (passiver Lärmschutz PLS) müssen als Vorkehrungen gegen den Verkehrslärm von der Bahnhofstraße (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 Schall-Dämmmaß (erf. R'W,res) gemäß DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - wie folgt erfüllt werden:

   PLS IV (= Lärmpegelbereich IV, maßgeblicher Außenlärmpegel 70 dB(A))
   Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf.R'w,res = 40 dB
   Büroräume oder ähnliches: erf.R'w,res = 35 dB

   PLS III (= Lärmpegelbereich III, maßgeblicher Außenlärmpegel 65 dB(A))
   Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf.R'w,res = 35 dB
   Büroräume oder ähnliches: erf.R'w,res = 30 dB

   In den Bereichen zwischen der Bahnhofstraße und der gekennzeichneten Verkehrslärm-Isophone (Beurteilungspegel nachts Lr > / = 50 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 bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite 0,30 m nicht überschreiten.

4. Die Firsthöhe bzw. maximale Gebäudehöhe, gemessen senkrecht von Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum höchsten Punkt der Dachhaut, darf 12,00 m nicht überschreiten.

5. Die Traufenhöhe, gemessen senkrecht von Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, darf 9,00 m nicht überschreiten.

6. Separate Kellerwohnungen sind unzulässig.

7. Die Beleuchtung innerhalb des Plangebiets 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 „warmweiße" zu verwenden. Darüber hinaus sollten eher mehrere, schwächere, niedrig angebrachte als wenige, starke Lichtquellen auf hohen Masten installiert werden.

8. Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten darf die Beseitigung von Gehölzbeständen und etwaigen Feuchtbiotopen 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 Baufeldräumung angelegte kurzrasige Scherrasen 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 Pultdächer (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 Baulucht - nur bis maximal 0,80 m über Straßenoberkante zulässig.

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 Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden 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) 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 ob artenschutzrechtliche Ausnahmen gemäß § 45 BNatSchG beantragt werden müssen.

3. Von der Kreisstraße 148 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Verkehrsträger keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

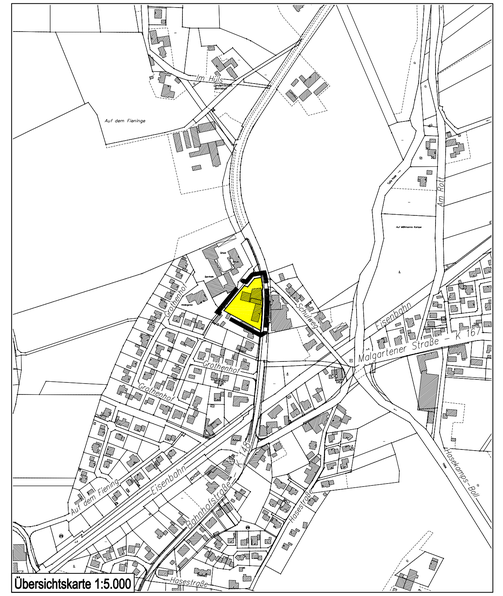
HINWEISE

1. DIN-Vorschriften, VDI-Richtlinien, etc., auf die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung Bezug nehmen, werden bei der Gemeinde Rieste, Bahnhofstr. 23, 49597 Rieste, zur Einsicht bereitgehalten.

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. 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. Für die Errichtung neuer Gebäude auf der Fläche, die bisher als Landhandel genutzt worden war, ist die Lage und Größe von Zufahrten aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Kreisstraße 148 zwingend mit dem Landkreis Osnabrück, Fachdienst Straßen, abzustimmen.


Übersichtskarte 1:5.000
Auf dem Flenge
Am Ehrenmal
Grothenhof
Bahnhofstraße
Schulweg
Molgarterner Straße
Hagenstraße
Hinterkamp
Am Timmerfeld
Am Rosengarten
Am Rosenhof
Am Rosenbusch
Am Rosenhügel
Am Rosenkamp
Am Rosenkamp
Am Rosenkamp