



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- MI** Mischgebiet
- überbaubarer Bereich -
- GE** Gewerbegebiet
(siehe Ziffer 1 der Planungsrechtlichen Festsetzungen)
- überbaubarer Bereich -
- GEE** Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkung
(siehe Ziffer 1 der Planungsrechtlichen Festsetzungen)
- überbaubarer Bereich -

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN



HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN

- 10 kV-Eit. Freileitung mit Schutzstreifen
- Wasserleitung

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

- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - privat
- Fläche zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern - privat

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Abgrenzung unterschiedlicher Stellung der baulichen Anlagen
- Sichtwinkel (nachrichtliche Übernahme)
- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten des Wasserverbandes Bersenbrück

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 0,5 Grundflächenzahl
- 0,7 Geschosflächenzahl
- 1 Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)

BAUWEISE, BAUGRENZEN

- Offene Bauweise
- Abweichende Bauweise (Gebäude sind über 50 m Länge zulässig; Abstände nach §§ 7 und 10 NBauO)
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Stellung der baulichen Anlagen (Hauptfächrichtung)

VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenverkehrsfläche (G = Gemeindestraße, L = Landesstraße)
- Straßenbegrenzungslinie (auch gegen-über Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Fußweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Ein- und Ausfahrtbereich (siehe Ziffer 10 der Hinweise)

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 BERGE eine Bebauungsplanänderung, 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

- Folgende flächenbezogene Schalleistungspegelwerte, bezogen auf 1 m² Grundstücksfläche, dürfen nicht überschritten werden: im Gewerbegebiet (GE) tagsüber 65 dB(A), nachts 50 dB(A), im Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen 1 (GEE 1) tagsüber 57 dB(A) und nachts 42 dB(A) und im Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen 2 (GEE 2) tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 dB(A).
- Gemäß § 31 (1) BauGB ist eine Ausnahme von der festgesetzten Stellung der baulichen Anlagen zulässig. Die Abweichung muß dabei genau 90 Grad betragen.
- Gemäß § 31 (1) BauGB ist eine Ausnahme von der Zahl der Vollgeschosse um + 1 Vollgeschosß zulässig, wenn die festgesetzten Traufenhöhen im Mischgebiet und die Oberkante der baulichen Anlage im Gewerbegebiet (GE und GEE) eingehalten werden.
- In Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, sind die Aufenthaltsräume einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände auch ganz auf die festgesetzte Geschosflächenzahl anzurechnen.
- Die Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens, darf gemessen von Oberkante Mitte der fertigen, das Baugrundstück erschließenden Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden, in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite 0,60 m nicht überschreiten.
- Die Traufenhöhe im Mischgebiet (MI), gemessen von Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, darf 3,75 m nicht überschreiten.
- Die Oberkante der baulichen Anlagen im Gewerbegebiet (GE und GEE) darf maximal 12 m über Erdgeschoßfußboden liegen. Von den Festsetzungen „Oberkante der baulichen Anlagen“ kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde eine Ausnahme gemäß § 31 (1) BauGB um 3 m für einzelne funktionsbedingte untergeordnete Bauteile, wie Fahrstuhlchächte, Klimaanlage, Spänebunker und sonstige technische Einrichtungen, zulassen.
- Die Grundflächenzahl im Mischgebiet (MI) von 0,5 und im Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen (GEE) von 0,6 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 wasserundurchlässig zu befestigen, z. B. mit breitflächig 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.
- In den GE- und GEE- Gebieten ist lediglich das betriebszugehörige Wohnen als Ausnahme im Sinne des § 8 Abs. 3 BauNVO zulässig. In den MI- Gebieten sind je Wohngebäude max. 3 Wohnungen zulässig.
- 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.
- In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind nur standortgerechte heimische Gehölze zulässig.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN FÜR DAS MISCHGEBIET

- Die Dachausbildung muß als Sattel-, Waln- oder Krüppelwalmdach erfolgen. Die Dachneigung muß zwischen 36 und 48 Grad betragen. Die festgesetzte Gradzahl der Dachneigung gilt bei Waln- 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

[Signature]

Bürgermeister

[Signature]

Bürgermeister

[Signature]

Bürgermeister

[Signature]

Bürgermeister

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzschleifensammungen, Schlickchen 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 unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises (Kreisarchäologie Osnabrück, Lotter Str. 2, 49078 Osnabrück Tel.: 0541/ 3234433) 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 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.
 - Sichtwinkel sind oberhalb 0,80 m über Straßenebene von jeder Sichtbehinderung dauernd freizuhalten (gem. § 31 (2) NStVG). Es sind nur Einzelbäume zulässig, bei denen die Äste nicht unter 2,50 m Höhe über Gelände ansetzen.
 - Im Abstand von 20 m vom befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße 60 und 102 dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrt Werbeanlagen im Blickfeld zur Straße nicht errichtet werden (§ 24 (1) NStVG). In einem Abstand von 20 - 40 m bedarf die Baugenehmigung für die Errichtung von Werbeanlagen der vorherigen Zustimmung der Straßenbaubehörde (§ 24 (2) NStVG).
 - Die Baugrundstücke, soweit sie unmittelbar an die Landesstraße 60 und 102 angrenzen und ein Ein- und Ausfahrtsverbot festgesetzt ist, sind entlang der Straßeneigentumsgränze mit einer festen lückenlosen Einfriedung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§ 24 NStVG in Verbindung mit Nr. 2 der Zufahrtsrichtlinien und § 15 NBauO).
- HINWEISE**
- Es wird darauf hingewiesen, daß die angegebenen flächenbezogenen Schalleistungspegelwerte „effektive Werte“ sind, der „wahren“ Schalleistungspegel kann um das Maß einer möglichen Abschirmung durch Gebäude erhöht werden. Damit ist es möglich, bei einer Betriebsplanung durch Gebäudestellungen oder der Wahl von entsprechenden Baustoffen auch stärker emittierende Bereiche zu realisieren. Auch Lärmschutzwände oder sonstige technische Vorkehrungen können bei der praktischen Ermittlung des vorhandenen flächenbezogenen Schalleistungspegels berücksichtigt werden.
 - Bei eventuellen Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen erdverlegten Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe dieser Versorgungsanlagen sind von Hand auszuführen. Der Netzbereich Nord Tel.: 05461/ 93470 der RWE Energie AG, Regionalversorgung Nide Osnabrück, kann den Verlauf der erdverlegten Versorgungsleitungen in der Örtlichkeit anzeigen. Alle Arbeiten in der Nähe der Versorgungsanlagen - auch der Freileitung - sind mit besonderer Sorgfalt auszuführen, da bei Annäherung bzw. deren Beschädigung Lebensgefahr besteht. Bei Errichtung von Bauwerken im Näherungsbereich der 10-kV-Freileitung, d.h. 8 m beiderseits der Leitungssache, ist zu beachten, dass die erforderlichen Mindestabstände zwischen den geplanten Baukörpern und der vorhandenen Freileitung gemäß den einschlägigen DIN VDE-Bestimmungen eingehalten werden müssen.
 - Von den angrenzenden 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 Baugebietes das Privatbobbymäßige 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.
 - Von der Landesstraße L 60 und L 102 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 Baustandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Ausgabe 1989), insbesondere Abschnitt 3.2, einzuhalten.
 - Zur Sicherung von zu erhaltenden Bäumen und Sträuchern ist grundsätzlich die DIN 19920 „Landschaftsbauarbeiten“ einzuhalten. Diese DIN-Norm regelt den Schutz von Vegetation und Boden bei Baumaßnahmen. Von zentraler Bedeutung ist in diesem Zusammenhang die Errichtung von Schutzzäunen als Sicherung vor Befahren und Ablagerungen.)
 - Bei der Versickerung/Vermischung 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.
 - Die dargestellte vorhandene Zufahrt bei km 19,605 der Landesstraße 60 genießt nur für die jetzige Nutzung Bestandschutz. Bei einer gewerblichen Nutzung des angrenzenden Flurstücks wird nach Nr. 18 der Zufahrtsrichtlinien eine erforderliche Zustimmung zur Nutzung der vorhandenen Zufahrt nicht in Aussicht gestellt.
 - Der Wasserverband Bersenbrück weist darauf hin, dass eine Überbauung im Bereich des Leitungsrechtes der Wasserleitung auch mit Gartenmauern unterbleiben muß.

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 10
„GEWERBEGEBIET LINGENER STRASSE“
- MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN -
GEMEINDE BERGE

URSCHRIFT

SAMTGEMEINDE FÜRSTENAU / LANDKREIS OSNABRÜCK

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 24.03.1999 die Aufstellung der Bebauungsplanänderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 14.02.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

Berge, den 04. APR. 2002

Bürgermeister

[Signature]

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 31.05.2000 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 21.09.2001 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und die Entwurfsbegründung haben vom 02.10.2001 bis einschl. 02.11.2001 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Berge, den 04. APR. 2002

Bürgermeister

[Signature]

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 21.09.2001 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 21.09.2001 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und die Entwurfsbegründung haben vom 02.10.2001 bis einschl. gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Anregungen und Bedenken können nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen vorgebracht werden.

Berge, den

Bürgermeister

[Signature]

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 19. DEZ. 2001 als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Berge, den 04. APR. 2002

Bürgermeister

[Signature]

Bürgermeister

[Signature]

Bürgermeister

[Signature]

Bürgermeister

PLANUNGSBÜRO
Dr. Scholz - Dethlefs - Wiselmann
Stadtplanungs- und Landschaftsplanung
Tel. 0541 222 00 00 Fax 0541 22 00 35

Osnabrück, den 19.10.1999/20.02.2001/31.07.2001

[Signature]

Bürgermeister

[Signature]

Bürgermeister

[Signature]

Bürgermeister

Planunterlagen L 4-1436/1999

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Liegenschaftskarte: Berge
Maßstab: 1:1.000

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 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 11.08.1999). 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 nachgewiesen.

Osnabrück, den 27.11.01
Katasteramt Osnabrück
(Unterschrift)