

Planunterlage

Kartengrundlage:

Landkreis:

Gemeinde:

Gemarkung:

Flur:

Maßstab:

Liegenschaftskarte 1:1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2019

LGLN

Landesamt für Geoinformation und Kataster

Osnabrück

Rieste

Rieste

18

1:1.000

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 nichtvermessungswirtschaftliche 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 13.01.2020). 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 ObVI Jens Alves

Quakenbrück, den .....

Öffentl. best. Verm.-Ing.

VERMESSUNGSBÜRO

ALVES

ÖFFENTLICH BESTELLTE VERMESSUNGSINGENIEURE

Daniger Straße 17 | 49010 Quakenbrück

Tel.: 054319431-0 | Fax: 054319431-31

www.alves-vermessung.de | info@alves-vermessung.de

0 10 20 30 40 50 m

Maßstab 1:1.000

↑

N

Brämsche

E-Plus RF 12EM0116 Neuenkirchen-Nörden

103

291

292

293

294

295

296

297

298

299

300

301

302

303

304

305

306

307

308

309

310

311

312

313

314

315

316

317

318

319

320

321

322

323

324

325

326

327

328

329

330

331

332

333

334

335

336

337

338

339

340

341

342

343

344

345

346

347

348

349

350

351

352

353

354

355

356

357

358

359

360

361

362

363

364

365

366

367

368

369

370

371

372

373

374

375

376

377

378

379

380

381

382

383

384

385

386

387

388

389

390

391

392

393

394

395

396

397

398

399

400

401

402

403

404

405

406

407

408

409

410

411

412

413

414

415

416

417

418

419

420

421

422

423

424

425

426

427

428

429

430

431

432

433

434

435

436

437

438

439

440

441

442

443

444

445

446

447

448

449

450

451

452

453

454

455

456

457

458

459

460

461

462

463

464

465

466

467

468

469

470

471

472

473

474

475

476

477

478

479

480

481

482

483

484

485

486

487

488

489

490

491

492

493

494

495

496

497

498

499

500

501

502

503

504

505

506

507

508

509

510

511

512

513

514

515

516

517

518

519

520

521

522

523

524

525

526

527

528

529

530

531

532

533

534

535

536

537

538

539

540

541

542

543

544

545

546

547

548

549

550

551

552

553

554

555

556

557

558

559

560

561

562

563

564

565

566

567

568

569

570

571

572

573

574

575

576

577

578

579

580

581

582

583

584

585

586

587

588

589

590

591

592

593

594

595

596

597

598

599

600

601

602

603

604

605

606

607

608

609

610

611

612

613

614

615

616

617

618

619

620

621

622

623

624

625

626

627

628

629

630

631

632

633

634

635

636

637

638

639

640

641

642

643

644

645

646

647

648

649

650

651

652

653

654

655

656

657

658

659

660

661

662

663

664

665

666

667

668

669

670

671

672

673

674

675

676

677

678

679

680

681

682

683

684

685

686

687

688

689

690

691

692

693

694

695

696

697

698

699

700

701

702

703

704

705

706

707

708

709

710

711

712

713

714

715

716

717

718

719

720

721

722

723

724

725

726

727

728

729

730

731

732

733

734

735

736

737

738

739

740

741

742

743

744

745

746

747

748

749

750

751

752

753

754

755

756

757

758

759

760

761

762

763

764

765

766

767

768

769

770

771

772

773

774

775

776

777

778

779

780

781

782

783

784

785

786

787

788

789

790

791

792

793

794

795

796

797

798

799

800

801

802

803

804

805

806

807

808

809

810

811

812

813

814

815

816

817

818

819

820

821

822

823

824

825

826

827

828

829

830

831

832

833

834

835

836

837

838

839

840

841

842

843

844

845

846

847

848

849

850

851

852

853

854

855

856

857

858

859

860

861

862

863

864

865

866

867

868

869

870

871

872

873

874

875

876

877

878

879

880

881

882

883

884

885

886

887

888

889

890

891

892

893

894

895

896

897

898

899

900

901

902

903

904

905

906

907

908

909

910

911

912

913

914

915

916

917

918

919

920

921

922

923

924

925

926

927

928

929

930

931

932

933

934

935

936

937

938

939

940

941

942

943

944

945

946

947

948

949

950

951

952

953

954

955

956

957

958

959

960

961

962

963

964

965

966

967

968

969

970

971

972

973

974

975

976

977

978

979

980

981

982

983

984

985

986

987

988

989

990

991

992

993

994

995

996

997

998

999

1000

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

WA<sub>1,2</sub>

Allgemeine Wohngebiete  
- überbaubare Grundstücksflächen -

WA<sub>2</sub>

Allgemeine Wohngebiete  
- nicht überbaubare Grundstücksflächen -  
Ausnahmen siehe § 23 (5) BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

0,6

Geschossflächenzahl

0,4

Grundflächenzahl

I

Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

II

Anzahl der Vollgeschosse zwingend

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a

abweichende Bauweise (zulässig sind Gebäude bis 25 m Länge in offener Bauweise, Abstände nach § 5ff NBauO) (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 6)

ED

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

ED

Einzel-, Doppelhäuser oder Hausgruppen zulässig

—

Baugrenze

PD 15° / PD Dachformen: Pultdach mit 15° Minimalneigung oder Flachdach (siehe Örtliche Bauvorschrift Nr. 1)

→ Stellung der baulichen Anlagen (Hauptfruchtigung)

Verkehrsflächen

—

Straßenverkehrsflächen

—

Straßenbegrenzungslinie

—

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

F / R

Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Unterirdische Abwasserdruckrohrleitung - DN 100 inkl. 4 m Schutzstreifen

Grünflächen

—

Grünflächen - öffentlich -

—

Zweckbestimmung: Parkanlage

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses

—

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Ⓡ

Zweckbestimmung: Regenwasserrückhaltebecken

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - öffentlich - (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 12)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - öffentlich -

Einzelbäume zu erhalten

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 1)

LSW Lärmschutzwall gegen Bahnlärm, h ≥ 3,0 m

PLS II-IV Passiver Lärmschutz (Lärmpegelbereiche) nach DIN 4109 (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 1)

Grenze unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 1)

Verkehrslärm-Isophone; Beurteilungspegel L<sub>r</sub> ≥ 45 dB(A) nachts (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 1)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches angrenzender Bebauungspläne

Nachrichtliche Übernahmen

→ Richtungsfunktion incl. Schutzbereich und max. zulässige Baugehörschne über NHN

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 diesen Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen mit örtlichen Bauvorschriften (gestalterische Festsetzungen), in der Sitzung am ..... als Sitzung beschlossen.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Als Vorkehrungen gegen den Verkehrslärm von der Bahnstrecke und der Barlager Straße sind bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen, folgende Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. In den im Plan gekennzeichneten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (passiver Lärmschutz PLS II - IV) müssen die Anforderungen an das resultierende Schall-Dämmmaß (erf. RW<sub>res</sub> nach DIN 4109-1+2018-01 - Schallschutz im Hochbau) entsprechend den zugeordneten Lärmpegelbereichen erfüllt werden.  
PLS IV (= Lärmpegelbereich IV, maßgeblicher Außenlärmspegel 65 - 70 dB(A))  
PLS III (= Lärmpegelbereich III, maßgeblicher Außenlärmspegel 60 - 65 dB(A))  
PLS II (= Lärmpegelbereich II, maßgeblicher Außenlärmspegel 55 - 60 dB(A))  
In den Bereichen zwischen der Barlager Straße und der gekennzeichneten Verkehrslärm-Isophone (Beurteilungspegel nachts L<sub>r</sub> = > 45 dB(A) nachts) 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.
- 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 Firsthöhe bzw. maximale Gebäudehöhe wird für Gebäude mit Sattel-, Waln- und Krüppelwalmdach auf max. 9,50 m, bei Gebäuden mit Pultdach (höhere Pultscheitel) auf max. 8,50 m und bei Gebäuden mit Flachdach auf 6,50 m über Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden festgesetzt.
- Die Traufenhöhe, gemessen von Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachauflage, darf 6,50 m nicht überschreiten.
- Im WA1 ist ein zweites Vollgeschoss zulässig, wenn die festgesetzte maximale First- und Traufenhöhe nicht überschritten wird.
- Für die abweichende Bauweise gilt folgendes: Gebäude sind nur in offener Bauweise als Einzel- und Doppelhäuser (WA1, WA2), im WA2 zudem auch als Hausgruppen zulässig. Die Länge der in Satz 1 bezeichneten Hausformen darf höchstens 25,0 m betragen.
- Separate Kellerwohnungen sind unzulässig.
- Die Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO von Garagen u. Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. des § 14 NBauO 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 u. Zufahrten sind gänzlich wasserdurchlässig zu befestigen, z. B. mit breitflügig verlegtem Pflaster oder Rasengittersteinen (mind. 25 % Fugenteil) oder Schotterrasen.
- Je angefangene 500 m² Baugrundstück ist auf dem jeweiligen Grundstück mind. ein hochstämmiger Laubbau (darunter fallen auch Obstbäume) zu pflanzen (Stammumfang in 1,0 m Höhe mind. 14 cm).
- Bei den anzupflanzenden Einzelbäumen und in den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind nur standortgerechte heimische Gehölze gemäß der Liste des Umweltschutzes zulässig.
- Flachdächer (0 - 15 Grad Dachneigung) der Hauptgebäude sind mit einem Anteil von mindestens 85 % der Dachfläche fachgerecht zu bepflanzen (mindestens extensiv) und so dauerhaft zu unterhalten. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sowie für erforderliche technische Dachaufbauten sind - auch zu Lasten der Dachbegrenzung - zulässig.
- In der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist das darin vorgesehene Regenwasserrückhaltebecken (RRB) wie folgt naturnah anzulegen und zu erhalten:
  - das RRB ist ohne oder mit nur mit sehr geringem Oberbodenauftrag (max. 5 cm.) im Bereich der Sohle und der Uferböschung anzulegen, soweit technisch möglich ist auf Oberbodenauftrag zu verzichten;
  - in der Gewässersohle ist mindestens eine wechsellässige Blänke vorzusehen;
  - das RRB ist mit standortspezifischem Regioasagut anzulegen, mit dem Entwicklungsziel naturnaher Krautfluren magerer Säume, in wechsellässigen Bereichen der Sohle mit der Entwicklung von Uferstaudeinfluren (z. B. Regiomischungen des Ursprungsebietes 1 der Fa. Saaten Zeller mit den Mischungen „Ufer“ für die Sohle, „Böschung“ für die Böschungen sowie „Mageren sauer“ für sonstige Randbereiche), in den sonstigen Randbereichen sind zudem naturnah, lockere Gehölzanpflanzungen standortheimischer Arten vorzusehen, vorzugsweise Straucharten;
  - Raum- und Unterhaltungsstreifen sind in wasserdurchlässiger Bauweise aus Kiesandgemisch (mit Sukkussion oder Ansaat von standortangepasstem Regioasagut) herzustellen;
  - das RRB und die Randbereiche sind alle 1 - 2 Jahre, ab dem 15.07. eines Jahres, zu mulchen oder zu mähen; anfallendes Mähgut ist abzufahren.
- Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten darf die Beseitigung von Gehölzbeständen und Gräbern ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. erfolgen. Gängigste 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 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 abgeschnitten 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.  
Sollten im Zuge der Umsetzung der Planung vorhandene Gebäude abgerissen werden, sind diese vor Abbruch von einem Fledermausexperten auf potentielle Vorkommen zu untersuchen.  
Sollten Gebäude des Anwesens Barlager Straße 5 abgerissen werden, wären voraussichtlich Brutplätze des Starns betroffen. Für diese Vogelart wären dann vor dem Abriss als CEF-Maßnahme mindestens drei neue Nisthilfen an geeigneten Strukturen im Umfeld von bis zu 1.000 m um das Plangebiet bereit zu stellen.
- Aus Gründen des Fledermausschutzes muss die Beleuchtung des Plangebietes, insbesondere der Straßenbeleuchtung sparsam und nach den neuesten Standards erfolgen. Zu verwendende Naturdämper, Niederdrucklampen (NA) oder LED-Lampen mit einem begrenzten, zum Boden gerichteten Lichtkegel. Der Spektralbereich der Lampen muss zwischen 570 und 630 nm liegen. Sollten Leuchtstoffröhren verwendet werden, sind Röhren mit dem Farbton „warmwhite“ zu verwenden. Darüber hinaus sind mehrere schwächere, niedrig angebrachte Lichtquellen weniger starken Lichtquellen auf hohen Masten vorzuziehen. Kugellampen dürfen nicht verwendet werden.
- Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)  
Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes werden Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet. Die externe Kompensation erfolgt auf von der Gemeinde Rieste zur Verfügung stehenden Flächen des Kompensationsflächenpools „Hof Witterfeld“. Zu kompensieren sind 13.788 Werteneinheiten (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 Abs. 1a Satz 2 BauGB im Ganzen zugeordnet.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

(Örtliche Bauvorschriften - gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 NBauO)

- Die Dachausbildung muss im WA1 als Sattel-, Waln-, Krüppelwaln- oder Pultdach erfolgen. Im WA2 sind nur Pult- und Flachdächer zulässig. Die Dachneigung muss bei Sattel-, Waln- und Krüppelwalmdächern mindestens 30 Grad, bei Pultdächern mindestens 15 Grad betragen. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebengebäude gem. § 14 BauNVO können auch im WA1 mit Flachdach errichtet werden.
- Bei Doppelhaushälften eines Doppelhauses sowie bei Häusern einer Hausgruppe (Reihenhäuser) sind die Erdgeschossfußbodenhöhe, die Trauf- und Firsthöhe (bei Sattel-, Waln-, Krüppelwaln- und Pultdächern) bzw. die maximale Gebäudehöhe (beim Flachdach) sowie die Dachneigung gleich auszuführen. Die Gebäudebauten sind nur mit gleichem Material und in der gleichen Bauform zulässig; Fassaden und Dachendeckungen müssen im Material und Farbton gleich sein.
- Einfriedungen im Vorgartengebiet - Bereich zwischen Straßenverkehrsfläche und vorderer Bauflucht - sind nur als Heckenpflanzung und nur bis maximal 0,80 m über Straßenoberkante zulässig. Zäune (u.a. Mäanderrandzäune, Jägerzäune, Stabgitterzäune etc.) sind zulässig, wenn sie in die Hecke integriert und durch die Heckenpflanzung verdeckt sind. Für die Heckenpflanzung sind Gehölze derselben Gattung und Art aus nachfolgenden Gehölzliste zu wählen:

Botanischer Name:	Deutscher Name:
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Taxus baccata	Europäische Eibe
- Im Vorgartengebiet (Bereich zwischen vorderer Bauflucht und nächstliegender öffentlicher Straßenverkehrsfläche) sind die nicht überbauten Flächen der Grundstücke als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen. Vegetationsfeindliche Schotter-, Split- oder Kiesflächen sind nicht zulässig.

Rieste, den .....

Bürgermeister .....

HINWEISE

- Mit Inkrafttreten des B-Plans Nr. 41 verlieren die rechtswirksamen B-Pläne Nr. 17 „Kleiner Esch“ und Nr. 38 „Kleiner Esche - Erweiterung“ in den Bereichen, in denen sie vom B-Plan Nr. 41 abgelöst werden, ihre bisherige rechtliche Wirkung. Es gilt hier der Rechtsatz, dass die neuere Rechtsnorm die ältere Rechtsnorm ersetzt (vgl. u.a. Urteil vom 10. August 1990 - BVerwG 4 C 3.90 - BVerwGE 85, 289). Ein gesondertes Aufhebungsverfahren zu den B-Plänen Nr. 17 u. 38 ist nicht geplant und auch nicht erforderlich.
- Es wird angesichts von Starkregenereignissen empfohlen, das Merkblatt DWA-M 553 „Hochwasserangepasstes Planen und Bauen“ grundsätzlich zu beachten, insbesondere wenn Gebäude errichtet werden sollen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen. Dabei sind die gemäß DWA-M 553 vorgesehene Strategien zur Risikominimierung „Ausweichen“, „Widerstehen“ und/oder „Anpassen“ entsprechend der Schutzwürdigkeit der jeweils geplanten baulichen Nutzung zu wählen bzw. zu kombinieren. Ein angemessener Starkregenschutz liegt dabei in der Verantwortung des jeweiligen Bauherrn.
- An das Gebiet grenzen zum Teil landwirtschaftliche Nutzflächen an, aus denen es zeitweise auch im Zuge der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Flächen zu Geruchs-, Geräusch- und Staubmissionen kommen kann. Diese sind als örtlich bekannt hinzunehmen.
- Bei Tiefbauarbeiten ist grundsätzlich 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.
- 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.
- Bei Baum- und Strauchpflanzungen im öffentlichen Bereich ist das DVGW-Regelwerk GW 125 (identisch mit DWA-M 162, FGSV-Nr. 939) „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013-02, sowie das 1. Beiblatt zu GW 125: Beurteilungskriterien für Baumwurzel-Gasrohrleitungs-Interaktionen (Merkblatt GW 125-B1, Ausgabe 2016-03) einzuhalten.
- DIN-Vorschriften, VDI-Richtlinien, etc., auf die Festset