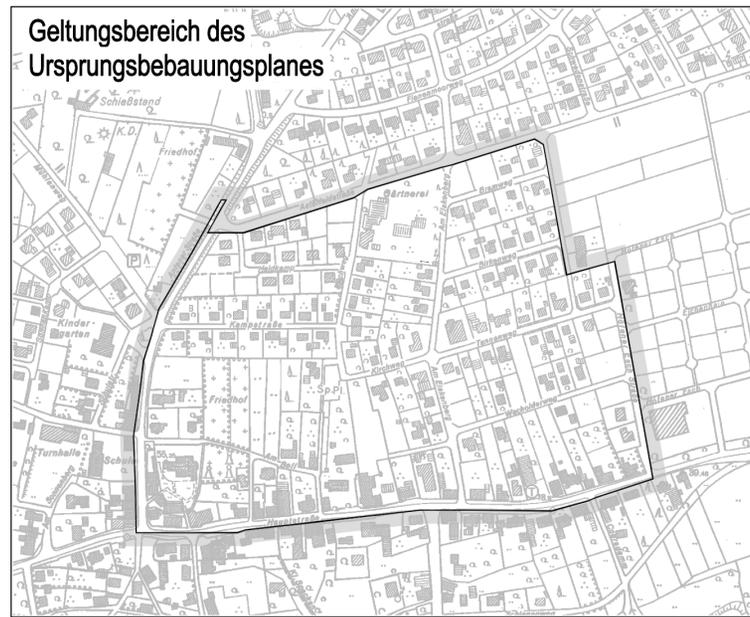


<b>Planunterlage</b>	Geschäftszeichen: P 03/008
<b>Kartengrundlage:</b>	Liegenschaftskarte
<b>Landkreis:</b>	Osnabrück-Land
<b>Gemeinde:</b>	Berge
<b>Gemarkung:</b>	Berge
<b>Flur:</b>	4
<b>Maßstab:</b>	1:1000
<p>Die dieser Planunterlage zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5, geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe ist nicht zulässig.</p> <p>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 24. Nov. 2003).</p> <p>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.</p> <p>Angefertigt durch Dipl.-Ing. Klaus Alves, Öffentl. best. Verm.-Ing. Quakenbrück, den .....</p> <p style="text-align: right;">Amtsiegel</p> <p style="text-align: center;">Öffentl. best. Verm.-Ing.</p>	



Maßstab 1 : 5.000

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**Art der baulichen Nutzung**

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

**Maß der baulichen Nutzung**

- 0,5 Geschossflächenzahl
- 0,4** Grundflächenzahl
- |** Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

- o** offene Bauweise
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Stellung baulicher Anlagen (Hauptfirstrichtung) (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 2)

**Verkehrsflächen**

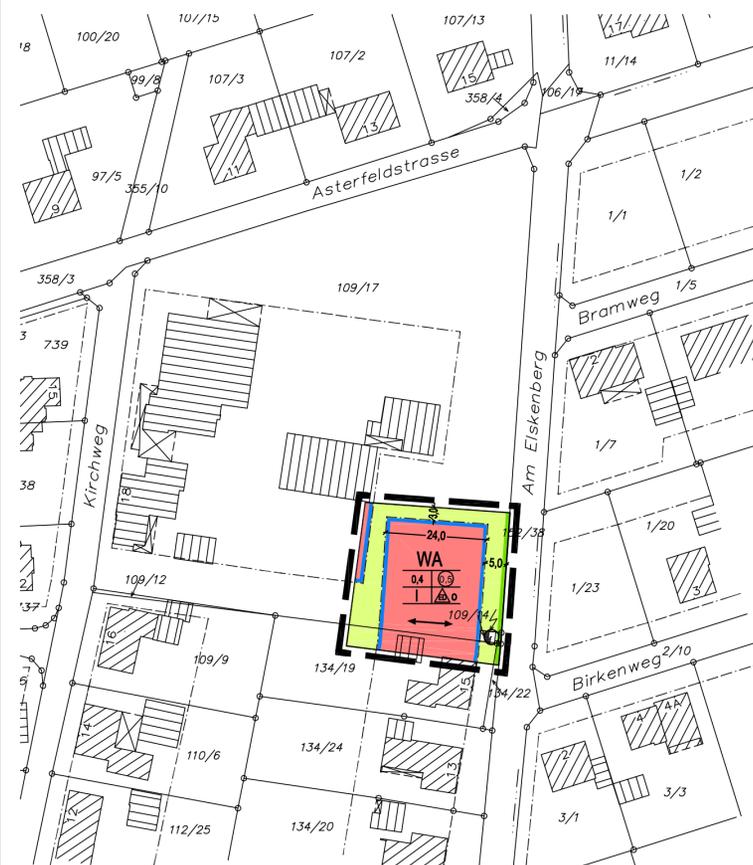
- Straßenbegrenzungslinie

**Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- E Elektrizität

**Sonstige Planzeichen**

- Grenze des gesamten räumlichen Geltungsbereiches (gilt für textliche Änderungen)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Teiländerung (gilt für textliche und zeichnerische Änderungen)



Teiländerungsbereich



Maßstab 1 : 1.000



**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 diese Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, in der Sitzung am **31.03.2004** als Satzung beschlossen.

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Mit Inkrafttreten der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Höfener Esch“ der Gemeinde Berge werden die bislang geltenden textlichen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes (Neufassung B-Plan Nr. 1 „Höfener Esch“ aus dem Jahre 1986, 1. Änderung B-Plan Nr. 1 „Höfener Esch“ aus dem Jahre 1997) unwirksam und es gelten für den **gesamten räumlichen Geltungsbereich (siehe nebenstehende Karte 1 : 5.000)** des Ursprungsbebauungsplanes die nachfolgenden planungsrechtlichen Festsetzungen in Textform.
- 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 Vollgeschoss zugelassen, wenn die festgesetzten Traufenhöhen eingehalten werden.
- Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen von Oberkante Mitte fertiger erschließender Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite an den Straßen „Am Elksenberg“ (nur Westseite), hier im Bereich zwischen Asterfeldstraße und Wacholderweg, an der Straße „Kirchweg“ (beidseitig), sowie an den Straßen Kampstraße (nur Südseite) und „Heidland“ (West- und Südseite) 1,20 m nicht überschreiten. Für alle anderen Straßen bzw. Straßenabschnitte des Plangebietes gilt weiterhin die Höhe von 0,60 m (über der fertigen erschließenden Straße).
- Die Traufenhöhe, gemessen von Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Oberkante Dachhaut, darf bei eingeschossigen Gebäuden 3,75 m und bei zweigeschossigen Gebäuden 6,50 m nicht überschreiten.

**GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**

- Mit Inkrafttreten der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Höfener Esch“ der Gemeinde Berge werden die bislang geltenden textlichen baugestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes (Neufassung B-Plan Nr. 1 „Höfener Esch“ aus dem Jahre 1986, 1. Änderung B-Plan Nr. 1 „Höfener Esch“ aus dem Jahre 1997) unwirksam und es gelten für den **gesamten räumlichen Geltungsbereich (siehe nebenstehende Karte 1 : 5.000)** des Ursprungsbebauungsplanes die nachfolgenden baugestalterischen Festsetzungen in Textform.
- In den ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebieten (WA) muss die Dachausbildung als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach erfolgen. Die Dachneigung muss bei eingeschossigen Gebäuden zwischen 35 und 50 Grad, bei zweigeschossigen Gebäuden zwischen 25 und 35 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.

Berge, den .....

Bürgermeister

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

- Im Bereich unmittelbar südlich des Teiländerungsbereiches Flurstücke 109/17 und 134/19 sind 1974 fünf Urnen eines ausgedehnten bronze-/eisenzeitlichen Gräberfeldes geborgen worden. Mit dem Auftreten weiterer derartiger Brandbestattungen im Teiländerungsbereich (und im übrigen Umfeld der damaligen Fundstelle) ist daher unbedingt zu rechnen. Deshalb ist für die anstehenden Erdarbeiten eine denkmalrechtliche Genehmigung nach § 13 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes einzuholen. Aus vorgenannten Gründen die die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Osnabrück (Kreisarchäologie Osnabrück) mindestens 6 Monate vor Beginn der Erdarbeiten zu benachrichtigen und in die weitere Planung einzubeziehen. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleinsammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dez. 406 - Archäologische Denkmalpflege - oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises (Kreisarchäologie Osnabrück, Lotter Str. 2, 49078 Osnabrück, Tel. (0541) 323-2277/4433) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (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.

**HINWEISE**

- Nach Auffassung der Gemeinde ist angesichts der historisch gewachsenen, z.T. durch Tierhaltung geprägten Nutzungsstruktur des Plangebietes das private/hobbymäßige Halten von bis zu 2 Pferden, 5 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.
- An das Gebiet grenzen teilweise landwirtschaftliche Nutzflächen an, aus denen es zeitweise auch im Zuge der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Flächen zu Geruchs- und Geräuschmissionen kommen kann. Diese sind als ortsüblich hinzunehmen.
- 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 einer 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 Telekom für den Fernmeldeverkehr.
- Bei eventuellen Tiefbauarbeiten ist auf vorhandene Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe dieser Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Im Bedarfsfall sind die jeweiligen Versorgungsträger um Anzeige der erdverlegten Versorgungsanlagen in der Örtlichkeit zu bitten.

**2. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 1 „HÖFENER ESCH“ - MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN - GEMEINDE BERGE**

**SAMTGEMEINDE FÜRSTENAU / LANDKREIS OSNABRÜCK**

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am <b>10.11.2003</b> die Aufstellung der Bebauungsplanänderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am <b>15.01.2004</b> ortsüblich bekanntgemacht.	
Berge, den .....	
Bürgermeister	
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am <b>10.11.2003</b> dem Entwurf der Bebauungsplanänderung und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am <b>15.01.2004</b> ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und die Entwurfsbegründung haben vom <b>26.01.2004</b> bis einschl. <b>27.02.2004</b> gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.	Der Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) der Bebauungsplanänderung ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im Amtsblatt für Landkreis Osnabrück bekanntgemacht worden. Die Bebauungsplanänderung ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.
Berge, den .....	Berge, den .....
Bürgermeister	Bürgermeister
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf der Bebauungsplanänderung und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die erneute Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanänderung und die Entwurfsbegründung haben vom ..... bis einschl. .... gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Anregungen und Bedenken können nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen vorgebracht werden.	Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Bebauungsplanänderung ist eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen der Bebauungsplanänderung nicht geltend gemacht worden.
Berge, den .....	Berge, den .....
Bürgermeister	Bürgermeister
Der Rat der Gemeinde hat die Bebauungsplanänderung - mit Baugestalterischen Festsetzungen - nach Prüfung der Bedenken und Anregungen (§ 3 Abs. 2 BauGB) in seiner Sitzung am <b>31.03.2004</b> als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.	Die Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet vom:
Berge, den .....	
Bürgermeister	Osnabrück, den 17.12.2003 / 26.03.2004