



- PLANZEICHENERKLÄRUNG
- Art der baulichen Nutzung

WA

Allgemeine Wohngebiete
- überbaubare Bereiche -

- nicht überbaubare Bereiche -
(siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 7)
- Maß der baulichen Nutzung

0,5

Geschossflächenzahl

0,4

Grundflächenzahl

I

Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o

offene Bauweise

E

nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

Stellung der baulichen Anlagen (Hauptfirstrichtung)
- Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V

Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich

F / R

Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- Hauptversorgungs - und Hauptabwasserleitungen

W

Unterirdische Haupttrinkwasserleitung - NW150
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern - privat -

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Wasserverbandes zu belastende Flächen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplan-änderung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Ursprungsbebauungsplanes

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches angrenzender Bebauungspläne

Abgrenzung unterschiedlicher Stellung der baulichen Anlagen
- 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 **02.07.2008** als Satzung beschlossen.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.

Gemäß § 31 (1) BauGB wird eine Ausnahme von der festgesetzten Stellung der baulichen Anlagen zugelassen. Die Abweichung muss dabei genau 90 Grad betragen.

2.

Gemäß § 31 (1) BauGB wird eine Ausnahme von der Zahl der Vollgeschosse um + 1 Vollgeschoss zugelassen, wenn die festgesetzten Traufenhöhen eingehalten werden.

3.

In Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, sind die Aufenthaltsräume einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände auch ganz auf die festgesetzte Geschossflächenzahl anzurechnen.

4.

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.

5.

Die Traufenhöhe, gemessen von Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum Schnittpunkt der Aussenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, darf 3,75 m nicht überschreiten.

6.

Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

7.

Die Errichtung von Garagen und Nebengebäuden im Sinne des § 14 BauNVO ist nur innerhalb des überbaubaren Bereiches zulässig.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

1.

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.

Berge, den

Bürgermeister

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1.

In der näheren Umgebung des Plangebietes sind nach Aussage des Landkreises Osnabrück archäologische Fundstätten bekannt, die bis in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes reichen. Bei jedweden Erd Eingriffen im Plangebiet ist daher mit dem Auftreten von Grabfunden zu rechnen. Deshalb müssen gemäß den Angaben der Archäologischen Denkmalpflege, Stadt- und Kreisarchäologie, des Landkreises Osnabrück vor Baubeginn die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen einschließlich ihrer Zufahrten und Versorgungsleitungstrassen archäologisch untersucht werden (Archäologische Ausgrabung). Sollten dabei Bodenfunde bzw. archäologische Befunde zutage treten, so müssen diese vollständig ausgegraben und fachgerecht dokumentiert werden. Die zuständige Fachbehörde (Stadt- und Kreisarchäologie, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück) ist daher bei allen Planungen und Maßnahmen zu beteiligen. Die für diese Maßnahmen anfallenden Kosten können nicht von der Archäologischen Denkmalpflege übernommen werden, sondern müssen vom Veranlasser der Grabungen übernommen werden.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken 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 Denkmalbehörde der Stadt und des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie, Lotter Str. 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 4 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.

HINWEISE

1.

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.

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.

3.

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.
- | | |
|--|---|
| 1. ÄNDERUNG (VEREINFACHTES VERFAHREN § 13 BauGB) BEBAUUNGSPLAN NR. 5 „ASTERFELD III“
- MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN -
GEMEINDE BERGE
SAMTGEMEINDE FÜRSTENAU / LANDKREIS OSNABRÜCK | |
| Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 27.06.2007 die Aufstellung der Bebauungsplanänderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 25.02.2008 ortsüblich bekannt gemacht. | Der Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) der Bebauungsplanänderung ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekannt gemacht worden. Die Bebauungsplanänderung ist damit am rechtsverbindlich geworden. |
| Berge, den | Berge, den |
|
Bürgermeister |
Bürgermeister |
| Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 28.04.2008 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 05.05.2008 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und die Entwurfsbegründung haben vom 13.05.2008 bis einschl. 13.06.2008 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. | Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung der Bebauungsplanänderung ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften (Beachtlichkeit gemäß §§ 214 und 215 BauGB) 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 02.07.2008 als Satzung gem. 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen. | Die Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet von: |
| Berge, den | |
|
Bürgermeister | Osnabrück, den 03.09.2007, 29.10.2007, 19.06.2008 |