



**Planunterlagen** V 2029/94  
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
 Liegenschaftskarte: 1532-7, 1533-2  
 Maßstab: 1:1000  
 Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.7.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1989, Nds. GVBl. S. 345). Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 21.04.1994). 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 8.08.1996  
 Katasteramt Osnabrück  
 (Unterschrift)



- PLANZEICHENERKLÄRUNG**
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- WA Allgemeines Wohngebiet - überbaubarer Bereich
  - MI Mischgebiet - überbaubarer Bereich
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- 0,4 Grundflächenzahl
  - 0,6 Geschößflächenzahl
  - I Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
- BAUWEISE, BAUGRENZEN**
- Offene Bauweise
  - Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - Baugrenze
  - Stellung der baulichen Anlagen (Hauptfrischtrichtung)
- VERKEHRSFLÄCHEN**
- Straßenverkehrsfläche (G = Gemeindestraße / L = Landesstraße)
  - Straßenbegrenzungslinie (auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung)
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Gemeindestraße
  - Verkehrsberuhigter Bereich
  - F Fußweg
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN**
- Richtfunkstrecke
- FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT**
- Regenrückhaltebecken
- GRÜNFLÄCHEN**
- Grünfläche - öffentlich
  - Spielplatz
- PLANUNGEN ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - privat
  - Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - öffentlich
  - Fläche zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern - öffentlich
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
  - Nicht überbaubare Grundstücksflächen
  - Abgrenzung unterschiedlicher Stellung der baulichen Anlagen
  - Sichtwinkel (Hinweis)
  - Kurzfristige Abstellfläche für Müllbehälter

**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 diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, in der Sitzung am ..... als Satzung beschlossen.

**Planungsrechtliche Festsetzungen:**

- Gemäß § 31 (1) BauGB kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde eine Ausnahme von der festgesetzten Stellung der baulichen Anlagen zulassen. Die Abweichung muß dabei genau 90 Grad betragen.
- Gemäß § 31 (1) BauGB kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde von der Zahl der Vollgeschosse eine Ausnahme um + 1 Vollgeschöß zulassen, wenn die festgesetzte Traufenhöhe eingehalten wird.
- Auch in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, sind die Aufenthaltsräume einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände ganz auf die festgesetzte Geschößflächenzahl anzurechnen.
- Die Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens im Allgemeinen Wohngebiet darf, gemessen von Oberkante fertiger Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden, in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite 0,60 m nicht überschreiten.
- Die Traufenhöhe, gemessen von Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, darf 3,75 m nicht überschreiten.
- Die Firsthöhe im Mischgebiet wird auf max. 9,00 m über Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden festgesetzt.
- Bei den Einzelbäumen und in den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind nur landschaftsgerechte, heimische Gehölze gemäß Landespflegerischem Planungsbeitrag zulässig.
- Je Wohngebäude sind nur 2 Wohnungen zulässig.
- Je angefangenen 350 m<sup>2</sup> Baugrundstück ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum (darunter fallen auch Obstbäume) zu pflanzen (Stammumfang in 1,0 m Höhe mind. 14 cm).
- Je 150 m<sup>2</sup> öffentlicher Verkehrsfläche ist ein mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen (Stammumfang in 1,0 m Höhe mind. 14 cm).
- 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 25 % überschritten werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt werden:  
 Stellplätze und Zufahrten sind ganzheitlich wasserdurchlässig zu befestigen, z. B. mit breitflügig verlegtem Pflaster oder Rasengittersteinen (mit mindestens 25 % Fugenanteil) oder Schotterterrassen. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit Flachdächern 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 für das Allgemeine Wohngebiet**

- Die Dachausbildung muß als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach erfolgen. Die Dachneigung muß zwischen 35 und 48 Grad betragen. Die festgesetzte Gradzahl der Dachneigung gilt bei Walm- und Krüppelwalmdächern nur für die längere Traufenseite. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebengebäude gem. § 14 BauNVO können auch mit Flachdach errichtet werden.
- Einfriedigungen sind im Vorgartenbereich - Bereich zwischen Straßenverkehrsfläche und vorderer Bauflucht - nur bis maximal 0,80 m über Straßenoberkante zulässig.

Berge, den 30. Sep. 1996  
 Bürgermeister I. Stv.  
 Gemeindedirektor

- HINWEISE**
- Aus dem Bereich direkt nördlich des Plangebietes sind Urnenfunde überliefert. Zudem ist das Plangebiet von Plaggensch (mittelalterliche Auftragsböden zur Bodenverbesserung) bedeckt, unter denen mit gut erhaltenen archäologischen Fundstellen zu rechnen ist. Eine Genehmigung für die anstehenden Erdarbeiten kann deshalb nur unter folgenden Auflagen erteilt werden:  
 a) Rechtzeitige Nachricht und Rücksprache vor Beginn von Erschließungsmaßnahmen mit der Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege;  
 b) uneingeschränkte Möglichkeit zur Durchführung von evtl. notwendigen archäologischen Untersuchungen.
  - Sichtwinkel sind oberhalb 0,80 m über Straßenoberkante von jeder Sichtbehinderung dauernd freizuhalten. Es sind nur Einzelbäume zulässig, bei denen die Äste nicht unter 2,50 m Höhe über Gelände ansetzen.
  - An das Gebiet grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an, aus denen es zeitweise auch im Zuge der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Flächen zu Geruchs- und Geräuschimmissionen kommen kann. Diese sind als örtlich hinzunehmen.
  - Von der Landesstraße können Emissionen ausgehen. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
  - Innerhalb der Baubeschränkungszone im Abstand von 40 m vom befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße 60 dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrt Werbeanlagen im Blickfeld zur Straße nicht errichtet werden (§ 24 (2) NStrG). Hiervon ausgenommen ist lediglich Werbung am Ort der Leistung, die unbeschadet baurechtlicher Genehmigungen der Zustimmung des Straßenbauamtes Osnabrück bedarf.
  - Bei Baum- und Strauchpflanzungen im öffentlichen Bereich ist das DVGW-Regelwerk-GW 125 zu beachten.
  - In den Bereichen, in denen ein Zu- und Ausfahrtsverbot festgesetzt ist, müssen die Baugrundstücke mit einer festen lückenlosen Einfriedung entlang der Straßengrundstücksgrenze versehen werden.
  - Bei der Verrieselung 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.
  - Über den südlichen Planbereich verläuft die Richtfunkverbindung Berge-Quakenbrück der Deutschen Bundespost Telekom für den Fernmeldeverkehr.

**URSCHRIFT**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 14**  
**„ÖSTLICH DER STRASSE HÖFENER ESCH“**  
 - MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN -  
**GEMEINDE BERGE**  
**SAMTGEINDE FÜRSTENAU/ LANDKREIS OSNABRÜCK**

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 08.12.1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 14.09.95 örtlich bekanntgemacht.

Berge, den 30.09.1996  
 Gemeindedirektor  
 1. stv. Bürgermeister

Im Anzeigeverfahren gem. § 11 (3) BauGB habe ich mit Verfügung vom heutigen Tage unter Erteilung von Auflagen/ Maßgaben keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.  
 Osnabrück, den 2. Jan. 1996  
 Landkreis Osnabrück  
 Der Oberkreisdirektor  
 Im Auftrag

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 13.09.95 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.04.96 örtlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Entwurfsbegründung haben vom 30.04.96 bis zum 31.05.96 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Berge, den 30.09.1996  
 Gemeindedirektor  
 1. stv. Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Berge, den  
 Gemeindedirektor

Innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Berge, den  
 Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die erneute Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und 3 BauGB vom bis zum beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am örtlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Entwurfsbegründung haben vom bis zum gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Anregungen und Bedenken können nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen vorgebracht werden.

Berge, den  
 Gemeindedirektor

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet vom:  
**PLANUNGSBÜRO DR. HARTMUT SCHOLZ**  
 Regional-Bauleitplanung u. Landschaftspflege  
 Nikolaiort 1-3, 48074 Osnabrück  
 Tel. (05 41) 2 22 57 Fax (05 41) 20 18 35

Berge, den 30.09.1996  
 Gemeindedirektor  
 1. stv. Bürgermeister

Osnabrück, den 19.12.95 / 15.04.96 / 31.07.96