

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56,97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Gemeinde Berge diesen Bebauungsplan Grafeld Nr. 6 "Erweiterung Baugebiet Holthöchte" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Berge, den (Bürgermeister)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss:
Der Rat der Gemeinde Berge hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans Grafeld Nr. 6 "Erweiterung Baugebiet Holthöchte" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB vom bis ortsüblich bekanntgemacht worden.

Berge, den (Bürgermeister)

Frühzeitige Unterrichtung:
Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet. Ihnen wurde bis zum Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Berge, den (Bürgermeister)

Öffentliche Auslegung:
Der Rat der Gemeinde Berge hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom bis gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom gemäß § 4 Abs. 2 BauGB unterrichtet. Ihnen wurde bis zum Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Berge, den (Bürgermeister)

Erneute öffentliche Auslegung:
Der Rat der Gemeinde Berge hat in seiner Sitzung am dem geänderten/ergänzten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gem. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Berge, den (Bürgermeister)

Satzungsbeschluss:
Der Rat der Gemeinde Berge hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Berge, den (Bürgermeister)

Inkrafttreten:
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Grafeld Nr. 6 "Erweiterung Baugebiet Holthöchte" ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Berge, den (Bürgermeister)

Verletzung von Vorschriften (§ 215 BauGB):
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind

- eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes,
- eine Verletzung von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
- beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges

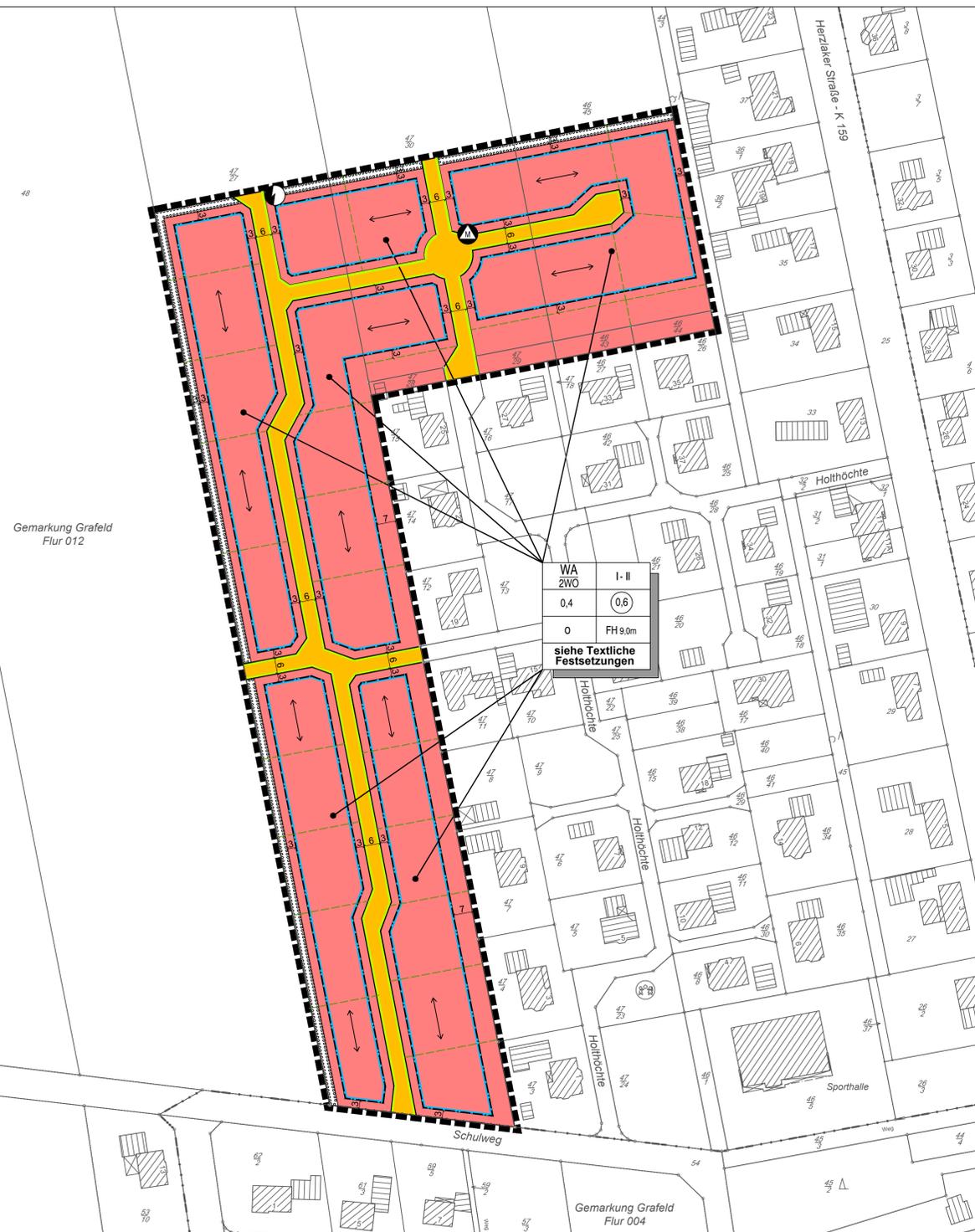
nicht geltend gemacht worden.

Berge, den (Bürgermeister)

Gemeinde Berge Landkreis Osnabrück

Bebauungsplan Grafeld Nr. 6 "Erweiterung Baugebiet Holthöchte"

Mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung



PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanZV '90

1. Art der baulichen Nutzung

- WA** Allgemeine Wohngebiete
- WA 2WO** Beschränkung der Zahl der Wohnungen

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,6** Geschossflächenzahl
- 0,4** Grundflächenzahl
- I - II** Zahl der Vollgeschosse
- FH 9,0m** Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt, hier: Firsthöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- 0** Offene Bauweise
- Baugrenze**
- Stellung baulicher Anlagen (Hauptfirstrichtung)**

4. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen**
- Straßenbegrenzungslinie**

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

- proj. Transformatorstation (RWE)**
- möglicher Standort für Müllbehälter**

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

6. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**
- Parzellierungsvorschlag**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Die Höhe der Gebäude darf 9,0 m, gemessen von der O.K. fertiger Fußboden des Erdgeschosses bis zum First nicht überschreiten.
- Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen von Oberkante Mitte fertiger Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite 0,60 m nicht überschreiten.
- Das anfallende gering belastete Oberflächenwasser von Dachflächen, Terrassen usw. muss auf den Grundstücken verrieselt werden.
- Bei den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind nur landschaftsgerechte, heimische Gehölze zulässig.
Pflanzliste:
Sträucher
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuss)
Crataegus monogyna (Weißdorn)
Prunus spinosa (Schlehorn)
Salix caprea (Salweide)
Salix cinerea (Aschweide)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Pflanzung als zweireihige Hecke in Gruppen zu 2 - 5 Pflanzen der gleichen Art. Der Pflanzabstand beträgt 1 m in der Reihe, der Reihenversatz 1,5 m.
- Zwischen der Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche und der Baugrenze sind auf den privaten Grundstücken Garagen und Nebenanlagen gem. §§ 12 und 14 BauNVO unzulässig.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

- Die Dachneigung hat im WA-Gebiet 20° bis 42° zu betragen.
- Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde eine Ausnahme von der festgesetzten Stellung der baulichen Anlagen zulassen. Die Abweichung muss dabei genau 90 Grad betragen.
- Die Nebenanlagen und Garagen sind in der gleichen Dachform und Dachneigung wie die Hauptbaukörper zu erstellen, Flachdächer bis 5° sind zulässig.
- Einfriedungen sind im Vorgartenbereich - Bereich zwischen Straßenverkehrsfläche und vorderer Bauflucht - nur bis maximal 0,50 m über Straßenoberkante zulässig.
- Die Dächer sind mit Dachziegel oder Dachpfannen in den Farbönen Dunkelgrau, Schwarz, Braun oder Rot einzudecken.

HINWEISE

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht 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.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Ablagerungen gefunden werden, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde (Landkreis Osnabrück) zu benachrichtigen.
- Es gilt die BauNVO 1990.
- Versorgungsträger:**
ERWE Westnetz GmbH:
Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen erdverlegten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Die bauausführenden Firmen sollen sich vor Inangriffnahme der Bauarbeiten mit dem Netzbetrieb Bersenbrück, Telefon 05439 6074-0, in Verbindung setzen, damit diesen ggf. der Verlauf der Versorgungseinrichtungen angezeigt werden kann.
Deutsche Telekom:
In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.
- Im Rahmen der Bewirtschaftung der westlich und nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen können insbesondere zu Vegetationsbeginn und zum Zeitpunkt der Ernte Geräusch-, Staub- und Geruchsmissionen auftreten. Diese sind - grade für die an die freie Landschaft angrenzenden Grundstücke - als seltene und ortsübliche Ereignisse hinzunehmen.

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Grafeld Flur 12

Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © September 2012

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Osnabrück

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 06.09.2012). 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.

Geschäftsnachweis: I.4-900/2012 Osnabrück,

LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück
Katasteramt

Dienstrege:

(Unterschrift)

M. 1:1000



Gemeinde Berge
Landkreis Osnabrück

Übersichtskarte M. 1:5000

**Bebauungsplan Grafeld Nr. 6
"Erweiterung Baugebiet Holthöchte"**

Mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

- Satzung -

Wasserwirtschaft Abwassertechnik Wasserversorgung Straßenbau - Verkehr	Landchaftsplanung Stadtplanung Ingenieurvermessung Geoinformationssysteme	geprüft: Osnabrück, den 08.02.2014
bearb.: LHKH Projekt-Nr.: 231.23 Maßstab: 1:1000 Z:\Landes2312023\Stp\Bebauungsplan1\0wg		geprüft: 49084 Osnabrück Telefon 05 41 / 9 40 03 - 0 Telefax 05 41 / 9 40 03 - 50 www.lbtweb.de

**Ingenieurbüro
Hans Tovar & Partner**
Beratende Ingenieure GbR