



|  |                           |
|--|---------------------------|
| <b>Planunterlage</b>   | Geschäftszeichen: P 08003 |
| <b>Kartengrundlage:</b>  | Liegenschaftskarte        |
| <b>Landkreis:</b>  | Osnabrück-Land            |
| <b>Gemeinde:</b>   | Berge                     |
| <b>Gemarkung:</b>  | Dalvers                   |
| <b>Flur:</b>   | 10                        |
| <b>Maßstab:</b>  | 1:1.000                   |
| <p>Die dieser Planunterlage 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 nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe ist nicht zulässig.</p> <p>Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und dem Ergebnis des örtlichen Feldvergleiches. Sie weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 04. April 2008).</p> <p>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.</p> <p>Angefertigt durch Dipl.-Ing. Klaus Alves, Öffentl. best. Verm.-Ing.</p> <p>Quakenbrück, den .....</p> <p>Öffentl. best. Verm.-Ing.</p> |                           |

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**Art der baulichen Nutzung**

- MI** Mischgebiete - überbaubare Grundstücksflächen -
- SO** Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel / Verbrauchermarkt - überbaubare Grundstücksflächen -
- SOe** Sondergebiet mit Einschränkungen - überbaubare Grundstücksflächen - Einschränkungen siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 2
- nicht überbaubare Grundstücksflächen - Ausnahmen siehe § 23 (5) BauNVO

**Maß der baulichen Nutzung**

- 0,7** Geschossflächenzahl
- 0,5** Grundflächenzahl
- |** Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

- o** offene Bauweise
- a** abweichende Bauweise (Gebäude über 50 m Länge sind zulässig, Abstände nach § 7ff NBauO)

**Baugrenze**

**Verkehrsflächen**

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Landesstraße
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

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

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - öffentlich -

**Sonstige Planzeichen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Ursprungsbebauungsplanes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches angrenzender Bebauungspläne
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Sichtwinkel (siehe Nachrichtliche Übernahme Nr. 4)

**PRÄAMBEL**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde diese beschleunigte Änderung des Bebauungsplanes (gemäß § 13a BauGB), bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen planungsrechtlichen Festsetzungen, in der Sitzung am **02.07.2008** als Satzung beschlossen.

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Das Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel - Verbrauchermarkt“ dient zu gewerblichen Zwecken der Errichtung nicht wesentlich störender Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.500 m<sup>2</sup>. Zulässig sind
  - ein Lebensmittel-discounter mit max. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VKF),
  - ein Getränkemarkt mit max. 360 m<sup>2</sup> VKF,
  - ein Drogeriemarkt mit max. 225 m<sup>2</sup> VKF,
  - ein Backshop inkl. Stehcafe mit max. 110 m<sup>2</sup> VKF.
 Zulässig sind ferner
  - Verwaltungs-, Lager-, Büro- und Sozialräume sowie Nebenanlagen, Verkehrsflächen und Stellplätze,
  - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.
- Spezifizierungen zur Art der Nutzung:
  - Die Warenanlieferung mit KFZ ist nur in der Zeit von 06:00 - 22:00 Uhr zulässig. Auf den Stellplätzen dürfen während der Nachtstunden (22:00 bis 06:00 Uhr) keine KFZ-Bewegungen erfolgen.
  - Die Summe der nach außen dringenden Geräusche von evtl. Lüftungsgeräten oder Öffnungen in den Wänden darf insgesamt einen Schalleistungspegel von L<sub>WA</sub> = 70 dB(A) nicht überschreiten.
  - In Technikräumen mit Maschinengeräuschen sind Verbundfenster in geschlossener feststehender Isolierverglasung auszuführen.
- Im Sondergebiet mit Nutzungseinschränkung SOe 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 Zahl der Vollgeschosse um + 1 Vollgeschoss 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 Geschossflächenzahl anzurechnen.
- Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens, gemessen von Oberkante Mitte der fertigen, das Baugrundstück erschließenden Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite darf 0,60 m nicht überschreiten.
- Die Traufenhöhe, gemessen von Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, darf im Mischgebiet 3,75 m und im Sondergebiet 4,75 m nicht überschreiten.
- Die Firsthöhe im Mischgebiet wird auf maximal 9,00 m, im Sondergebiet auf maximal 11,00 m über Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden 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 lediglich unterbaut wird, um bis zu 25 % überschritten werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt werden:
  - Stellplätze und Zufahrten sind ganzheitlich wasserdurchlässig zu befestigen, z. B. mit breitflügig verlegtem Pflaster oder Rasengittersteinen (mit mindestens 25 % Fugenanteil) oder Schotterrasen. Garagen gemäß § 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 Landespflegerischen Planungsbeitrages zum Ursprungsbebauungsplan zulässig.
- Je 150 m<sup>2</sup> öffentlicher Verkehrsfläche ist ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen (Stammumfang in 1,0 m Höhe mind. 14 cm).
- Je angefangene 350 m<sup>2</sup> Baugrundstück ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum (darunter fallen auch Obstbäume) zu pflanzen (Stammumfang in 1,0 m Höhe mind. 14 cm).

Berge, den .....

Bürgermeister .....

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

- Der Beginn der Erdarbeiten ist frühzeitig, mindestens aber 4 Wochen vorher, der Archäologischen Denkmalpflege anzuzeigen, damit im Vorfeld und/oder baubegleitend archäologische Untersuchungen stattfinden können. 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.
- Im Abstand von 20 m vom befestigten Fahrbahnrand 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 angrenzen, 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 Zufahrtenrichtlinie und § 15 NBauO).
- Sichtwinkel sind oberhalb 0,80 m 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.

**HINWEISE**

- Bei 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 die Anzeige der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit zu bitten.
- 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 hinzunehmen.
- 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 Versickerung des anfallenden nicht schädlich verunreinigten Oberflächenwassers auf den Grundstücken ist das DWA Regelwerk - DWA-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

**1. ÄNDERUNG ( § 13 A BAUGB )  
BEBAUUNGSPLAN NR. 16  
- MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN -  
„HÖFENER ESCH ERWEITERUNG TEIL II“**

**GEMEINDE BERGE  
SAMTGEMEINDE FÜRSTENAU / LANDKREIS OSNABRÜCK**

|  |   |
|--|---|
| Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am <b>19.02.2008</b> die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB am <b>25.02.2008</b> ortsüblich bekannt gemacht worden.                 | 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 .....   |
| Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gem. § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB am <b>05.05.2008</b> ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und die Entwurfsbegründung haben vom <b>13.05.2008</b> bis einschl. <b>13.06.2008</b> gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. | 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 beschleunigte Änderung des Bebauungsplans nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am <b>02.07.2008</b> als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.  | Die Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet von:  |
| Berge, den .....   | Osnabrück, den 09.04.08, 11.04.08, 24.04.08   |
| .....  | 18.06.2008  |
| Bürgermeister .....  |   |

F:\ARBEIT\PLANBEREINIGUNGEN\16\_Plan\_Berge\16\_Plan\_Erweiterung.dwg, 02.07.2008 14:20:26, W:\OFFICE\PL\PL\_AND\102\16\_Plan\_0208.dwg