

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56,97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Gemeinde Berge diesen Bebauungsplan Grafeld Nr. 6 "Erweiterung Baugebiet Holthöchte" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Berge, den (Bürgermeister)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss:
Der Rat der Gemeinde Berge hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans Grafeld Nr. 6 "Erweiterung Baugebiet Holthöchte" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB vom bis ortsüblich bekanntgemacht worden.

Berge, den (Bürgermeister)

Frühzeitige Unterrichtung:
Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet. Ihnen wurde bis zum Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Berge, den (Bürgermeister)

Öffentliche Auslegung:
Der Rat der Gemeinde Berge hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom bis gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom gemäß § 4 Abs. 2 BauGB unterrichtet. Ihnen wurde bis zum Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Berge, den (Bürgermeister)

Erneute öffentliche Auslegung:
Der Rat der Gemeinde Berge hat in seiner Sitzung am dem geänderten/ergänzten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gem. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Berge, den (Bürgermeister)

Satzungsbeschluss:
Der Rat der Gemeinde Berge hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Berge, den (Bürgermeister)

Inkrafttreten:
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Grafeld Nr. 6 "Erweiterung Baugebiet Holthöchte" ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Berge, den (Bürgermeister)

Verletzung von Vorschriften (§ 215 BauGB):
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind

- eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes,
- eine Verletzung von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
- beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges

nicht geltend gemacht worden.

Berge, den (Bürgermeister)

Planunterlage

Kartgrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Grafeld Flur 12

Maßstab: 1:1000
"Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © September 2012"

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung
Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Osnabrück

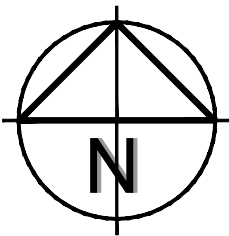
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 06.09.2012). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Geschäftsnachweis: L4-900/2012 Osnabrück,

LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
Regionale Direktion Osnabrück
Katasteramt -

(Unterschrift)

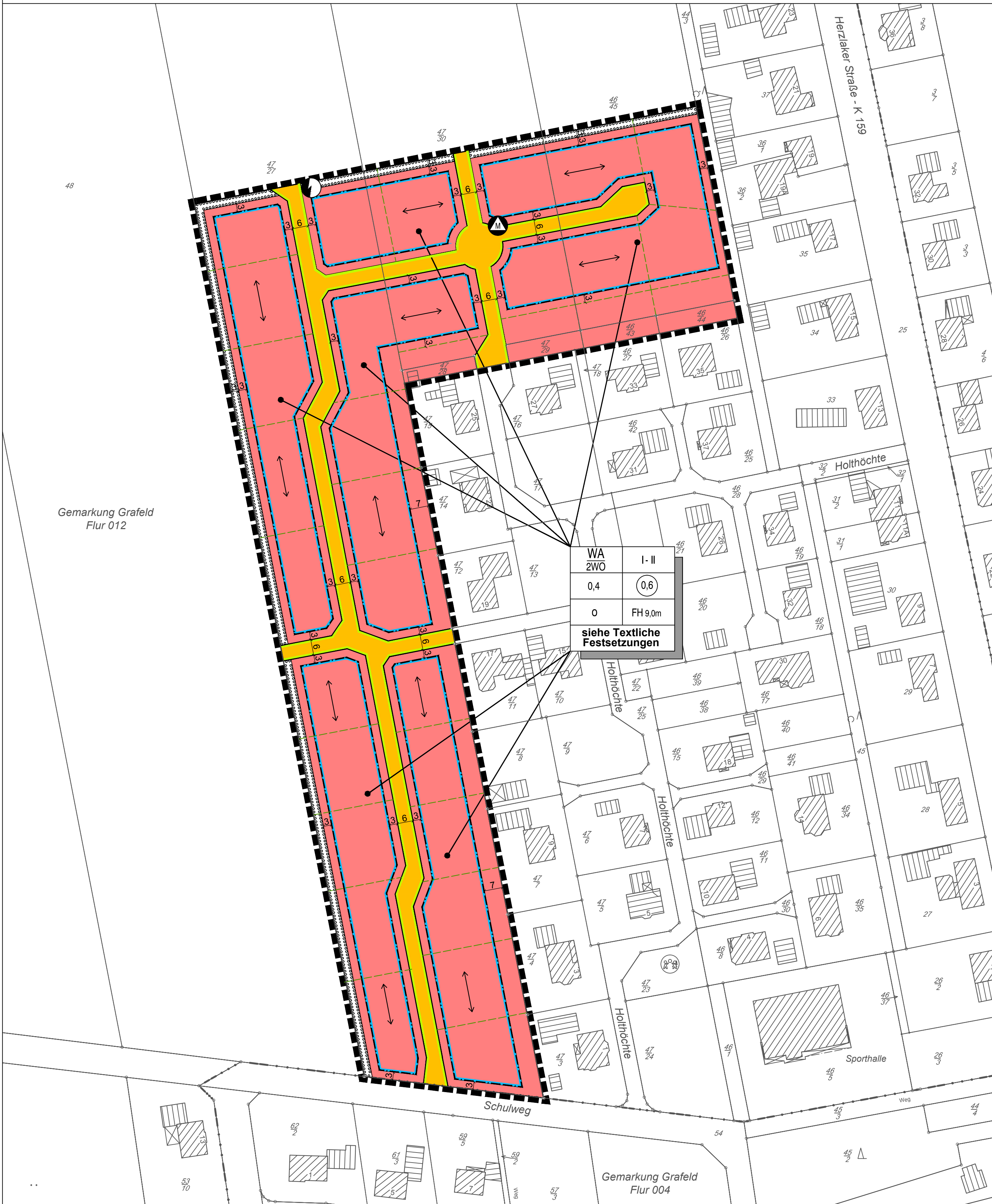
M. 1:1000



Gemeinde Berge Landkreis Osnabrück

Bebauungsplan Grafeld Nr. 6 "Erweiterung Baugebiet Holthöchte"

Mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung



WA	I - II
2WO	0,6
0,4	
0	FH 9,0m
siehe Textliche Festsetzungen	

PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanZV '90

1. Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeine Wohngebiete
WA 2WO	Beschränkung der Zahl der Wohnungen

2. Maß der baulichen Nutzung

0,6	Geschossflächenzahl
0,4	Grundflächenzahl
I - II	Zahl der Vollgeschosse
FH 9,0m	Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt, hier: Firsthöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

0	Offene Bauweise
	Baugrenze
	Stellung baulicher Anlagen (Hauptfirstrichtung)

4. Verkehrsflächen

	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

	proj. Transformatorstation (RWE)
	möglicher Standort für Müllbehälter

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
--	--

6. Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Parzellierungsvorschlag

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

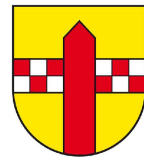
- Die Höhe der Gebäude darf 9,0 m, gemessen von der O.K. fertiger Fußboden des Erdgeschosses bis zum First nicht überschreiten.
- Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen von Oberkante Mitte fertiger Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite 0,60 m nicht überschreiten.
- Das anfallende gering belastete Oberflächenwasser von Dachflächen, Terrassen usw. muss auf den Grundstücken verrieselt werden.
- Bei den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind nur landschaftsgerechte, heimische Gehölze zulässig.
Pflanzliste:
Sträucher
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuss)
Crataegus monogyna (Weißdorn)
Prunus spinosa (Schlehorn)
Salix caprea (Salweide)
Salix cinerea (Aschweide)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Pflanzung als zweireihige Hecke in Gruppen zu 2 - 5 Pflanzen der gleichen Art. Der Pflanzabstand beträgt 1 m in der Reihe, der Reihenversatz 1,5 m.
- Zwischen der Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche und der Baugrenze sind auf den privaten Grundstücken Garagen und Nebenanlagen gem. §§ 12 und 14 BauNVO unzulässig.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

- Die Dachneigung hat im WA-Gebiet 20° bis 42° zu betragen.
- Gemäß § 31 Abs. 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.
- Die Nebenanlagen und Garagen sind in der gleichen Dachform und Dachneigung wie die Hauptbaukörper zu erstellen, Flachdächer bis 5° sind zulässig.
- Einfriedigungen sind im Vorgartenbereich - Bereich zwischen Straßenverkehrsfläche und vorderer Bauflucht - nur bis maximal 0,50 m über Straßenoberkante zulässig.
- Die Dächer sind mit Dachziegeln oder Dachpfannen in den Farbtonen Dunkelgrau, Schwarz, Braun oder Rot einzudecken.

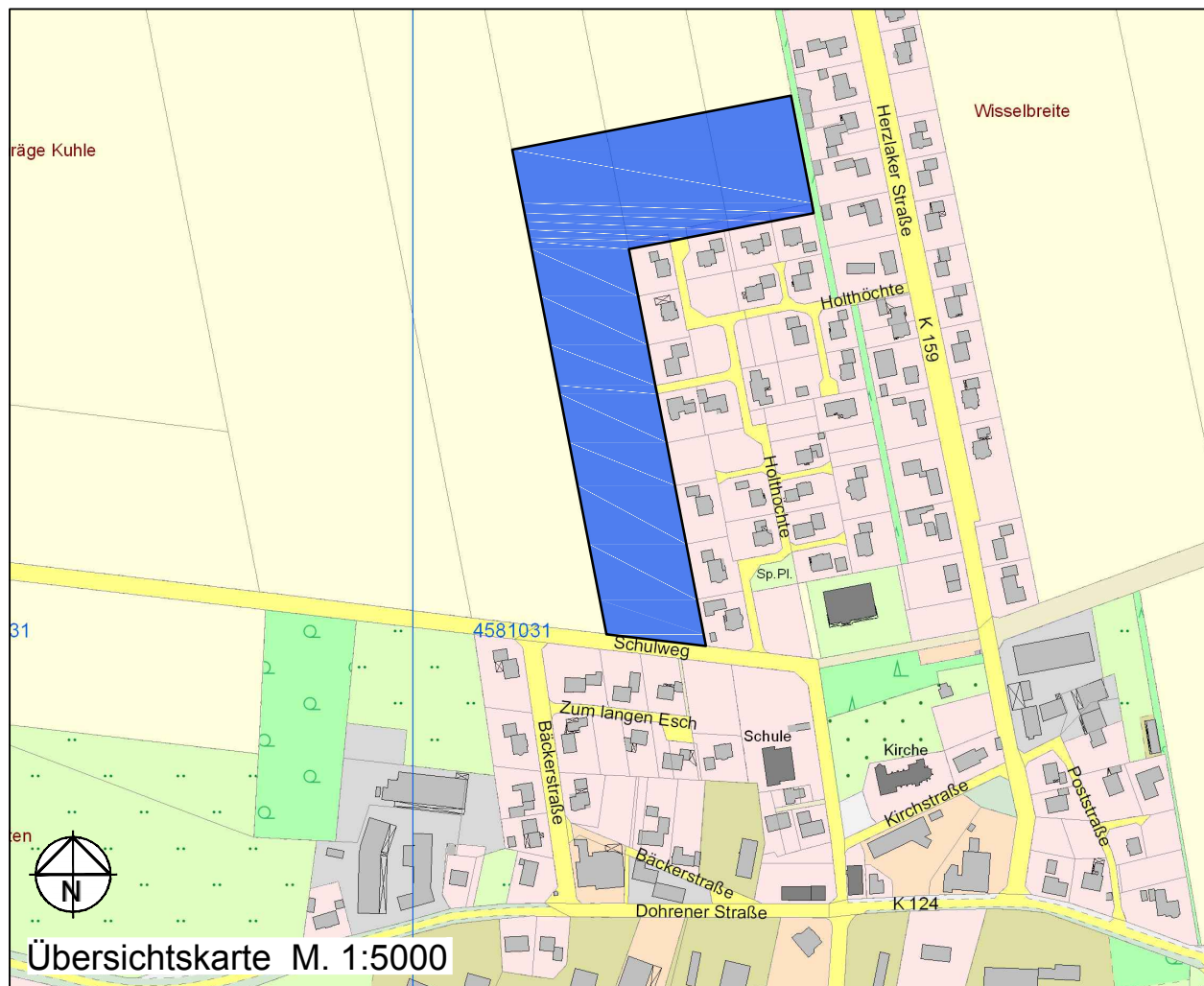
HINWEISE

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433) 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 vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde (Landkreis Osnabrück) zu benachrichtigen.
- Es gilt die BauNVO 1990.
- Versorgungsträger:**
RWE Westnetz GmbH:
Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen erdverlegten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Die bauausführenden Firmen sollen sich vor Inangriffnahme der Bauarbeiten mit dem Netzbetrieb Bersenbrück, Telefon 05439 6074-0, in Verbindung setzen, damit diesen ggf. der Verlauf der Versorgungseinrichtungen angezeigt werden kann.
Deutsche Telekom:
In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.
- Im Rahmen der Bewirtschaftung der westlich und nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen können insbesondere zu Vegetationsbeginn und zum Zeitpunkt der Ernte Geräusch-, Staub- und Geruchsimmissionen auftreten. Diese sind - grade für die an die freie Landschaft angrenzenden Grundstücke - als seltene und ortsübliche Ereignisse hinzunehmen.



Gemeinde Berge

Landkreis Osnabrück



Bebauungsplan Grafeld Nr. 6 "Erweiterung Baugebiet Holthöchte"

Mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

- Satzung -

Wasserwirtschaft Abwassertechnik Wasserversorgung Straßenbau - Verkehr	Landschaftsplanung Stadtplanung Ingenieurvermessung Geoinformationssysteme	ibz Ingenieurbüro Hans Tovar & Partner Beratende Ingenieure GbR
bearb.: LHKH Projekt-Nr.: 231.23 Maßstab: 1:1000 Z:\Landsch\231023\StadtP\Satzung1.dwg	geprüft: Osnabrück, den 08.02.2014	Weile Breite 3 49084 Osnabrück Telefon 05 41 / 9 40 03 - 0 Telefax 05 41 / 9 40 03 - 50 www.ibzweb.de