

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete
- überbaubare Grundstücksflächen -

WA - 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

a abweichende Bauweise (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 6, Abstände nach § 5ff NBauO)

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen

- Strassenverkehrsflächen**
- Strassenbegrenzungslinie**
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

F / R Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

M kurzfristiger Stellplatz für Müllbehälter

Grünflächen

- Grünflächen - privat -**
- Zweckbestimmung: Parkanlage**

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen

Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

PLS II Passiver Lärmschutz, Lärmpegelbereich II, DIN 4109 (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 1)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Sichtwinkel (siehe Nachrichtliche Übernahme Nr. 3)

Behelfswende
-ø 20,0 m

RRB Regenwasserrückhaltebecken

Planunterlagen
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte 1:1.000
Geschäftszeichen: P 12007

Landkreis: Osnabrück-Land
Gemeinde: Rieste
Gemarkung: Rieste
Flur: 18
Maßstab: 1:1.000

Die diesem Planunterlagen zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungsweises sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5, geschützt. Die Verantwortung für richtigerge oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe ist nicht zulässig. Die Planunterlagen entspringen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und dem Ergebnis des amtlichen Feldvermessungswesens. Sie weisen die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 10.05.2012). Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Angefertigt durch: **VERMESSUNGSBÜRO ALVES**
Dipl.-Ing. Klaus Alves Dipl.-Ing. Jens Alves
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

Quakenbrück, den
Öffentl. best. Verm.-Ing.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung und der §§ 10 und 55 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Gemeinde Rieste diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung (Gestalterische Festsetzungen), in der Sitzung am **23.09.2013** als Satzung beschlossen.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- In den Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (passiver Lärmschutz PLS II) müssen als Vorkehrungen gegen den Verkehrslärm von der Westerbahnstraße 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 II (= Lärmpegelbereich II nach DIN 4109, maßgeblicher Außenlärm 56-60 dB(A))
Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R_{w, res} = 30 dB
Büro Räume oder ähnliches: erf. R_{w, res} = 30 dB
Bei Räumen, die den o.g. Straßen zugewandt sind und die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, sind Fenster mit schalldämmten Lüftungen vorzusehen. Die schalldämmte Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster in den Bereichen vorgesehen sind, die keine Überschreitung der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - aufweisen.
- Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen von Oberkante Mitte der fertigen, das Grundstück erschließenden Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite 0,30 m nicht überschreiten.
- Die Firsthöhe wird für Gebäude mit Sattel-, Walml- und Krüppelwalmdach auf max. 8,50 m, bei Gebäuden mit Pultdach (höhere Pultdachseite) auf max. 7,50 m über Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden festgesetzt.
- Die Traufhöhe, gemessen von Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, darf 3,75 m nicht überschreiten.
- Gemäß § 31 (1) BauGB ist ein zweites Vollgeschoss zulässig, wenn die festgesetzten First- und Traufhöhen eingehalten werden.
- Für die abweichende Bauweise gilt folgendes: Gebäude sind nur in offener Bauweise und bis zu einer Baukörperlänge von maximal 25,0 m zulässig.
- Separate Kellerwohnungen sind unzulässig.
- Die Grundflächenzahl darf gemäß § 19 (4) BauNVO von Garagen u. Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO sowie den baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 30 % überschritten werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt werden: Stellplätze u. Zufahrten sind ganzheitlich wasserdurchlässig zu befestigen, z. B. mit breitflügel verlegtem Pflaster oder Rasengittersteinen (mind. 25 % Fuganteil) oder Schotterrasen.
- Je angefangene 400 m² Baugrundstück ist auf dem jeweiligen Grundstück mind. ein hochstämmiger Laubbaum (darunter fallen auch Obstbäume) zu pflanzen (Stammumfang in 1,0 m Höhe mind. 14 cm).
- Bei allen im Bebauungsplan festgesetzten Gehölzpflanzungen sind nur standortgerechte heimische Gehölze gemäß der Liste des Umweltberichtes zulässig.
- Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 (1a) BauGB)
Mit der Aufstellung dieses Bauleitplanes werden Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet. Die externe Kompensation erfolgt auf folgenden der Gemeinde Rieste zur Verfügung stehenden Flächen des Kompensationsflächenpools „Hof Wittefeld“:

Flur	Flurstück	Gemarkung	Gemeinde	Größe (m ²)
12	251/1	Rieste	Rieste	41.435

Zu kompensieren sind 20.674 Werteeinheiten (gemäß Osnabrücker Kompensationsmodell). Die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle, also außerhalb der Grundstücke, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, werden den Eingriffsgrundstücken im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gem. § 9 (1a) Satz 2 BauGB im Ganzen zugeordnet.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

- Die Dachausbildung muss als Sattel-, Walml-, Krüppelwalml- oder Pultdach erfolgen. Die Dachneigung muss bei Sattel-, Walml- und Krüppelwalmdächern mindestens 30 Grad, bei Pultdächern mindestens 15 Grad betragen. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebengebäude gem. § 14 BauNVO können auch mit Flachdach errichtet werden.
- Einfriedigungen, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, sind nur bis maximal 0,80 m über Straßenoberkante zulässig.

Rieste, den

Bürgermeister

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

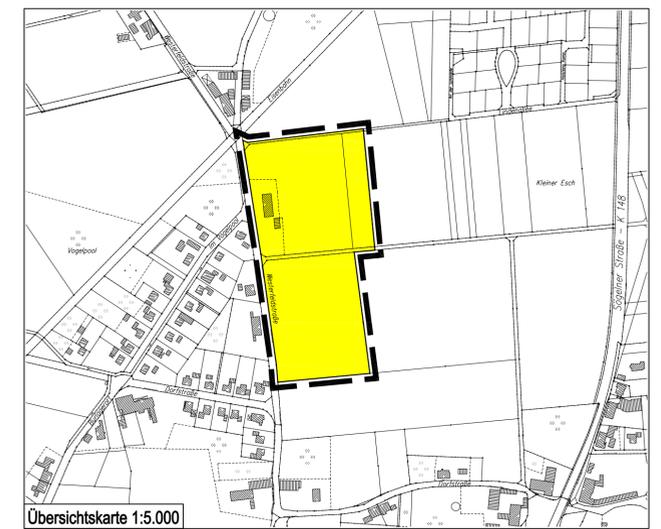
- Der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist auf der Umsetzungsebene (der Realisierung der Bauvorhaben) sicherzustellen. Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten soll die Beseitigung von Gehölzbeständen nur in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. erfolgen. Die Baufeldfreimachung soll nur in der Zeit vom 1. August bis 28. Februar erfolgen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Lebensstätten von Vögeln könnten so weitgehend vermieden werden. Gegebenenfalls ist zu prüfen, ob andere Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen infrage kommen oder ob artenschutzrechtliche Ausnahmen gemäß § 45 BNatSchG beantragt werden müssen.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdschichte (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 des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 79078 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 vier 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.
- Sichtwinkel sind oberhalb 0,80 m über Straßenoberkante von jeder Sichtbehinderung dauernd freizuhalten (gem. § 31 Abs. 2 NStrG). Es sind nur Einzelbäume zulässig, bei denen die Äste nicht über 2,50 m Höhe über Gelände ansetzen. Von dieser Festsetzung sind vorhandene hochstämmige Bäume ausgenommen.

HINWEISE

- Bei Tiefbauarbeiten ist auf vorhandene Versorgungsanlagen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Im Bedarfsfall sind die jeweiligen Versorgungsträger um Anzeige der erforderlichen Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit zu bitten. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen.
- 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 örtlich hinzunehmen.
- 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.

RECHTSGRUNDLAGEN - alle in der derzeit gültigen Fassung

- Baugesetzbuch** - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- BauNVO** - in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- Planzeichenverordnung** 1990 - PlanzV 90 - vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz** - (NKomVG) - vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010, 576), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12.12.2012 (Nds. GVBl. S. 279)
- Niedersächsische Bauordnung** - NBauO - vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46).



ENDFASSUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 38 „KLEINER ESCH - ERWEITERUNG“

- MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN -

GEMEINDE RIESTE

SAMTGEMEINDE BERSENBRÜCK / LANDKREIS OSNABRÜCK

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 25.06.2012 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20.09.2012 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 22.05.2013 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 23.05.2013 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Entwurfsbegründung haben vom 07.06.2013 bis einschl. 08.07.2013 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.	Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften (Beachtlichkeit gemäß §§ 214 und 215 BauGB) beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
Rieste, den	Rieste, den
Bürgermeister	Bürgermeister
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die erneute Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der 2. öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Entwurfsbegründung haben vom bis einschl. gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Anregungen und Bedenken können nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen vorgebracht werden.	Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet vom:
Rieste, den	
Bürgermeister	

Osnabrück, den 15.05.2013 / 21.05.2013 / 23.05.2013 / 09.09.2013

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