



Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte V 2044/95
 Liegenschaftskarte: Gemeinde Berges, Gemarkung Berges, Bälvers
 Maßstab: 1:1000

Die Verwirklichung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastersgesetzes vom 2.7.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1989, Nds. GVBl. S. 345).
 Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Stand vom 1.10.1995. ... 1. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen demnach einwendbar.
 Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Orientierung ist einwendbar möglich.
Osnabrück, den 1. & 8. 1997
 im Auftrag
 Katasteramt Osnabrück

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA Allgemeines Wohngebiet - überbaubarer Bereich
- MI Mischgebiet - überbaubarer Bereich

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 0 Grundflächenzahl
- 04 Geschosflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)

BAUWEISE, BAUGRENZEN

- 0 Offene Bauweise
- a Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- A Abweichende Bauweise (Gebäude sind über 50 m Länge zulässig; Abstände nach §§ 7 und 10 BauVO)
- Baugrenze
- Stellung der baulichen Anlagen (Hauptansicht)

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINDEBEDARF

- Gemeindefestfläche
- Kirche

VERKEHRSLÄCHEN

- Straßenverkehrsfläche (Gemeindefestfläche)
- Straßenbegrenzungslinie (auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Parkplatz
- F Fußweg
- R Radweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN

- Richtfunktlinie
- Erdkabel
- Gastleitung
- Steuerkabel

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

- Versorgungsfläche
- Tratso

GRÜNFLÄCHEN

- Grünfläche - öffentlich
- Zweckbestimmte Anlagen des Friedhofes
- Friedhof

PLANNUNGEN ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - öffentlich
- Einzelbäume zu erhalten

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Abgrenzung unterschiedlicher Stellung der baulichen Anlagen
- Schwinkele (Hinweis)
- Kurzfristige Abstellfläche für Müllbehälter
- Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen
- Stellplätze
- Spielplatz

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 Bauplanänderung, bestehend aus der Planänderung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden Originalbauverträgen über die Gestaltung, in der Sitzung am 17. März 1997 als Sitzung beschlossen.

PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Gemäß § 31 (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.
- Gemäß § 31 (1) BauGB kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde von der Zahl der Vollgeschosse eine Ausnahme in 1 Vollgeschossein zulassen, wenn die festgesetzte Traufenhöhe eingehalten wird.
- Die Höhe des fertigen Erdgeschosßfußbodens darf, gemessen von Oberkante Mitte fertiger Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschosßfußboden, in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite 0,50 m nicht überschreiten.
- Die Traufenhöhe, gemessen von Oberkante fertiger Erdgeschosßfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante des ausgehenden Außenmauerwerks mit der Oberkante Dachstuhl, darf bei eingeschossigen Gebäuden 3,50 m und bei zweigeschossigen Gebäuden 5,50 m nicht überschreiten.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN FÜR DAS ALLGEMEINE WOHNGEBIET

- Die Dachausbildung muß als Sattel-, Warm- oder Kruppelwalmdach erfolgen. Die Dachneigung muß bei eingeschossigen Gebäuden zwischen 40 und 50 Grad, bei zweigeschossigen Gebäuden zwischen 25 und 35 Grad betragen. Die Neigebereichs-Giebel der Dachneigung gilt bei Warm- und Kruppelwalmdächern nur für die längere Traufenseite. Garagen gem § 12 BauVO und Nebengebäude gem § 14 BauVO können auch mit Flachdach errichtet werden.

Berge, den 17. März 1997
 Bau/Bürgermeister
 Gemeindevorsteher

- HINWEISE**
- Nach Auffassung der Gemeinde ist angesichts der historisch gewachsenen, z.T. durch Teilung der Grundstücke entstandenen Parzellierung das prozentualmäßige Halten von bis zu 2 Pferden, 5 Schafställen sowie 15 Hühnern/Eiern den übergeordneten Nebenanlagen gemäß des § 14 Abs. 1 BauVO zuzurechnen und sollte grundsätzlich zulässig sein. Letztendlich hat jedoch die Baugenehmigungsbehörde detailliert zu prüfen und zu entscheiden, ob jeweils beschriebene Nebenanlage nach § 14 BauVO zulässig ist.
 - Im Planungsbereich werden 1074 Urmes archäologische Fundstellen gefunden. Da bei Erdarbeiten mit weiteren Funden zu rechnen ist, ist die vorgeschlagene Ableitung des Kulturgüterschutzes Osnabrück mindestens 4 Wochen vor Beginn der Erdarbeiten zu benachrichtigen. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten archäologische Funde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder einem Bauauftraggeber für die Archäologische Denkmalschutzbehörde zu melden. Die Archäologischen Funde und die Fundstellen sind gegebenenfalls bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige vorzutragen zu lassen bzw. für ihren Schutz in Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 Nds. Denkmalschutzgesetz).
 - Die Schenkungslänge der Sichtschneise beträgt in der Fahrtrichtungs der übergeordneten Straße (0,60/70 m in der untergeordneten Straße 10,0 m, gemessen vom Fahrbahnbereich der übergeordneten Straße. Wenn ein nach dem theoretisch erforderliches Sichtdreieck wegen vorhandener Bepflanzung nicht realisiert werden kann, ist die Schenkungslänge auf der übergeordneten Straße beschreibbar, die Schenkungslänge auf der untergeordneten Straße ergibt sich zwangsläufig aus der vorhandenen Bepflanzung.
 - Sichtwinkel sind oberhalb 0,80 m über Straßenebene von jeder Sichtbehinderung dauernd freizuhalten. Es sind nur Einzelbäume zulässig, bei deren die Aste nicht unter 2,50 m Höhe über Gelände ansetzen.
 - An das Gebiet grenzen teilweise landwirtschaftliche Nutzflächen an, aus denen es teilweise auch im Zuge der ortungsgemäßen Bepflanzung der Flächen zu Geruchs- und Geräuschimmissionen kommen kann. Diese sind als örtlich hinzunehmen.
 - Von der Landesstraße und der Kreisstraße können Emissionen ausgehen. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
 - Bei Baum- und Strauchpflanzungen im öffentlichen Bereich sind das DVWG-Regelwerk GW 125 und das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgemeinschaft für Straßen- und Verkehrsweesen (Ausgabe 1989), insbesondere Abschnitt 3.2, anzuhalten.
 - Bei einer Verletzung des anfallenden nicht belasteten Oberflächenschutzes auf den Grundstücken ist das ATV-Regelwerk - Arbeitsblatt A 103 - zu beachten.
 - Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Arbeitsblattes W 4 der Techn. Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVWG) anzuhalten.
 - Über den südlichen Flanzenbereich verläuft die Richtenungsverbindung Berge-Quakenbrück der Deutschen Bundespost Telekom für den Fernmeldeverkehr.
 - Bei eventuellen Talbauarbeiten ist auf die vorhandenen EA-Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen (da die Mündigkeit über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgemeinschaft für Straßen- und Verkehrsweesen in der Nähe dieser Versorgungsanlagen sind von Hand anzuhalten. Die Betriebsleitung der RWE Energie AG, Regionalversorgung Nds. Osnabrück, kann den Vorlauf der erdverlegten Versorgungsleitungen in der Orientierung anzeigen).

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 1
HOPFERESCH
 MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN -
 GEMEINDE BERGES

SAMTGEMEINDE FÜRSTENAU / LANDKREIS OSNABRÜCK

URSCHRIFT

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 21. 06. 95 die Aufhebung der Bebauungsplanänderung beschlossen.
 Der Aufhebungsschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 17. 09. 1995 örtlich bekannt gemacht.
 Osnabrück, den 17. März 1997
 Gemeindevorsteher

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 22. 10. 1996 den Entwurf der Bebauungsplanänderung und der Entwurfsbegleitung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 31. 10. 1996, örtlich bekannt gemacht. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und der Entwurfsbegleitung haben vom 11. 11. 96 bis einschließlich 12. 12. 1996 gem § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Berge, den 17. März 1997
 Gemeindevorsteher

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 22. 10. 1996 den Entwurf der Bebauungsplanänderung und der Entwurfsbegleitung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 31. 10. 1996, örtlich bekannt gemacht. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und der Entwurfsbegleitung haben vom 11. 11. 96 bis einschließlich 12. 12. 1996 gem § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Anregungen und Bedenken können nur zu den genehmigten bzw. ergriffenen Teilen vorgebracht werden.

Berge, den 17. März 1997
 Gemeindevorsteher

Der Rat der Gemeinde hat die Bebauungsplanänderung nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem § 2 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am 06. 02. 1997 als Sitzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Berge, den 17. März 1997
 Gemeindevorsteher

Die Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet vom:
PLANUNGSBÜRO DR. HARTMUT SCHOLZ
 Regional-Bauamt
 Nilschke 21, 49141 Osnabrück
 Tel. 0541 222 57 Fax 0541 41 20 36

Osnabrück, den 07.02.1996 / 06.05.1996 / 30.10.1996
 25.02.1997