



**Planunterlagen** Geschäftszeichen: P 17004

Kartengrundlage: **Liegenschaftskarte 1:1.000**  
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2017

Landkreis: **Osnabrück**  
 Gemeinde: **Berge**  
 Gemarkung: **Berge**  
 Flur: **4**  
 Maßstab: **1:1.000**

Die dieser Planunterlagen zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5, geschützt. Die Verwertung für nicht eigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe ist nicht zulässig. Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom 12.07.2017) und dem Ergebnis des örtlichen Feldvergleiches (Stand vom 10.03.2017). Sie weisen die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.  
 Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Angefertigt durch: **VERMESSUNGSBÜRO ALVES**  
 Dipl.-Ing. Klaus Alves Dipl.-Ing. Jens Alves  
 Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

Quakenbrück, den .....  
 Öffentl. best. Verm.-Ing.

**PRÄAMBEL**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde diese Bauabwägungsplanung im beschleunigten Verfahren (gem. § 13 a BauGB), bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung (gestalterische Festsetzungen), in der Sitzung am ..... als Satzung beschlossen.

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

- In den Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (passiver Lärmschutz PLS) müssen als Vorkehrungen gegen den Verkehrslärm von der Börsteler Straße (L 102) bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schall-Dämmmaß (erf. RW,res) gemäß DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - wie folgt erfüllt werden:  
 PLS III (= Lärmpegelbereich III, maßgeblicher Außenlärm 61-65 dB(A))  
 Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. RW,res = 35 dB  
 Büroräume oder ähnliches: erf. RW,res = 30 dB
- Vergnügungsstätten auch ausnahmsweise nicht zulässig. Ferner sind Wohnungsprostitution, Sexshops und solche Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt (z.B. Bordelle, bordellartige Betriebe, sogenannte Swinger-Clubs) oder gewerbliche Zimmervermietungen zum Zweck der Vornahme sexueller Handlungen nicht zulässig (§ 1 Abs. 5, 6 u. 9 BauNVO).
- 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 Firsthöhe wird für Gebäude mit Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Zeltdachdach auf max. 9,0 m, bei Gebäuden mit Pultdach (höhere Pultdachseite) auf max. 8,0 m über Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden festgesetzt.
- Ein zweites Vollgeschoss ist zulässig, wenn die festgesetzten Firsthöhen eingehalten werden.
- Für die abweichende Bauweise gilt folgendes: Gebäude sind nur in offener Bauweise und bis zu einer Baukörperlänge von maximal 35,0 m zulässig.
- Je Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig. Bei Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohnung zulässig.
- Separate Kellerwohnungen sind unzulässig.
- Die Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO von Garagen u. Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. 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 u. Zufahrten sind gänzlich wasserdurchlässig zu befestigen, z. B. mit breitflügig verlegtem Pflaster oder Rasengittersteinen (mind. 25 % Fugenanteil) oder Schotterrasen.
- Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser ist über geeignete Versickerungseinrichtungen in den Untergrund zu versickern. Hierbei sind u.a. das DWA-Regelwerk (Arbeitsblatt A 138, Merkblatt M 153) sowie die Wassertechnische Voruntersuchung und das Baugrundgutachten (Ing.-Büro Westertaus, Juli 2018) zu beachten. Die Errichtung eines Speichers und die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt. Erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse (u.a. bei Gewerbenutzung) sind rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Osnabrück zu beantragen.
- Je angefangene 400 m<sup>2</sup> Baugrundstück ist auf dem jeweiligen Baugrundstück mindestens ein hochstämmiger Laubbaum (darunter fallen auch Obstbäume) zu pflanzen. Diese Vorgabe entfällt, wenn auf dem Grundstück bestehende Großgehölze (Stammdurchmesser in 1 m Höhe mind. 15 cm) dauerhaft erhalten werden. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.
- Bei allen im Bebauungsplan festgesetzten Gehölzplantagen sind ausschließlich standortgerechte heimische Gehölze gemäß der Liste in der Begründung zulässig.
- Die Beleuchtung der Fläche soll zum Schutz von Fledermäusen nach den neuesten Standards und möglichst sparsam erfolgen. Als Straßenbeleuchtung sind Natriumdampf - Hochdrucklampen (NAV), Natriumdampf - Niederdrucklampen (NA) oder LED Lampen zu verwenden mit einem begrenzten, zum Boden gerichteten Lichtkegel. Kugellampen sollen nicht verwendet werden. Sollten Leuchtstoffröhren verwendet werden, sind Röhren mit dem Farbton „warmwhite“ zu verwenden. Darüber hinaus sollen mehrere, schwächere, niedrig angebrachte als wenige, starke Lichtquellen auf hohen Masten installiert werden.
- Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten darf die Beseitigung von Gehölzbeständen und etwaigen Feuchtböden ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. erfolgen. Ganzjährig zulässig sind schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Zur Vermeidung einer direkten Tötung von Vögeln darf zudem die restliche Freimachung des Baufeldes ausschließlich außerhalb der Brutzeit (01. März bis 31. Juli), also in der Zeit vom 01. August bis 28. Februar vorgenommen werden. Nach der Baufeldräumung angelegte kurzrasige Scherrasen dürfen jedoch auch in der Zeit vom 01. März bis 31. Juli abgeschoben werden, da hierauf weder Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Tierarten noch Vorkommen von Jungvögeln zu erwarten sind. Hierdurch können der direkte Verlust bei Vögeln (Tötung oder Verletzung von nicht flugfähigen Jungvögeln, Zerstörung von Gelegen etc.) sowie erhebliche Beeinträchtigungen der Lebensstätten von Vögeln und Fledermäusen weitgehend vermieden werden.

**HINWEISE**

- Bei Tiefbauarbeiten ist auf vorhandene Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtabarbeiten in der Nähe dieser Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Im Bedarfsfall sind die jeweiligen Versorgungsträger um die Anzeige der ertverlegten Versorgungseinrichtungen in der Öffentlichkeit zu bitten.
- An das Gebiet grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an, aus denen es zeitweise auch im Zuge der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Flächen zu Geruchs-, Staub- und Geräuschmissionen kommen kann. Diese sind als ortsüblich hinzunehmen.
- Von der Lingener Str. - L 60 und der Börsteler Str. - L 102 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.
- Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Arbeitsblattes W 405 der Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) einzuhalten.
- Bei Baum- und Strauchplantagen im öffentlichen Bereich ist das DVGW-Regelwerk GW 125 (identisch mit DWA-M 162, FGSV-Nr. 939) „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013-02, einzuhalten.
- Nach Auffassung der Gemeinde ist angesichts der historisch gewachsenen, z.T. durch Tierhaltung geprägten Nutzungsstruktur des Plangebietes das private/hobbymäßige Halten von bis zu 2 Pferden, 5 Schafen/Ziegen sowie 15 Hühnern/Enten den untergeordneten Nebenanlagen gemäß des § 14 Abs. 1 BauNVO zuzurechnen 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.
- DIN-Vorschriften, VDI-Richtlinien, etc., auf die Festsetzungen des Bebauungsplans Bezug nehmen, werden bei der Gemeinde Berge, Tempelstr. 8, 49626 Berge, zur Einsicht bereitgehalten.

**RECHTSGRUNDLAGEN** – alle in der derzeit gültigen Fassung

**Baugesetzbuch** - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634).

**Bauabwägungsverordnung** - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786).

**Planzeichenverordnung** 1990 - PlanZV 90 - vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057).

**Bundesnaturschutzgesetz** - BNatSchG - vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I, S. 3434).

**Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz** - NKomVG - vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.06.2018 (Nds. GVBl. 2018, S. 113).

**Niedersächsische Bauordnung** - NBauO - vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.09.2017 (Nds. GVBl. 2017, S. 338).

**ENDFASSUNG - ENTWURF**

**2. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 10 „GEWERBEBEGBIET LINGENER STRASSE“ (BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13 A BauGB) - MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN -**

**GEMEINDE BERGE**

**SAMTGEMEINDE FÜRSTENAU / LANDKREIS OSNABRÜCK**

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13 a Abs. 3 BauGB am ..... 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 ..... dem Entwurf der Bebauungsplanänderung und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.	Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung der Bebauungsplanänderung ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften (Beachtlich gemäß §§ 214 und 215 BauGB) beim Zustandekommen der Bebauungsplanänderung nicht geltend gemacht worden.
Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und die Entwurfsbegründung haben vom ..... bis einschl. .... gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.	Berge, den .....
Berge, den .....	Bürgermeister .....
Bürgermeister .....	Bürgermeister .....
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf der Bebauungsplanänderung und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die erneute Auslegung gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.	Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und die Entwurfsbegründung haben vom ..... bis einschl. .... gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Anregungen und Bedenken können nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen vorgebracht werden.
Berge, den .....	Berge, den .....
Bürgermeister .....	Bürgermeister .....
Der Rat der Gemeinde hat die Bebauungsplanänderung mit baugestalterischen Festsetzungen - im beschleunigten Verfahren (§ 13 a BauGB) nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.	Die Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet vom:
Berge, den .....	<b>PLANUNGSBÜRO</b> Dehling & Twisselmann Stadt-, Bau- und Landschaftsplanung Spindlerstraße 27 49090 Osnabrück Tel. (0541) 222 57 Fax (0541) 20 16 35
Bürgermeister .....	Osnabrück, den 19.10.2017 / 19.06.2018 / 10.08.2018 22.11.2018

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**Art der baulichen Nutzung**

**MI** Mischgebiete - überbaubare Grundstücksflächen -

**MI** Mischgebiete - nicht überbaubare Grundstücksflächen -  
 Ausnahmen siehe § 23 (5) BauNVO

**Maß der baulichen Nutzung**

**0,7** Geschossflächenzahl

**0,5** Grundflächenzahl

**I** Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

**ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

**a** abweichende Bauweise (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 6)

**Baugrenze**

**Verkehrsflächen**

**—** Straßenverkehrsflächen

**—** Straßenbegrenzungslinie

**—** Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**

**—** vorhandene Transformatorstation

**Grünflächen**

**—** Grünflächen - öffentlich -

**—** Zweckbestimmung: Parkanlage

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

**—** Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern - privat -

**Sonstige Planzeichen**

**PLS** Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (passiver Lärmschutz) (s. Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 1)

**—** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung

**—** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Ursprungsbebauungsplanes

**—** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches benachbarter Bebauungspläne

**—** Sichtwinkel (siehe Nachrichtliche Übernahme Nr. 3)

**GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**

- Die Dachausbildung muss als Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Zell- oder Pultdach erfolgen. Die Dachneigung muss bei Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Zeltdächern mindestens 25 Grad, bei Pultdächern mindestens 15 Grad betragen. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebengebäude gem. § 14 BauNVO können auch mit Flachdach errichtet werden. Bestehende Gebäude mit abweichenden Dachformen und -neigungen genießen Bestandsschutz.
- Einfriedigungen sind im Vorgartenbereich - Bereich zwischen Straßenverkehrsfläche und vorderer Bauflucht - nur bis maximal 0,80 m über Straßenoberkante zulässig. Einfriedigungen zu den sonstigen öffentlichen Flächen (Grünflächen sowie Fuß- und Radwege) 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 .....

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

- Zur Vermeidung von Unfällen und Schäden durch Kampfmittel ist folgendes zwingend zu beachten: Falls im Verlauf der Tiefbauarbeiten ehemalige Hohlräume (z. B. ehemalige Bombentrichter, sonstige Bodenverfüllungen) aufgefunden werden, sind die Arbeiten in dem Bereich der Hohlform unverzüglich einzustellen. Die Hohlform ist durch eine Fachfirma zu untersuchen und gegebenenfalls zu beseitigen. Sollten im Verlauf der Tiefbauarbeiten Kampfmittel aufgefunden werden, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und es ist eine Neubewertung der Kampfmittelbelastungssituation durchzuführen. Die Beschäftigten auf der Baustelle sind auf das generell mögliche Auftreten von Kampfmitteln im Boden hinzuweisen und auf die Kampfmittelproblematik zu sensibilisieren. Dies sollte im Vorfeld durch Belehrungen und Betriebsanweisungen erfolgen. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst beim Landesamt für Geoinformationen und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln - Hannover, Marienstraße 34 - 36, 30171 Hannover, Tel. 0511-106-3002/-3003, ist rechtzeitig einzuschalten.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasammungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren - z.B. Versteinerungen -, die Aufschluss über die Entwicklung tierischer oder pflanzlicher Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt 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.
- Der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist grundsätzlich auch auf der Umsetzungsebene (der Realisierung der Bauvorhaben) sicherzustellen. Gegebenenfalls ist zu prüfen, ob auch andere Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden oder ob artenschutzrechtliche Ausnahmen gemäß § 45 BNatSchG beantragt werden müssen.
- Sichtwinkel sind oberhalb 0,80 m über Straßenoberkante von jeder Sichtbestimmung dauernd freizuhalten (gem. § 31 (2) NStrG). 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 Fahrbahndrand der Landesstraßen 60 und 102 dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrt Werbeanlagen im Blickfeld für 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 Landesstraßen 60 oder 102 angrenzen und ein Ein- und Ausfahrtsverbot festgesetzt ist, sind entlang der Straßeneigentumsgränze mit einer festen lückenlosen Einfriedigung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§ 24 NStrG in Verbindung mit Nr. 2 der Zufahrtenrichtlinie und § 16 NBauO).

F:\NBS\21\PLANUNGS\14\_02\_Planung... 2017-10-19 14:22:14, File: P:\NBS\21\PLANUNGS\14\_02\_Planung... 2017-10-19 14:22:14