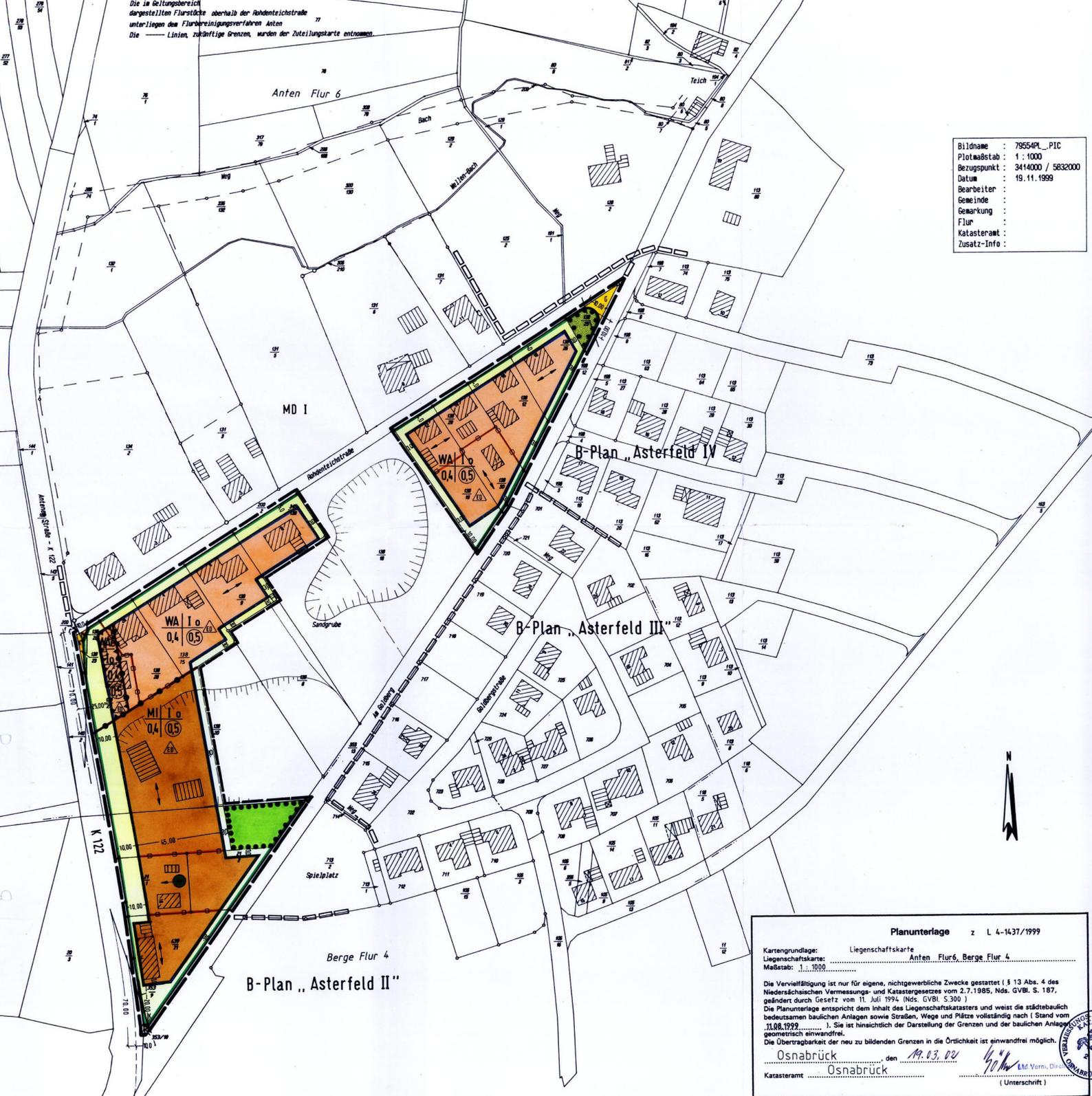


Die im Geltungsbereich dargestellten Flurstücke oberhalb der Rohdenteichstraße unterliegen dem Flurverordnungsverfahren Anten. Die Linien, zukünftige Grenzen, wurden der Zuteilungsarte entnommen.

Die im Geltungsbereich dargestellten Flurstücke oberhalb der Rohdenteichstraße unterliegen dem Flurverordnungsverfahren Anten. Die Linien, zukünftige Grenzen, wurden der Zuteilungsarte entnommen.

Bildname : 79554PL_PIC
Platmaßstab : 1 : 1000
Bezugspunkt : 3414000 / 5832000
Datum : 19.11.1999
Bearbeiter :
Gemeinde :
Gemarkung :
Flur :
Katasteramt :
Zusatz-Info :

Planunterlagen z L 4-1437/1999
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Liegenschaftskarte: Anten Flur 6, Berge Flur 4
Maßstab: 1 : 1000
Die Veröffentlichung ist nur für eigene, nichtverwerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.7.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Gesetz vom 11. Juli 1994 (Nds. GVBl. S. 300).
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 1.08.1999). 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.
Osnabrück, den 19.03.02
Katasteramt Osnabrück
(Unterschrift)



NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Nach Angaben der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Osnabrück liegt das Plangebiet im Bereich des Goldberges. Hier befindet sich ein seit dem 19. Jahrhundert bekannter Brandgräberfriedhof aus der jüngeren Bronzezeit (ca. 1200 - 500 oder 300 v. Chr.), von dem beim Sandabbau und bei der Zerstörung von Grabhügeln immer wieder Urnen geborgen wurden. Es ist deshalb unbedingt davon auszugehen, daß bei zukünftigen Bauarbeiten in den ungestörten Flächen außerhalb der alten Sandgruben noch vorhandene Teile des Friedhofs unbeachtet zerstört werden.
Deshalb sind folgende Auflagen bzw. Bedingungen nach § 13 Abs. 2 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes für die Erteilung einer denkmalrechtlichen Genehmigung notwendig: Die Bereiche des B-Planes, in denen Erdarbeiten (z.B. Ausheben von Baugruben oder Kanalisationsgräben) stattfinden sollen, sind vor Beginn derselben durch Fachpersonal archäologisch zu untersuchen und zu dokumentieren (Ausgrabungen).
Die Planung und Durchführung dieser Maßnahmen soll in enger Absprache mit der zuständigen Fachbehörde (Stadt- und Kreisarchäologie Osnabrück, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277, Fax 0541/323-3438) durchgeführt werden. Die entstehenden Mehrkosten für Personal-, Geräte- und Maschineneinsatz können nicht von der archäologischen Denkmalpflege getragen werden.
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dez. 406 - Archäologische Denkmalpflege - oder der Kreisarchäologie Osnabrück unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfund und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bis für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
- Sichtwinkel sind oberhalb 0,80 m über Straßenebene von jeder Sichtbehinderung dauernd freizuhalten (gem. § 31 (2) NStrG). Es sind nur Einzelbäume zulässig, bei denen die Äste nicht unter 2,50 m Höhe über Gelände ansetzen.

HINWEISE

- Bei eventuellen Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen Leit-Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen (da bei Annäherung bzw. deren Beschädigung Lebensgefahr besteht), damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe dieser Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Die Betriebsabteilung der RWE Energie AG, Regionalversorgung Nike Osnabrück, kann den Verlaufs der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit anzeigen.
- Von den landwirtschaftlichen Nutzflächen können im Rahmen der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung Immissionen ausgehen. Diese notwendigen Immissionen der Landwirtschaft müssen als Vorbelastung anerkannt werden.
- Nach Auffassung der Gemeinde ist angesichts der historisch gewachsenen, z.T. durch Tierhaltung geprägten Nutzungsstruktur des Plangebietes das privathofmäßige Halten von bis zu 2 Pferden, 6 Schafen/Ziegen sowie 15 Hühnern/Enten den untergeordneten Nebenanlagen gemäß des § 14 Abs. 1 BauNVO zuzuordnen und sollte grundsätzlich zulässig sein. Letztendlich hat jedoch die Baugenehmigungsbehörde detailliert zu prüfen und zu entscheiden, ob die jeweils beabsichtigte Nebenanlage nach § 14 BauNVO zulässig ist.
- Von der Kreisstraße 122 gehen Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.
- Bei Baum- und Strauchpflanzungen im öffentlichen Bereich sind das DVGW-Regelwerk GW 125 und das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Ausgabe 1989), insbesondere Abschnitt 3.2, einzuhalten.
- Bei der Versicherung/Versiegelung des anfallenden nicht belasteten Oberflächenwassers auf den Grundstücken ist das ATV-Regelwerk - Arbeitsblatt A 138 - zu beachten.
- Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Arbeitsblattes W 405 der Techn. Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) einzuhalten.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde die Teilaufhebung und die Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, in der Sitzung am 11.03.2002... als Satzung beschlossen.

PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Gemäß § 31 (1) BauGB wird eine Ausnahme von der festgesetzten Stellung der baulichen Anlagen zugelassen. Die Abweichung muß dabei genau 90 Grad betragen.
- Gemäß § 31 (1) BauGB wird eine Ausnahme von der Zahl der Vollgeschosse um + 1 Vollgeschos zugelassen, wenn die festgesetzten Traufenhöhen eingehalten werden.
- In Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, sind die Aufenthaltsräume einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände ganz auf die festgesetzte Geschosflächenzahl anzurechnen.
- Die Höhe des fertigen Erdgeschosfußbodens darf, gemessen von Oberkante Mitte der fertigen, das Baugrund erschließende Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschosfußboden, in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite 0,60 m nicht überschreiten.
- Im Allgemeinen Wohngebiet mit Nutzungseinschränkungen (WAE) werden der Orientierungswerte für Verkehrslärm der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete durch den Verkehr auf die K 122 nachts bis zu 4,0 dB(A) überschritten. Deshalb sind gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB für diese Bereiche folgende bauliche und technische Vorkehrungen anzuordnen:
a) Die Fenster- und Türöffnungen von Aufenthaltsräumen sind möglichst zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten auszurichten.
b) Die Fenster und Türen von Aufenthaltsräumen sind entsprechend der Schallschutzklasse 3 mit einem Schalldämmmaß von 35 - 39 dB(A) auszustatten.
c) Das vorgenannte Schalldämmmaß von Aufenthaltsräumen muß auch von den sonstigen Außenbauteilen (Wände, Dächer, Lüftungselemente) erfüllt werden.
- Die Traufenhöhe, gemessen von Oberkante fertiger Erdgeschosfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, darf 3,75 m nicht überschreiten.
- Die Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne 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 und Zufahrten sind ganzheitlich wasserdurchlässig zu befestigen, z. B. mit breitflügig verlegten Pflaster- oder Rasseggesteinen (mit mindestens 25 % Flächenanteil) oder Schotterrasen. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit Flachdachern sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind dauerhaft flächendeckend zu begrünen.
- Das auf den befestigten Flächen anfallende nicht schädlich verunreinigte Regenwasser ist durch bauliche oder technische Maßnahmen auf dem Grundstück zu versickern. Die Errichtung eines Speichers und die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

- Die Dachausbildung muß als Sattel-, Walmd- oder Krüppelwalmdach erfolgen. Die Dachneigung muß zwischen 36 und 46 Grad betragen. Die festgesetzte Gradzahl der Dachneigung gilt bei Walmd- und Krüppelwalmdächern nur für die längere Traufenseite. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebengebäude gem. § 14 BauNVO können auch mit Flachdach errichtet werden.

Berge, den 04. APR. 2002

Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA Allgemeines Wohngebiet überbaubarer Bereich
- WAE Allgemeines Wohngebiet mit Nutzungsbeschränkung (siehe Planungsrechtliche Festsetzungen Ziffer 5) - überbaubarer Bereich -
- MI Mischgebiet überbaubarer Bereich -

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 0,4 Grundflächenzahl
- 0,5 Geschosflächenzahl
- 1 Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)

BAUWEISE, BAUGRENZEN

- Offene Bauweise
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Stellung der baulichen Anlagen (Hauptstrichrichtung)

VERKEHRSLÄCHEN

- Straßenverkehrsfläche (G = Gemeindestraße / K = Kreisstraße)
- Straßenabgrenzungslinie

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

- Fläche zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern - privat
- Fläche zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern - öffentlich
- Einzelbäume zu erhalten

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Abgrenzung unterschiedlicher Stellung der baulichen Anlagen
- Sichtwinke (nachrichtliche Übernahme)
- Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Ziffer 5)
- Aufhebung des Bebauungsplanes

TEILAUFLÖSUNG UND 1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 9

„AM GOLDBERG / ROHDENTEICHSTRASSE“
- MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN -
GEMEINDE BERGE

SAMTGEMEINDE FÜRSTENAU / LANDKREIS OSNABRÜCK

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 16.12.1998 die Aufstellung der Bebauungsplanänderung beschlossen. Der Aufstellungsbescheid ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 14.02.2000 örtlich bekanntgemacht.
Berge, den 04. APR. 2002

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 19.12.2001 dem Entwurf der Bebauungsplanänderung und der Entwurfsbegrenzung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 11.01.2002 örtlich bekanntgemacht. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und die Entwurfsbegrenzung haben vom 22.01.2002 bis einschl. 22.02.2002 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Berge, den 04. APR. 2002

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 11.03.2002 dem geänderten Entwurf der Bebauungsplanänderung und der Entwurfsbegrenzung zugestimmt und die erneute Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 11.03.2002 örtlich bekanntgemacht.
Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und die Entwurfsbegrenzung haben vom 11.03.2002 bis einschl. 22.03.2002 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Berge, den 04. APR. 2002

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 11.03.2002 die Bebauungsplanänderung - nach Prüfung der Bedingungen und Anregungen (§ 3 Abs. 2 BauGB) in seiner Sitzung am 11.03.2002 als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.
Berge, den 04. APR. 2002

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat die Bebauungsplanänderung - mit Baugestalterischen Festsetzungen - nach Prüfung der Bedingungen und Anregungen (§ 3 Abs. 2 BauGB) in seiner Sitzung am 11.03.2002 als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.
Berge, den 04. APR. 2002

Bürgermeister

URSCHRIFT

Der Satzungsbescheid (§ 10 Abs. 1 BauGB) der Bebauungsplanänderung ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 3. APR. 2002 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekanntgemacht worden. Die Bebauungsplanänderung ist damit am rechtsverbindlich geworden.
Berge, den 16. MAI 2002

Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Bebauungsplanänderung ist eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB beschriebenen Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen der Bebauungsplanänderung nicht geltend gemacht worden.
Berge, den 16. MAI 2002

Bürgermeister

Innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung der Bebauungsplanänderung sind Mängel der Abwägung beim Zustandekommen der Bebauungsplanänderung nicht geltend gemacht worden.
Berge, den 16. MAI 2002

Bürgermeister

Die Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet vom:

PLANUNGSBÜRO
Stadt- und Kreisarchäologie
Sonderstraße 27
49078 Osnabrück
Tel. 0541/222 01 - Fax 0541/22 18 30

Osnabrück, den 22.11.1999 / 05.01.2000 / 10.04.2000 / 21.11.2001