

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. 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. R'W,res nach DIN 4109-1-2018-01 - Schallschutz im Hochbau) entsprechend den zugeordneten Lärmpegelbereichen erfüllt werden:

PLS IV (= Lärmpegelbereich IV, maßgeblicher Außenlärmpegel 65 - 70 dB(A))

PLS III (= Lärmpegelbereich III, maßgeblicher Außenlärmpegel 60 - 65 dB(A))

PLS II (= Lärmpegelbereich II, maßgeblicher Außenlärmpegel 55 - 60 dB(A))

In den Bereichen zwischen der Barlager Straße und der gekennzeichneten Verkehrslärm-Isophone (Beurteilungspegel nachts  $L_r = / > 45$  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.

2. 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.
3. Die Firsthöhe bzw. maximale Gebäudehöhe wird für Gebäude mit Sattel-, Waln- und Krüppelwalmdach auf max. 9,50 m, bei Gebäuden mit Pultdach (höhere Pultdachseite) auf max. 8,50 m und bei Gebäuden mit Flachdach auf 6,50 m über Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden festgesetzt.
4. Die Traufenhöhe, gemessen von Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, darf 6,50 m nicht überschreiten.
5. Im WA1 ist ein zweites Vollgeschoss zulässig, wenn die festgesetzte maximale First- und Traufenhöhe nicht überschritten wird.
6. 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.
7. Separate Kellerwohnungen sind unzulässig.
8. Die Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Abs. 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 Baugrundstück 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 breitfugig verlegtem Pflaster oder Rasengittersteinen (mind. 25 % Fugenanteil) oder Schotterrasen.
9. Je angefangene 500 m<sup>2</sup> 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).
10. Bei den anzupflanzenden Einzelbäumen und in den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind nur standortgerechte heimische Gehölze gemäß der Liste des Umweltberichtes zulässig.
11. 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 Dachbegrünung - zulässig.
12. 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 Uferböschungen anzulegen, soweit technisch möglich ist auf Oberbodenauftrag zu verzichten;
  - in der Gewässersohle ist mindestens eine wechselnasse Blänke vorzusehen;
  - das RRB ist mit standortspezifischem Regiosaatgut anzusäen, mit dem Entwicklungsziel naturnaher Krautfluren magerer Säume, in wechselnassen Bereichen der Sohle mit der Entwicklung von Uferstaudenfluren (z. B. Riemischungen des Ursprungsgebietes 1 der Fa. Saaten Zeller mit den Mischungen „Ufer“ für die Sohle, „Böschung“ für die Böschungen sowie „Magerrasen sauer“ für sonstige Randbereiche), in den sonstigen Randbereichen sind zudem naturnahe, lockere Gehölzanpflanzungen standortheimischer Arten vorzusehen, vorzugsweise Straucharten;
  - Räum- und Unterhaltungsstreifen sind in wasserdurchlässiger Bauweise aus Kiessandgemisch (mit Sukzession oder Ansaat von standortangepasstem Regiosaatgut) 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.
13. Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten darf die Beseitigung von Gehölzbeständen und Gräben 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 auch die restliche Freimachung des Baufelds nur 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 abgeschoben 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 Stars 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.

2.

3.

RE

Bau  
zule

Bau  
S. 3

Plai  
zule

Bur  
zule

Nie  
S. 5

Nie  
zule

Üb

14. Aus Gründen des Fledermausschutzes muss die Beleuchtung des Plangebietes, insbesondere der Straßenseitenräume, sparsam und nach den neuesten Standards erfolgen. Zu verwenden sind Natriumdampf-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.
15. 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 Wittefeld“. Zu kompensieren sind 13.788 Werteinheiten (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)

1. Die Dachausbildung muss im WA1 als Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- oder Pultdach erfolgen. Im WA2 sind nur Pult- und Flachdächer zulässig. Die Dachneigung muss bei Sattel-, Walm- 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.
2. Bei Doppelhaushälften eines Doppelhauses sowie bei Häusern einer Hausgruppe (Reihenhäuser) sind die Erdgeschossfußbodenhöhe, die Trauf- und Firsthöhe (bei Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Pultdächern) bzw. die maximale Gebäudehöhe (beim Flachdach) sowie die Dachneigung gleich auszuführen. Dachaufbauten sind nur mit gleichem Material und in der gleichen Bauform zulässig; Fassaden und Dacheindekungen müssen im Material und Farbton gleich sein.
3. Einfriedungen im Vorgartenbereich - Bereich zwischen Straßenverkehrsfläche und vorderer Bauflucht - sind nur als Heckenpflanzung und nur bis maximal 0,80 m über Straßenoberkante zulässig. Zäune (u.a. Machendrahtzäune, Jägerzäune, Stabgitterzäune etc.) sind zulässig, wenn sie in die Hecke integriert und durch die Heckenpflanzen verdeckt sind. Für die Heckenpflanzung sind Gehölze derselben Gattung und Art aus der nachfolgenden Gehölzliste zu wählen:

Botanischer Name:	Deutscher Name:
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Taxus baccata	Europäische Eibe

4. Im Vorgartenbereich (Bereich zwischen vorderer Bauflucht und nächstliegender öffentlicher Straßenverkehrsfläche) sind die nicht überbauten Flächen der Grundstücke als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen. Vegetationsfeindliche Schotter-, Splitt- oder Kiesflächen sind nicht zulässig.

Rieste, den .....

.....  
Bürgermeister

## HINWEISE

1. Mit Inkrafttreten des B-Plans Nr. 41 verlieren die rechtswirksamen B-Pläne Nr. 17 „Kleiner Esch“ und Nr. 38 „Kleiner Esch - Erweiterung“ in den Bereichen, in denen sie vom B-Plan Nr. 41 überlagert werden, ihre bisherige rechtliche Wirkung. Es gilt hier der Rechtssatz, 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.
2. Es wird angesichts von Starkregenereignissen empfohlen, das Merkblatt DWA-M 553 „Hochwassergepasstes 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 vorgesehenen 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.
3. 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 Staubimmissionen kommen kann. Diese sind als ortsüblich hinzunehmen.
4. 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.
5. 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.
6. 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.
7. DIN-Vorschriften, VDI-Richtlinien, etc., auf die Festsetzungen des Bebauungsplans Bezug nehmen, werden bei der Gemeinde Rieste, Bahnhofstr. 23, 49597 Rieste, zur Einsicht bereitgehalten.



BE  
- M  
GE  
SAI

Der  
Sitz  
ungs  
gem  
gem  
bek

Ries

.....  
Bürg

Der  
Sitz  
plan:  
öffer  
sen.  
am  
Der  
I  
grün  
.....  
gen.

Ries

.....  
Bürg

Der  
I  
.....  
plan:  
erne  
schk  
wurd  
Der  
I  
grün  
.....  
gen.  
ände

Ries

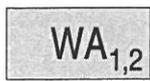
.....  
Bürg

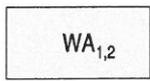
Der  
I  
gest  
ken  
I  
zung  
Baut

Ries

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## Art der baulichen Nutzung

 Allgemeine Wohngebiete  
- überbaubare Grundstücksflächen -

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

## Maß der baulichen Nutzung

 Geschossflächenzahl

0,4 Grundflächenzahl

I Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

 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)

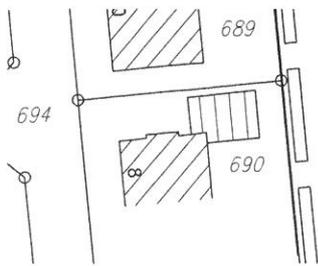
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

 Einzel-, Doppelhäuser oder Hausgruppen zulässig

 Baugrenze

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

 Stellung der baulichen Anlagen (Hauptfirstrichtung)



## Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen



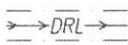
Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

F / R Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

## Hauptversorgungs - und Hauptabwasserleitungen



Unterirdische Abwasserdruckrohrleitung - DN 100  
inkl. 4 m Schutzstreifen

## Grünflächen

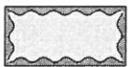


Grünflächen - öffentlich -



Zweckbestimmung: Parkanlage

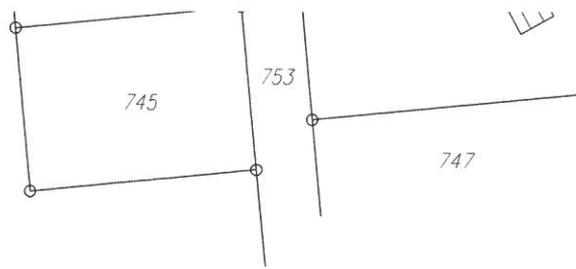
## Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses



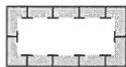
Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den  
Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses



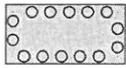
Zweckbestimmung: Regenwasserrückhaltebecken



## 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,  $h \geq 3,0$  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  $L_r \geq 45$  dB(A) nachts (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 1)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches angrenzender Bebauungspläne

### Nachrichtliche Übernahmen



Richtfunkverbindung incl. Schutzbereich und max. zulässige Bebauungshöhe über NHN