

Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Baunutzungsverordnung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) in der aktuell gültigen Fassung.

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)	
SO	Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)	
II	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß) (§ 20 BauNVO)
0,5	Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
0,5	Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)	
o	offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
a	abweichende Bauweise; Gebäude dürfen eine Seitenlänge von 50,0m überschreiten, die Grenzabstände richten sich nach den Vorschriften der NBauO (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
E	nur Einzelhäuser
—	Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	
Ein- und Ausfahrten	
Grünflächen (gem. § 9 Abs.1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)	

	private Grünflächen		Parkanlage
--	---------------------	--	------------

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)	
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	zu erhaltende Einzelbäume
	zu erhaltende Baumgruppen/-reihen
Sonstige Festsetzungen	
St	Stellplätze
	Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes hier: Lärmschutzwall h = 4,0 m oberhalb Erdboden Außenspielfeldbereich
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
	Höhenbezugspunkt (HBP) in Meter über Normalhöhennull
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Vermerkungen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne
--	--

Planunterlage

	Gemarkungsgrenze		Wohngebäude mit Hausnummern
	Flurgrenze		Wirtschaftsgebäude, Garagen
	Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal		
	Flurstücksnummer		

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 BauGB und § 31 BauGB

- Sondergebiete, die der Erholung dienen gem. § 10 Abs. 1 und 2 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
 - SO-1: Indoor-Spielpark:**

Innerhalb des Plangebietes "Sondergebiet für Erholung und touristische Infrastruktur" ist im Sondergebiet-1 (SO-1) ein Indoor-Spielpark (Anlage mit kleinkind- und kindgerechten Spielanlagen und Spielgeräten) einschl. einer dazugehörigen gastronomischen Einrichtung sowie aller zweckgebundenen Stellplätze (auch Wohnmobilstellplätze) und Nebenanlagen gem. §§ 12 und 14 BauNVO zulässig. Diese sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Zu den zulässigen Nebenanlagen gehören auch eine Außenspielfläche südlich der vorhandenen Spielhalle, eine „Adventure-Golf“-Anlage inkl. Nebengebäude, eine Außenterrasse zum gastronomischen Bereich sowie eine Betriebsleiterwohnung, sanitäre Anlagen und Lager.
 - SO-2: Ferienwohnungen zum Indoor-Spielpark**

Innerhalb des SO-2-Gebietes sind als dem Indoor-Spielpark zugeordnete Nutzungen Ferienhäuser und Ferienwohnungen zulässig, einschließlich der zugehörigen zweckgebundenen Nebenanlagen. Zulässig sind sowohl dauerhaft errichtete bauliche Anlagen als auch Mobilheime. Die zugehörigen zweckgebundenen Nebenanlagen sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Grundfläche je Ferienhaus/Ferienwohnung ist auf 70 m² beschränkt.
- Grundflächenzahl und zulässige Grundfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO**
 - Die Grundflächenzahl von 0,5 im SO-1-Gebiet darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Flächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 30 % überschritten werden.
 - Die festgesetzte Grundfläche von 70 m² je Ferienhaus/Ferienwohnung darf durch die Errichtung von Nebenanlagen wie Loggia, Terrasse um 20 m² je Ferienhaus/Ferienwohnung überschritten werden. Außerdem sind Nebenanlagen ohne Aufenthaltsräume und Garagen/Carports bis zu einer Grundfläche von max. 25 m² je Ferienhaus zulässig.
- Gebäudehöhen gem. § 9 (1) Nr. 2 i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO**
 - Die Gebäude dürfen im SO-1-Gebiet eine Gesamthöhe/Firsthöhe von max. 50,00 m über Normalhöhennull (NHN) nicht überschreiten. Dies entspricht einer Gebäudehöhe von rd. 12,00 m über Gelände.
 - Die Gebäude dürfen im SO-2-Gebiet eine Gesamthöhe/Firsthöhe von max. 44,00 m über Normalhöhennull (NHN) nicht überschreiten. Dies entspricht einer Gebäudehöhe von rd. 6,00 m über Gelände.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB;**

Stellplätze und Zufahrten sind ganzheitlich wasserdurchlässig zu befestigen, z. B. mit breitflügig verlegtem Pflaster oder Rasengittersteinen mit 30% Fuganteil oder Schotterrassen.
- Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB**
 - Innerhalb der Flächen mit Pflanzbindung sind nur landschaftsgerechte, heimische Gehölze zulässig (siehe untenstehende Gehölzliste). Es ist eine geschlossene Bepflanzung vorzunehmen (Ausbildung als Hecke), welche durch die „Adventure-Golf“-Anlage unterbrochen werden darf. Die angelegte Bepflanzung ist durch fachgerechte Pflege auf Dauer zu sichern. Bei Abgängen sind Ersatzanpflanzungen der gleichen Art vorzusehen. Die Ersatzanpflanzung ist in der darauffolgenden Pflanzperiode durchzuführen.
 - Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit Flachdächern sind dauerhaft flächendeckend zu begrünen.
 - Der zum Erhalt festgesetzte bestehende Baumbestand ist durch fachgerechte Pflege auf Dauer zu sichern. Bei Abgängen sind Ersatzanpflanzungen der gleichen Art vorzusehen. Die Ersatzanpflanzung ist in der darauffolgenden Pflanzperiode durchzuführen.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 NBauO

- Dachausbildung**

Die Dachausbildung muss als Sattel-, Wal- oder Krüppelwalmdach erfolgen. Garagen gem. § 12 (1) BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO können auch mit Flachdach zugelassen werden.
- Versickerung von Oberflächenwasser**

Das anfallende nicht belastete Oberflächenwasser von Dachflächen, Terrassen usw. ist auf den Grundstücken zu vernieseln/versickern oder in entsprechend geeigneten Anlagen zurückzuhalten. Die Bestimmungen des Nds. Wassergesetzes sind zu beachten.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gemäß § 9 Abs. 6 BauGB und sonstige Hinweise

- Bodenfunde:**

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 werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen Denkmalschutzbehörde des Landkreises Osnabrück 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 Arbeit gestattet.
- Landwirtschaftliche Immissionen**

Der überplante Bereich befindet sich in einem ländlich geprägten Raum, in dem es zwangsläufig zu gewissen landwirtschaftsspezifischen Immissionen (Gerüche, Geräusche, Stäube) kommt, die aus der Nutzterhaltung bzw. der Bewirtschaftung umliegender Acker- und Grünlandflächen resultieren. Letzteres kann jahreszeitlich und witterungsbedingt auch an Sonn- und Feiertagen sowie in den Nachtstunden auftreten. Diese Immissionen sind in ländlichen Gebieten ortsüblich, unvermeidbar und insofern zu tolerieren.
- Überplanung des Bebauungsplans Nr. 16 „Sondergebiet Westerfeldstraße-Süd“, 2. Änderung**

Durch die hier anstehende Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 16 „Sondergebiet Westerfeldstraße-Süd“, 3. Änderung wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 16 „Sondergebiet Westerfeldstraße-Süd“, 2. Änderung überplant. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 16, 3. Änderung werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 16, 2. Änderung für die überplanten Flächen vollständig aufgehoben.
- Räumstreifen**

Der Räumstreifen innerhalb des Plangebietes muss uneingeschränkt frei bleiben; es dürfen dort keine baulichen Anlagen errichtet und Bepflanzungen vorgenommen werden.
- Schallt. Beurteilung - Lärmschutz**

Zu diesem Bebauungsplan ist eine schallt. Beurteilung zur Berücksichtigung des Lärmschutzes der Umgebungsnutzungen erarbeitet. Die dort enthaltenen Hinweise und Vorgaben für das Baugenehmigungsverfahren sind zu beachten (siehe Ausführungen im Schallt. Gutachten sowie in der Begründung zum Bebauungsplan).

- Artenschutz**
 - Baufeldräumung** (Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen/ Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden) muss außerhalb der Brutzeit der Vögel und somit zwischen 01. August und 28./29. Februar erfolgen. Sollte das Abschieben von Vegetationsstrukturen oder das Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche/ Strukturen durch eine fachkundige Person (z.B. Umweltbaubegleitung) auf ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern oder befallenen Baumhöhlungen zu überprüfen. Von der Bauzeitenbeschränkung für Brutvögel kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten durch die Baufeldräumung zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.
 - Gehölzfällungs- und Rodungsmaßnahmen:** Gehölzfällungen von Bäumen dürfen nur im Zeitraum Oktober bis Februar stattfinden. Sollten die Maßnahmen aus zwingenden Gründen außerhalb des benannten Zeitraums erforderlich sein, so muss vor Umsetzung eine fachmännische Überprüfung der zu beseitigenden Gehölze auf Brutvogelbesatz erfolgen. Der Naturschutzbehörde ist dann unaufgefordert ein Begehungsprotokoll vorzulegen. Sofern ein Brutvogelbesatz festgestellt wird, ist die Umsetzung zunächst zu stoppen und das weitere Vorgehen mit der Naturschutzbehörde abzustimmen. Sollte es wider Erwarten zu Gehölzfällungen von Bäumen mit einem Brusthöhendurchmesser von 30 cm oder mehr sowie solche kommen, die offensichtlich Spalten und Risse aufweisen, so sind diese unabhängig vom Durchführungzeitpunkt vor der Fällmaßnahme fachmännisch auf das Vorkommen und den Besatz von Höhlen und Spaltenquartiere als mögliche Quartiere für Fledermäuse oder dauerhafte Niststätte für Vögel hin zu kontrollieren. Vom Begehungstermin ist ein Protokoll zu erstellen. Dieses ist der unteren Naturschutzbehörde zeitnah und unaufgefordert vorzulegen. Werden Höhlen oder Spaltenquartiere festgestellt, ist vor Durchführung der Fällmaßnahme Rücksprache mit der UNB erforderlich, um ggf. erforderliche CEF-Maßnahmen abzustimmen. Sofern ein aktueller Besatz mit Individuen vorliegt, ist die Umsetzung zunächst zu stoppen und das weitere Vorgehen mit der Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Gehölzarten der potentiellen natürlichen Vegetation**

Baumarten:
Stiel-Eiche *Quercus robur*
Moor-Birke *Betula pubescens*
Hänge-Birke *Betula pendula*
Vogelbeere *Sorbus aucuparia*

Straucharten:
Ohr-Weide *Salix aurita*
Gau-Weide *Salix cinerea*
Faulbaum *Frangula alnus*
Brombeere *Rubus fruticosus*
- Rechtliche Grundlagen**

Die dieser Planung zugrunde Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können während der Dienststunden in der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Rieste, Bahnhofstraße 23, 49597 Rieste eingesehen werden.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der aktuell gültigen Fassung, des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) in der aktuell gültigen Fassung und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKOmVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der aktuell gültigen Fassung hat der Rat der Gemeinde Rieste diesen Bebauungsplan Nr. 16 "Sondergebiet Westerfeldstraße-Süd", 3. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Rieste, den (SIEGEL) Der Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rieste hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Rieste, den Der Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Rieste, Flur 17.
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © November 2024
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen, sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 18.10.2024). 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
Geschäftsnachweis: L4-0444/2024

LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen - Katasteramt Osnabrück - (Dienstsiegel)

Veröffentlichung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bad Essen hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung wurde vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht.

Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.

Rieste, den Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rieste hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Rieste, den Der Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 16 "Sondergebiet Westerfeldstraße-Süd", 3. Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

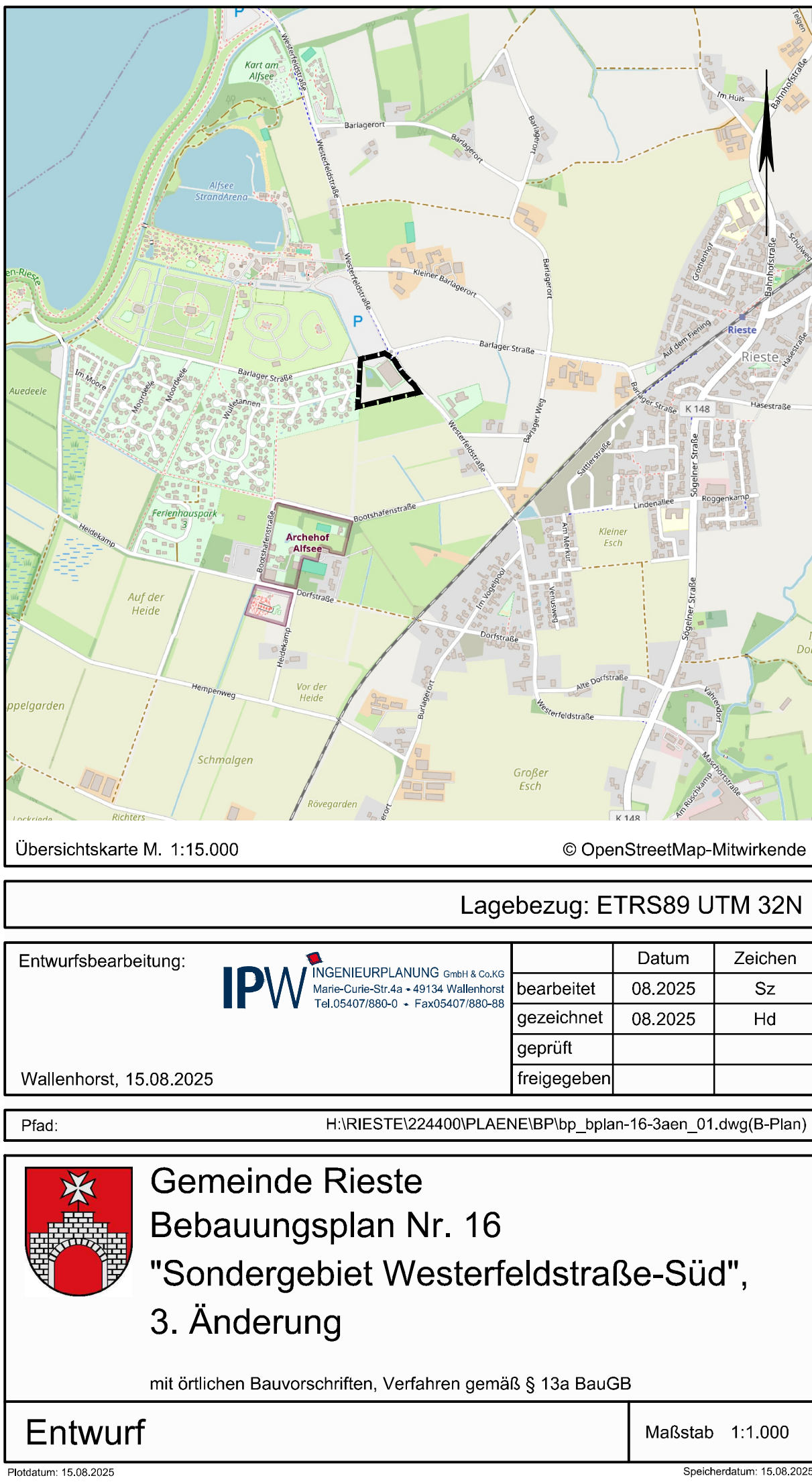
Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Rieste, den Der Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gemäß § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Rieste, den Der Bürgermeister



Übersichtskarte M: 1:15.000 © OpenStreetMap-Mitwirkende

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:	IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG Mahn-Curtz-Str. 4a • 49134 Wallenhorst Tel. 05407/88042 • Fax 05407/88049	Datum	Zeichen
bearbeitet		08.2025	Sz
gezeichnet		08.2025	Hd
geprüft			

Wallenhorst, 15.08.2025

freigegeben

Pfad: H:\RIESTE\224400\PLAENE\BPlbp_bplan-16-3aen_01.dwg(B-Plan)

Gemeinde Rieste

Bebauungsplan Nr. 16

"Sondergebiet Westerfeldstraße-Süd",

3. Änderung

mit örtlichen Bauvorschriften, Verfahren gemäß § 13a BauGB

Entwurf

Maßstab 1:1.000

Protokollum: 15.08.2025

Speicherdatum: 15.08.2025