Planunterlage Geschäftszeichen: P 22015

Kartengrundlage: *Liegenschaftskarte 1:1.000*
Quelle: *Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung* © 2022 LGLN

Landkreis: *Osnabrück*
Gemeinde: *Berge*
Gemarkung: *Dalvers*
Flur: *8 und 10*
Maßstab: *1:1.000*

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 nichtlegale oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe ist nicht zulässig.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und dem Ergebnis des örtlichen Feldvergleiches. Sie weist die etäßlichkeit bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 24.01.2023)
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist sichergestellt möglich.

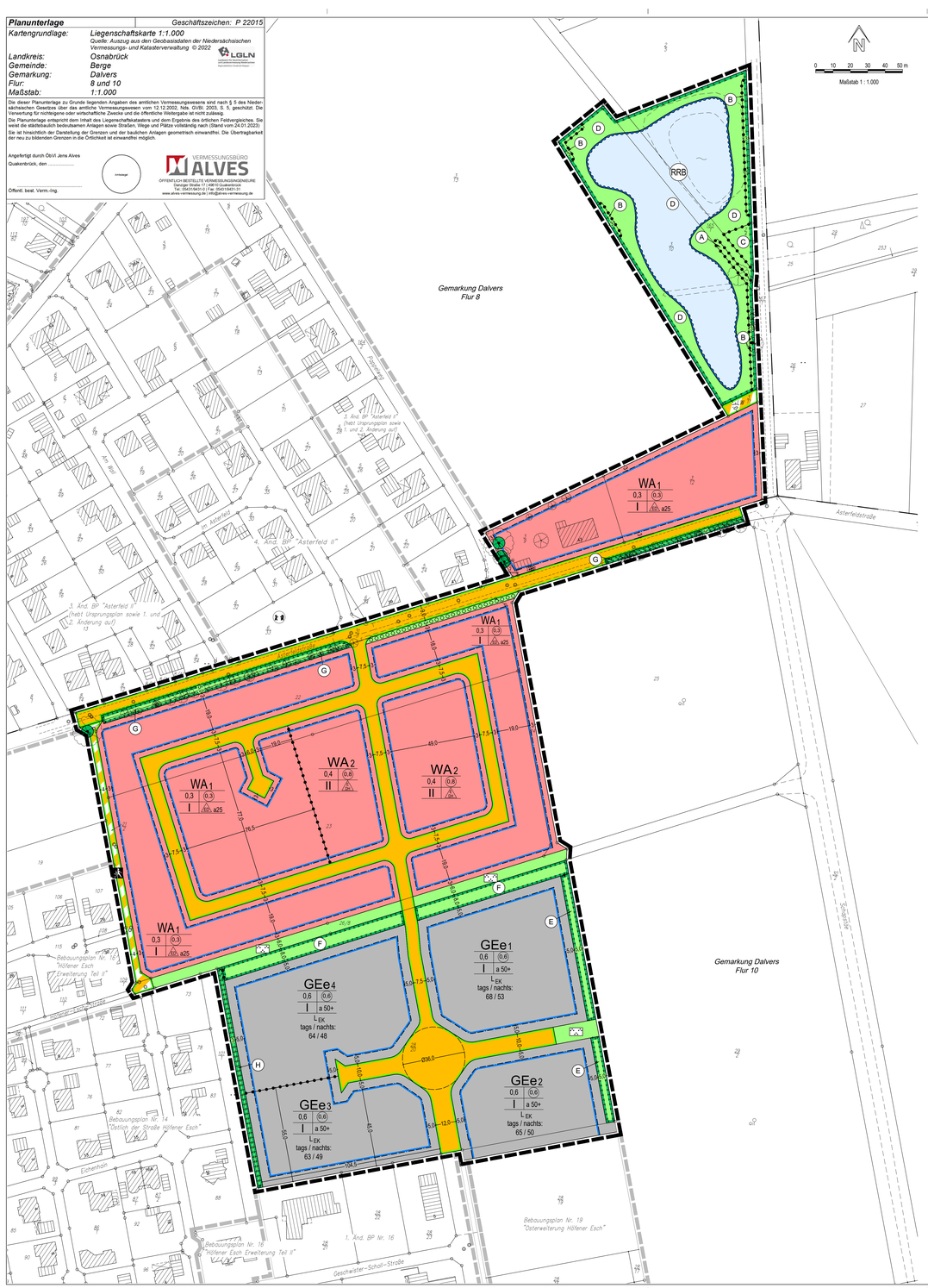
Angefertigt durch ÖbVI Jens Alves

Quakenbrück, den .....

Anlage

VERMESSUNGSBÜRO ALVES
ÖFFENTLICH BESTELLTER VERMESSUNGSINGENIEURE
Danziger Straße 17 | 49610 Quakenbrück
Tel.: 05435 943510 | Fax: 05435 943511
www.alves-vermessung.de | info@alves-vermessung.de

Öffentl. best. Verm.-Ing.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

- WA — Allgemeine Wohngebiete
- GE_E — Eingeschränkte Gewerbegebiete

Maß der baulichen Nutzung

- (0.4) — Geschossflächenzahl
- 0,8 — Grundflächenzahl
- II — Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- L_{EK} — maximale Emissionskontingente L_{EK} (nach DIN 45691) tags / nachts in dB(A) / m²
  (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 6.1)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- a — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- a 30 — Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
- a 25 — abweichende, offene Bauweise - Gebäude bis 25 m Länge sind zulässig (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 3)
- a 50+ — abweichende, offene Bauweise - Gebäude über 50 m Länge sind zulässig (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 3)
- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen - öffentlich -
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- L.W — Zweckbestimmung: Landwirtschaftlicher Weg

Grünflächen

- Grünflächen - öffentlich -
- Parkanlage

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

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - öffentlich -
- (A) — Erhalt naturnaher Feldhecke (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 8.1)
- (B) — Anlage naturnaher Feldhecke (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 8.2)
- (C) — Anlage naturnahes Feldgehölz (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 8.3)
- (D) — Anlage naturnahes Regenwasserrückhaltebecken (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 8.4)
- (E) — Anlage naturnahes Siedlungsgehölz (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 8.5)
- (F) — Lärmschutzwall (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 8.6)
- (G) — Erhalt einer Wallhecke (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 8.7)
- (H) — Anlage naturnaher Krautsaum (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 8.8)
- zu erhaltende Einzelbäume
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - öffentlich -

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses

- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- (RRB) — Zweckbestimmung: Regenwasserrückhaltebecken

Sonstige Planzeichen

- Richtungssektoren A bis E (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 6.1)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs angrenzender Bebauungspläne
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

RECHTSGRUNDLAGEN – alle in der derzeit gültigen Fassung

Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I 2023, Nr. 394).

Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I 2023, Nr. 176).

Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90 - vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I, S. 1802).

Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG - gemäß Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I, S. 2240).

Niedersächsische Bauordnung - NBauO - vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12.12.2023 (Nds. GVBl. S. 289).

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz - (NKomVG) - vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.02.2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 9).

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan, 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.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Planungsrechtliche Festsetzungen – gemäß § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m **§ 1 Abs. 4, 5, 6, 9 u. §§ 4 u. 8 BauNVO)**

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
Zulässig sind:
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:
1. Betriebe zur Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen.

1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) gemäß § 8 BauNVO
Zulässig sind:
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
4. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Nicht zulässig sind:
1. Tankstellen,
2. Vergnügungsstätten,
3. Betriebe und Anlagen, die einen Betriebsbereich oder Teil eines Betriebsbereiches im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG i.V.m. der 12. BImSchV (Störfall-Verordnung) darstellen.
4. Einzelhandelsbetriebe mit den nachfolgend aufgeführten nahversorgungs- und zentrenrelevanten Branchen und Sortimenten: Nahrungs- und Genussmittel; Tabakwaren, Reformwaren; Getränke; Drogerie- und Parfümeriewaren; Apothekenwaren; Schnittblumen; Schreib-, Papierwaren, Zeitschriften / Zeitungen; Sanitätswaren; Bücher, Spielwaren, Bastelartikel; Bekleidung, Wäsche; Kurzwaren, Handarbeitsartikel, Stoffe; Schuhe, Lederwaren; Sportbekleidung; Elektrokleingeräte, Elektrogroßgeräte; Unterhaltungselektronik, Ton- und Bildträger; Computer / Zubehör; Telekommunikation; Foto / Zubehör; Hauhaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik, Geschenkartikel, Kunstgewerbe, Bilder / Rahmen; Haus- Tischwäsche, Bettwaren; Uhren, Schmuck, Optik, Akustik; Musikalien, Münzen, Pokale; Baby-Kinderartikel;
bei zulässigen Einzelhandelsbetrieben darf die Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Rand- und Nebensortimente 5 % der jeweiligen Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten. Verkaufsflächen oberhalb und unterhalb des Erdgeschosses sind nicht zulässig;
sonstiger Einzelhandel ist nur zulässig, wenn er in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerksbetrieben oder anderen produzierenden Gewerbebetrieben im Plangebiet steht, der Hauptnutzung untergeordnet sowie eindeutig mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern (einschließlich Reparatur und Serviceleistungen) des Hauptbetriebs verbunden ist („Annex-Handel"); die Verkaufsfläche je Betrieb darf dabei 100 m² nicht überschreiten;
5. Werbeanlagen für Fremdwerbung.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. **§§ 16, 17, 18, 19 u. 20 BauNVO)**

2.1 Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen von Oberkante Mitte nächstliegender fertiger erschließender Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden - OKFF EG 0,50 m nicht überschreiten.

2.2 Die maximale Gebäude-/Anlagenhöhe (höchster Punkt Oberkante Dachhaut/Anlage), gemessen senkrecht über OKFF EG, darf im WA 9,50 m, bei Gebäuden mit Flachdach 8,50 m nicht überschreiten. Im GEe darf eine maximale Gebäudehöhe von 10,00 m nicht überschritten werden, gemäß § 31 Abs. 1 BauGB sind für einzelne funktionsbedingte untergeordnete Bauteile, wie z. B. Fahrstuhlschächte, Klimaanlagen und sonstige technische Einrichtungen, Ausnahmen um 5,00 m zulässig.

2.3 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 ganzheitlich wasserdurchlässig zu befestigen, z. B. mit breitfugig verlegtem Pflaster oder Rasengittersteinen (mind. 25 % Fugenanteil) oder Schotterrasen.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. **§ 22 Abs. 4 BauNVO)**

3.1 In der abweichenden Bauweise a50+ sind Baukörperlängen über 50 m, in der abweichenden Bauweise a25 sind Baukörperlängen bis max. 25 m zulässig. Dabei sind die für eine offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) festgesetzten Grenzabstände gemäß Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) einzuhalten.

4. Regelungen zu Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 u. 4 BauGB i. V. m. **§ 23 BauNVO)**

4.1 Im WA gelten für Garagen und Carports folgende Auflagen:
Zwischen der Einfahrtseite von Garagen / Carports und der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche muss ein Mindestabstand von 5,0 m eingehalten werden.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB), Ausschluss von Kellerwohnungen (§ 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 7 BauNVO)

5.1 Im WA1 sind bei Wohngebäuden je Einzelhaus max. 2 Wohnungen, je Doppelhaushälfte und je Reihenhaus max. 1 Wohnung zulässig. Im WA2 sind bei Wohngebäuden je Einzelhaus max. 6 Wohnungen, je Doppelhaushälfte und je Reihenhaus max. 3 Wohnungen zulässig.

5.2 Kellerwohnungen (Wohnungen unterhalb des untersten Vollgeschosses) sind nicht zulässig.

6. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)

6.1 Im Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkung (GEe1-GEe4) sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Schallemissionen die nachfolgend aufgeführten Emissionskontingente LEK nach DIN 45691, bezogen auf 1 m² der Grundstücksfläche, weder tagsüber (06:00h - 22:00 h) noch nachts (22:00h - 06:00h) überschreiten:

GEe 1:	tagsüber (6-22 h) 68 dB(A), nachts (22-6 h) 53 dB(A)	
GEe 2:	tagsüber (6-22 h) 65 dB(A), nachts (22-6 h) 50 dB(A)	
GEe 3:	tagsüber (6-22 h) 63 dB(A), nachts (22-6 h) 49 dB(A)	
GEe 4:	tagsüber (6-22 h) 68 dB(A), nachts (22-6 h) 48 dB(A)	

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k das Emissionskontingent LEK_j der einzelnen Teilflächen durch $LEK + LEK_{zus,k}$ zu ersetzen ist. Die Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 können entsprechend des im Plan dargestellten jeweiligen Richtungssektors wie folgt erhöht werden (siehe hierzu auch Kap. 4.5.2 des Fachbeitrags Schallschutz).

Richtungssektor	Winkel-Anfang [Grad]	Winkel-Ende [Grad]	EKzus, T [dB(A)]	EKzus, N [dB(A)]
A	320	50	8	6
B	50	230	0	0
C	230	270	1	1
D	270	290	6	6
E	290	320	7	8

Als Referenzpunkt für die Richtungssektoren gelten folgende UTM-Koordinaten:
X: 32423892,00 / Y: 5823668,00

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel Lr_j den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgröße). *[Hinweis des Planers: Die vorstehende Festsetzung Nr. 6.1 dient als Platzhalter, da das Schallschutzgutachten noch nicht fertiggestellt ist. Die konkret erforderlichen Maßnahmen werden festgesetzt, sobald das Schallschutzgutachten vorliegt!]*

7. Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

7.1 Je angefangene 450 m² Baugrundstück im WA und je angefangene 600 m² Baugrundstück im GEe ist innerhalb des jeweiligen Baugrundstückes mindestens ein hochstämmiger Laubbaum (Stammumfang in 1 m Höhe mind. 12 cm) zu pflanzen. Auf dem Baugrundstück bestehende Laubgehölze (Stammumfang in 1 m Höhe mind. 12 cm) können angerechnet werden, wenn sie dauerhaft erhalten werden. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

7.2 Bei allen im Bebauungsplan festgesetzten Gehölzpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte heimische Gehölze entsprechend der Listen aus Kapitel 2.3.2 des Umweltberichts zu verwenden. Für nicht festgesetzte Anpflanzungen können auch andere, insbesondere klimaresiliente Gehölzarten verwendet werden (entsprechende Artenlisten sind in Kapitel 2.3.2 des Umweltberichts enthalten). *[Hinweis des Planers: Der Umweltbericht liegt noch nicht vor!]*

8. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8.1 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft **„A"** dient dem Schutz, dem Erhalt und der Entwicklung einer vorhandenen Feldhecke als naturnahem Element des Biotopverbunds. Sie ist vor erheblichen Beeinträchtigungen zu schützen. Fachgerechte Schnittmaßnahmen, insbesondere Maßnahmen der Verkehrssicherung sowie ein „Auf-den-Stock-setzen" bei Erhalt ausschließlich standortgerechter Wurzelstöcke, bleiben zulässig. Maßnahmen der Gewässerunterhaltung sind ebenfalls zulässig. Die nicht mit Gehölzen bestandenen Teilbereiche der Feldhecke sind als naturnahe Krautsäume zu entwickeln, mit maximal zweimaliger Mahd pro Jahr. Alternativ ist eine Bepflanzung mit standortgerechten heimischen Gehölzen zulässig. Für Ansaaten sind ausschließlich standortspezifische Mischungen aus Regiosaatgut zulässig. Düngung und Pestizideinsatz sind nicht zulässig.

8.2 Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft **„B"** dienen der Anlage und Pflege naturnaher Feldhecken im Übergang von der Siedlung zur freien Landschaft und als naturnahe Elemente für den Biotopverbund. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten. Mindestens 50 % der Fläche sind mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen, mit einer Pflanzdichte von mindestens einem Gehölz pro 2 m². Die Restflächen sind als naturnahe Krautsäume mit Regiosaatgut anzusäen und maximal 2 mal jährlich zu mähen. Düngung und Pestizideinsatz sind nicht zulässig.

8.3 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft **„C"** dient der Anlage und Pflege eines naturnahen Feldgehölzes im Übergang zur freien Landschaft und als naturnahes Element für den Biotopverbund. Mindestens 50 % der Fläche sind mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen, mit einer Pflanzdichte von mindestens einem Gehölz pro 2 m². Die Restflächen sind als naturnahe Krautsäume mit Regiosaatgut anzusäen und maximal 2 mal jährlich zu mähen. Düngung und Pestizideinsatz sind nicht zulässig.

8.4 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft **„D"** dient der Anlage und Pflege einer naturnahen Grünfläche mit Regenwasserrückhaltebecken (RRB) und als naturnahes Element für den Biotopverbund. Die Anlage wasserdurchlässig befestigter Unterhaltungswege aus standortspezifischen Kiessanden ist zulässig. Das RRB ist naturnah als Nassbecken mit Bauweise im Dauerstau anzulegen, mit wechselnden Böschungsneigungen und möglichst geringer Änderung von homogenen Oberboden. Für Ansaaten sind ausschließlich standortspezifische Mischungen aus Regiosaatgut zulässig. Die Böschungen und Randbereiche sind maximal 2 mal jährlich zu mähen. Düngung und Pestizideinsatz sind nicht zulässig.

8.5 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft **„E"** dient der Anlage und Pflege einer gehölzreichen Grünfläche im Übergang von der Siedlung zur freien Landschaft und als naturnahes Element für den Biotopverbund. Mindestens 50 % der Fläche sind mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen, mit einer Pflanzdichte von mindestens einem Gehölz pro 2 m². Die Restflächen sind als naturnahe Krautsäume mit Regiosaatgut anzusäen und maximal 1 bis 2 mal jährlich zu mähen. Düngung und Pestizideinsatz sind nicht zulässig.

8.6 In der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft **„F"** ist ein 2,5 m hoher Lärmschutzwall aufzuschütten, mit Böschungsneigungen von ca. 1:1,5 und einer ca. 1 m breiten Wallkrone. Der Wall ist zudem als naturnahes Element für den Biotopverbund zu entwickeln. Mindestens 50 % der Fläche sind mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen, mit einer Pflanzdichte von mindestens einem Gehölz pro 2 m². Die Restflächen sind als naturnahe Krautsäume mit Regiosaatgut anzusäen und maximal 2 mal jährlich zu mähen. Düngung und Pestizideinsatz sind nicht zulässig.

8.7 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft **„G"** dienen dem Schutz, dem Erhalt und der Entwicklung der am Südrand der Asterfeldstraße bestehenden Wallhecken als naturnahes Element des Biotopverbunds. Sie sind vor erheblichen Beeinträchtigungen zu schützen. Fachgerechte Schnittmaßnahmen, insbesondere Maßnahmen der Verkehrssicherung sowie ein „Auf-den-Stock-setzen" bei Erhalt ausschließlich standortgerechter Wurzelstöcke, bleiben zulässig. Die nicht mit Gehölzen bestandenen Teilbereiche der Wallhecken sind nachzupflanzen und die Randbereiche als naturnahe Krautsäume zu erhalten oder zu entwickeln, mit maximal zweimaliger Mahd pro Jahr. Düngung und Pestizideinsatz sind nicht zulässig.

8.8 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft **„H"** dient dem Biotopverbund sowie dem Schutz, der Pflege und der sinnvollen Ergänzung des westlich angrenzenden Gehölzstreifens. Die Fläche ist als naturnaher Krautsaum (Blühstreifen) anzulegen. Für die Ansaat ist eine standortspezifische Mischung aus Regiosaatgut zu verwenden. Der Krautsaum ist maximal 2 mal jährlich zu mähen. Düngung und Pestizideinsatz sind nicht zulässig. Der Krautsaum darf auch für die Pflege des westlich angrenzenden Gehölzstreifens genutzt werden.

8.9 Aus Gründen des Insekten- und Fledermausschutzes soll die Beleuchtung des Plangebietes, insbesondere der Straßenseitenräume, sparsam und nach den neuesten Standards erfolgen. Zu empfehlen ist die Verwendung von LED-Lampen mit einem begrenzten, zum Boden gerichteten Lichtkegel. Kugellampen sollen nicht verwendet werden. Geeignet sind Lampen mit einem Spektralbereich von 570 – 630 nm. Sollten Leuchtstoffröhren verwendet werden, sind Röhren mit dem Farbton „warmwhite" zu verwenden. Darüber hinaus sollten eher mehrere, schwächere, niedrig angebrachte als wenige, starke Lichtquellen auf hohen Masten installiert werden.

8.10 Die Baufeldräumung (das Abschieben von vegetationsbedeckten Oberboden, die Beseitigung von Gehölzen und sonstiger Vegetationsstrukturen etc.) ist nach Abschluss der Brutsaison und vor Beginn der neuen Brutsaison der Vögel (also zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar) durchzuführen. Falls Baumfällungen erforderlich sein sollten, ist dies in der für Fledermäuse unempfindlichen Phase zwischen 01. November und 28. Februar durchzuführen. Falls bei anstehenden Baumfällungen ein Fledermausbesatz wahrscheinlich sein sollte, sind die zu fällenden Bäume vor Rodung auf Fledermausbesatz zu kontrollieren. Ist nur geringes Baumholz (BHD < 30 cm) betroffen, das nachweislich nicht als Winterquartier geeignet ist, kann die Fällung bereits ab dem 01. Oktober durchgeführt werden.
Die Baumaßnahmen inkl. Baufeldfreimachung für die Erweiterung des RRBs muss zwischen dem 01.12. und dem 28.02. erfolgen (also außerhalb der Wanderungsbewegungen von Amphibien), um den Verbotstatbestand „Tötung" gem. § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG zu vermeiden.
Sollte das Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden, Beseitigen von Gehölzen und sonstiger Vegetationsstrukturen außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind diese Bereiche / Strukturen unmittelbar vor dem Eingriff durch eine fachkundige Person auf ein Vorkommen von besetzten

HINWEISE

1. Außerkrafttreten bestehender Bebauungspläne: Das Plangebiet überlagert im Südosten tiw. den rechtswirksamen B-Plan Nr. 19 „Osterweiterung Höfener Esch". Mit Inkrafttreten des B-Plans Nr. 21 verliert der B-Plan Nr. 19 in den Bereichen, in denen er vom B-Plan Nr. 21 überlagert wird, seine bisherige rechtliche Wirkung. Es gilt hier der Rechtsstatz, dass die neuere Rechtsnorm die ältere Rechtsnorm ersetzt (vgl. u.a. Urteil vom 10. August 1990 - BVerwG 4 C 3.90 - BVerwGE 85, 289). Ein gesonderes Aufhebungsverfahren zum B-Plan Nr. 19 ist nicht geplant und auch nicht erforderlich.

2. Lärmemissionen von der Landesstraße 60: Von der Landesstraße 60 (Hauptstraße) gehen Lärmemissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

3. Hochwasserversorge: Aus Gründen des vorsorgenden Hochwasserschutzes z. B. bei Starkregenereignissen ist das Merkblatt DVA-M 553 „Hochwasserangepasstes Planen und Bauen" grundsätzlich zu beachten. Dies gilt insbesondere wenn Gebäude errichtet werden sollen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen. Dabei sind die gemäß DVA-M 553 vorgesehenen Schutzziele und Risikominimierung „Ausweichen", „Widerstehen" und/oder „Anpassen" entsprechend der Schutzzwürdigkeit der jeweils geplanten baulichen Nutzung zu wählen bzw. zu kombinieren. Eine angemessene Hochwasserversorge liegt dabei in der Verantwortung des jeweiligen Bauherrn.

4. Ablaufen des Oberflächenwassers: Ein Ablaufen des auf den Grundstücken anfallenden Oberflächenwassers auf öffentliche Verkehrsflächen oder Nachbargrundstücke ist grundsätzlich durch geeignete Maßnahmen (z. B. Draininnen) zu vermeiden. Erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse sind rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Osnabrück zu beantragen.

5. Kampfmittel: Konkrete Hinweise auf Kampfmittel liegen für das Plangebiet und sein näheren Umfeld bislang nicht vor. Grundsätzlich sollte die Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten jedoch mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen (Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen - Regionaldirektion Hameln-Hannover -, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Dortferalde 19, 30519 Hannover, Tel.: 0511 30245-500 - auch außerhalb der Bürozeiten!).

6. Schutz von Versorgungseinrichtungen: Bei Tiefbauarbeiten ist auf vorhandene Versorgungsanlagen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Im Bedarfsfall sind die jeweiligen Versorgungsträger um Anzeige der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit zu bitten. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen.

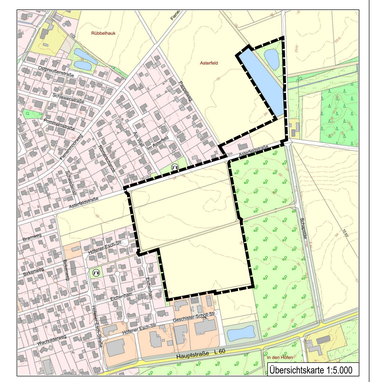
7. Ortsüblicherkeit temporärer landwirtschaftlicher Immissionen: Im Umfeld des Plangebietes liegen landwirtschaftliche Nutzflächen, aus denen es zeitweise auch im Zuge der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Flächen zu Geruchs-, Staub- und Geräuschimmissionen kommen kann. Diese sind als ortsüblich hinzunehmen.

8. Brandschutzbelange: Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Arbeitsblattes W 405 (Ausgabe 02/2008) der Techn. Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) einzuhalten.

9. Vermeidung von Leitungsschäden bei Pflanzmaßnahmen: Bei Baum- und Strauchpflanzungen im öffentlichen Bereich ist das DVGW-Regelwerk GW 125 (identisch mit DWA-M 162, FGSV-Nr. 939) „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", (Ausgabe 02/2013) einzuhalten.

10. Schutz von Vegetationsflächen: Zur Sicherung von Vegetationsflächen (z. B. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern) ist grundsätzlich die DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" einzuhalten.

11. Verfügbarkeit u. Einsehbarkeit von fachtechnischen Regelwerken: DIN-Vorschriften, VDI-Richtlinien, etc., auf die Festsetzungen des Bebauungsplans Bezug nehmen, werden bei der Gemeinde Berge, Tempelstr. 8, 49626 Berge, zur Einsicht bereitgehalten.



Übersichtskarte 1:5.000

BEBAUUNGSPLAN NR. 21 „BERGE NORD"

- MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN -

GEMEINDE BERGE VORENTWURF

SAMTGEMEINDE FÜRSTENAU / LANDKREIS OSNABRÜCK

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Berge, den .....

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurfsbegründung zugestimmt und seine Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB / § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Internetadresse und die Dauer der Veröffentlichung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Entwurfsbegründung wurden vom ..... bis einschl. ..... gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht.

Berge, den .....

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ..... den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die erneute Veröffentlichung im Internet gem. § 4a Abs. 3 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Internetadresse und die Dauer der 2. Veröffentlichung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Entwurfsbegründung wurden vom ..... bis einschl. ..... gem. § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut im Internet veröffentlicht.

Berge, den .....

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan - mit baugestalterischen Festsetzungen - nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Berge, den .....

Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) des Bebauungsplanes ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Berge, den .....

Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften (Beachtlichkeit gemäß §§ 214 und 215 BauGB) beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Berge, den .....

Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet vom:

PLANUNGSBÜRO
Dehling & Twisselmann
Stadt- Bauleit- und Landschaftsplanung
Mühlenstraße 3 49074 Osnabrück
Tel. (0541) 322 57 Fax (0541) 20 18 35

Osnabrück, den 10.04.2024