



**Planunterlage** L 4 1385/1998

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
 Liegenschaftskarte: Dalvers, Flur 10  
 Maßstab: 1:1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastrgesetzes vom 2.7.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Gesetz vom 11. Juli 1994 (Nds. GVBl. S. 300)).  
 Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 15.07.1998). 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 02. Okt. 2000 im Auftrag  
 Osnabrück  
 Katasteramt Osnabrück (Unterschrift)  
 Vermessungs- und Katasteramt Osnabrück

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- WA Allgemeines Wohngebiet - überbaubarer Bereich
  - MI Mischgebiet - überbaubarer Bereich
  - MIe Mischgebiet mit Nutzungseinschränkung (siehe Ziffer 2 der planungsrechtlichen Festsetzungen) - überbaubarer Bereich
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- 0,4 Grundflächenzahl
  - 0,6 Geschosflächenzahl
  - 1 Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
- BAUWEISE BAUGRENZEN**
- 0 Offene Bauweise
  - a Abweichende Bauweise (Gebäude sind über 50 m Länge zulässig, Abstände nach §§ 7 und 10 NBauO)
  - EB Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT**
- R Regenrückhaltebecken
- PLANUNGEN UND MASSNAHMEN ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - privat
  - Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - öffentlich
  - Einzelbäume anzupflanzen - öffentlich
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
  - Nicht überbaubare Grundstücksflächen
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
  - Abgrenzung unterschiedlicher Stellung der baulichen Anlagen
  - Sichtwinkel (nachrichtliche Übernahme)
  - Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne
- VERKEHRSLÄCHEN**
- Straßenverkehrsfläche (L = Landesstraße / G = Gemeindestraße)
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Verkehrslächen besonderer Zweckbestimmung
  - V Verkehrsberuhigter Bereich
  - F Fußweg
  - N Not- und Rettungsweg
  - Verkehrsbegleitgrün
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
- Der Beginn der Erdarbeiten ist frühzeitig, mindestens aber 4 Wochen vorher, der Archäologischen Denkmalpflege (Kreisarchäologie Osnabrück, Lotter Str. 2, 49078 Osnabrück) anzuzeigen, damit im Vorfeld und/oder baubegleitend archäologische Maßnahmen stattfinden können. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten archäologische Funde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldpflichtig. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden. Die archäologischen Funde und die Fundstellen sind gegebenenfalls bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 Nds. Denkmalschutzgesetz).
  - Im Abstand von 20 m vom befestigten Fahrband der Landesstraße 60 dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrt Werbeanlagen im Blickfeld zur Straße nicht errichtet werden (§ 24 (1) NStRG). In einem Abstand von 20 - 40 m bedarf die Baugenehmigung für die Errichtung von Werbeanlagen der vorherigen Zustimmung der Straßenbaubehörde (§ 24 (2) NStRG).
  - Die Baugrundstücke, soweit sie unmittelbar an die Landesstraße 60 grenzen, sind entlang der Straßeneigentumsgrenze mit einer festen lückenlosen Einfriedung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§ 24 NStRG in Verbindung mit Nr. 2 der Zufahrtlinien und § 15 NBauO).
- HINWEISE**
- Bei eventuellen Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen ER-Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen (da bei Annäherung bzw. deren Beschädigung Lebensgefahr besteht), damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe dieser Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Die Betriebsabteilung der RVE Energie AG Regionalversorgung Nike Osnabrück, kann den Verlauf der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit anzeigen.
  - An das Gebiet grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an, aus denen es zeitweise auch im Zuge der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Flächen zu Geruchs- und Geräuschimmissionen kommen kann. Diese sind als örtlich hinnehmbar.
  - Von der Landesstraße 60 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 Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Ausgabe 1989), insbesondere Abschnitt 3.2, einzuhalten.
  - Bei der 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.

**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 diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, in der Sitzung am 05.09.2000... als Sitzung beschlossen.

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- Mit dem Inkrafttreten dieses Planes werden die Bebauungspläne Nr. 12 „Höfener Esch Erweiterung“ und Nr. 14 „Östlich der Straße Höfener Esch“, soweit sie in den Geltungsbereich dieses Planes fallen, außer Kraft gesetzt.
  - Im Mischgebiet mit Nutzungseinschränkung MIe sind aufgrund der einwirkenden landwirtschaftlichen Immissionen sowie zur Wahrung der Entwicklungsmöglichkeiten landwirtschaftlicher Betriebe Wohngebäude, Wohnungen, Bürogebäude, Geschäfte mit Lebensmittelverkauf sowie Betriebe des Lebensmittelproduzierenden und -verarbeitenden Gewerbes nicht zulässig.
  - 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 VollgeschöÙ zugelassen, wenn die festgesetzten Traufenhöhen 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 ErdgeschosÙfußbodens darf im allgemeinen Wohngebiet, gemessen von Oberkante Mitte der fertigen, das Baugrundstück erschließenden Straße bis Oberkante fertiger ErdgeschosÙfußboden, in der Mitte des Gebäudes an der StraÙenseite 0,60 m nicht überschreiten.
  - Die Traufenhöhe, gemessen von Oberkante fertiger ErdgeschosÙfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, darf 3,75 m nicht überschreiten.
  - Die Firsthöhe im Mischgebiet wird auf maximal 9,00 m über Oberkante fertiger ErdgeschosÙfußboden festgesetzt.
  - Die Grundflächenzahl 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 ursprünglich unterbaut wird, um bis zu 25 % überschritten werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt werden: Stellplätze und Zufahrten sind gänzlich wasserdurchlässig zu befestigen, z. B. mit breittufig verlegtem Pflaster oder Rasengittersteinen (mit mindestens 25 % Fugenanteil) oder Schotterrasen. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit Flachdächern sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind dauerhaft flächendeckend zu begrünen.
  - Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.
  - Bei den Einzelbäumen und in den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind nur standortgerechte heimische Gehölze gemäß der Liste des Landespflegereisen Planungsbeitrages zulässig.
  - Je 150 m<sup>2</sup> öffentlicher Verkehrsfläche ist ein hochstammiger Laubbaum zu pflanzen (Stammumfang in 1,0 m Höhe mind. 14 cm).
  - Je angelegene 350 m<sup>2</sup> Baugrundstück ist mindestens ein hochstammiger Laubbaum (darunter fallen auch Obstbäume) zu pflanzen (Stammumfang in 1,0 m Höhe mind. 14 cm).
  - 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.

**GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN FÜR DAS ALLGEMEINE WOHNGBEIT**

- 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.
- Einfriedungen sind im Vorgartenbereich - Bereich zwischen StraÙenverkehrsfläche und vorderer Bauflucht - nur bis maximal 0,80 m über StraÙenoberkante zulässig. Einfriedungen zu den sonstigen öffentlichen Flächen (Flächen mit Pflanzung, Regenrückhaltebecken sowie Fußwege) sind nur in Form von lebenden Hecken oder als Kombination aus Hecke und darin liegendem Zaun zulässig. Die Höhe des Zaunes darf dabei maximal 1,0 m betragen.

Berge, den  
 Bürgermeister

**BEBAUUNGSPLAN NR. 16 „HÖFENER ESCH ERWEITERUNG TEIL II“ - MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN - GEMEINDE BERGE**

**URSCRIFT**

**SAMTGEMEINDE FÜRSTENAU / LANDKREIS OSNABRÜCK**

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 06.04.1998 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der AufstellungsbeschlusÙ ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 25.10.1999 örtlich bekanntgemacht.

Berge, den 02. NOV. 2000

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 21.02.2000 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.06.2000 örtlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Entwurfsbegründung haben vom 07.07.2000 bis einschl. 08.08.2000 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Berge, den 02. NOV. 2000

Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans ist eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Berge, den

Bürgermeister

Innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Berge, den

Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet vom

Berge, den 02. NOV. 2000

Bürgermeister

**PLANUNGSBÜRO**  
 Dr. Scholz, Dehling, Twisselmann  
 Planungs- und Landschaftsplanung  
 Beckenstraße 1 • 31074 Osnabrück  
 Tel. (0541) 22 57 • Fax (0541) 20 16 95

Osnabrück, den 15.10.1999