



Gemarkung
Grafeld Flur 12

Gemarkung
Grafeld Flur 4

Gemarkung Grafeld
Flur 4

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- WA** Allgemeines Wohngebiet
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- 06** Geschossflächenzahl
Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
- O** Offene Bauweise
ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze
Stellung der baulichen Anlagen (Hauptfirststrichtung)

- FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF**
- Flächen für den Gemeinbedarf**
Überbaubarer Bereich
Kindergarten
- VERKEHRSLÄCHEN**
- Straßenverkehrsflächen** (Gemeindestraße)
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
V Verkehrsberuhigung

- HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN**
- W** Wasserleitung

- GRÜNLÄCHEN**
- Grünfläche öffentlich**
Spielplatz
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT**
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern**
Fläche zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen**
Abgrenzung unterschiedlicher Stellung der baulichen Anlagen
kurzfristige Abstellfläche für Müllbehälter
Sichtwinkel Hinweis
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Liegenschaftskarte: 3011A,C V 2007/93
Maßstab: 1:1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBL. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, GVBL. S. 345).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 11.3.93). 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 19.08.1994

Kommune Osnabrück
Im Auftrag: *P. Wolff*
Unterschrift: *P. Wolff*
Vermessungsbeamt

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 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.
- Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Zahl der Vollgeschosse" kann bei festgesetzter eingeschossiger Bauweise die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde eine Ausnahme gem. § 31 (1) BauGB um + 1 Vollgeschoß zulassen, wenn es sich um Dachgeschosse handelt, die im Sinne von § 2 (4) NBauO als Vollgeschosse gelten.
- 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.
- Die Traufenhöhe, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, darf höchstens 3,75 m betragen.
- Das anfallende gering belastete Oberflächenwasser von Dachflächen, Terrassen usw. ist auf den Grundstücken zu verrieseln.
- Bei den Einzelbäumen und in den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind nur landschaftsgerechte, heimische Gehölze zulässig.

Gestalterische Festsetzungen:

- Die Dachausbildung muß als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach erfolgen. Die Dachneigung muß bei eingeschossiger Bauweise zwischen 30 und 40 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.
- Einfriedungen sind im Vorgartenbereich - Bereich zwischen Straßenverkehrsfläche und vorderer Bauflucht - nur bis maximal 0,50 m über Straßenoberkante zulässig.

Berge, den 22. Juli 1994

P. Wolff
Bürgermeister, II. Stv.
P. Wolff
Gemeindedirektor



HINWEISE:

Sichtwinkel sind oberhalb 0,80 m Höhe 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.

Von der Kreisstraße 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.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden.

Die Landwirtschaftskammer Weser-Ems weist darauf hin, daß im Norden und Westen an dieses Gebiet landwirtschaftliche Nutzflächen angrenzen. Die daraus im Zuge einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entstehenden Geruchs- und Geräuschemissionen sind als ortsüblich hinzunehmen.

BEBAUUNGSPLAN NR. 5
„NÖRDLICH DES SCHULWEGES“
MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN
GEMEINDE BERGE
SAMTGEEMEINDE FÜRSTENAU / LANDKREIS OSNABRÜCK

URSCHRIFT

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 16.03.1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 18.10.93 ortsüblich bekanntgemacht.

Berge, den 22. Juli 1994

P. Wolff
Gemeindedirektor
P. Wolff
II. 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 1. Nov. 1994

Landkreis Osnabrück
Der Ober-Verordnungsbeamte
In Vertretung: *P. Wolff*

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 17.03.1994 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 19.03.1994 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Entwurfsbegründung haben vom 30.03.94 bis zum 02.05.1994 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Berge, den 22. Juli 1994

P. Wolff
Gemeindedirektor
P. Wolff
II. Stv. Bürgermeister

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens für den Bebauungsplan ist gemäß § 12 BauGB im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Berge, den

Gemeindedirektor

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 den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen und Bedenken gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 22.06.1994 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Berge, den 22. Juli 1994

P. Wolff
Gemeindedirektor
P. Wolff
II. Stv. Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet vom:

PLANUNGSBÜRO DR. HARTMUT SCHOLZ
Regional-Bauleitplanung u. Landschaftsplanung
Nikolsdorf 1-2, 49074 Osnabrück
Tel. (05 41) 222 57 Fax (05 41) 20 16 35

Osnabrück, den 29.09.1993/28.03.1994/12.07.1994