PRÄAMBEL

Auf Grundlage des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 17.12.2010 (Nds. GVBI. 2010), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.02.2024 Nds. GVBI. 2024 Nr. 9), des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom vom 23.09.2004 (BGBI. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBI. I S. 4147) m.W.v. 15.09.2021, und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.06.2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51), ist/wurde der Beschluss dieses Bebauungsplanes beabsichtigt/gefasst

VERFAHRENSVERMERKE

Berge, den

Der Rat der Gemeinde Berge hat in seiner Sitzung am 16.12.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. Grafeld Nr. 9 "Erweiterung Baugebiet Plaggenesch" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 28.07.2022 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bürgermeister

.....

.....

Bürgermeister

Bürgermeister

Rürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

.... ortsüblich bekannt gemacht.

Bürgermeister

Berge, den

Die frühzeitige Beteiligung wurde vom Rat der Gemeinde Berge in seiner Sitzung am beschlossen. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung hat gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 12.08.2022 bis 12.09.2022 stattgefunden. Ort und Dauer der frühzeitigen Offenlage wurden am 28.07.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 27.07.2022. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 12.09.2022 gegeben.

Berge, de	en	 	

Der Rat der Gemeinde Berge hat in seiner Sitzung am die Offenlage des Bebauungsplanes Nr. Grafeld Nr. 9 "Erweiterung Baugebiet Plaggenesch" mit der Entwurfsbegründung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Entwurfsbegründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben

Berge, den

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Gemeinde Berge in seiner Sitzung am diesen Bebauungsplan Nr. Grafeld Nr. 9 "Erweiterung Baugebiet Plaggenesch" sowie die Begründung beschlossen.

Berge, den

Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des jeweils zuständigen gemeindlichen Gremiums übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden

Berge, den	

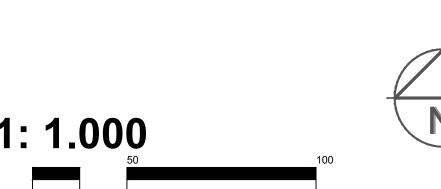
Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am

Berge, den

Verletzung von Vorschriften (§ 215 BauGB): nnerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind

eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans, eine Verletzung von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

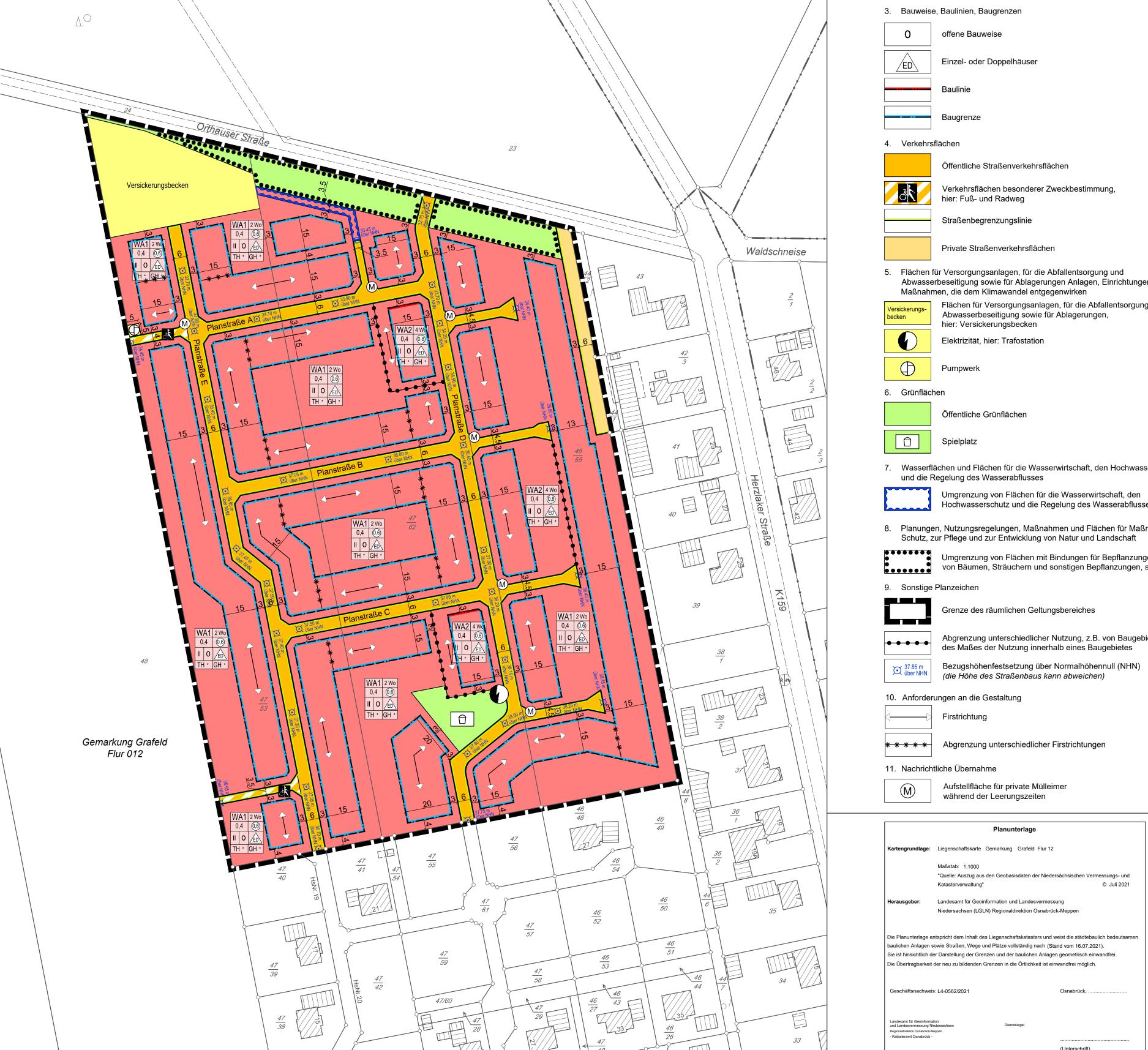
Berge, den



Gemeinde Berge

Landkreis Osnabrück, OT Grafeld

Bebauungsplan Nr. Grafeld Nr. 9 "Erweiterung Baugebiet Plaggenesch"



PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanzV 1990

Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete

2 Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Maß der baulichen Nutzung Geschossflächenzahl, als Höchstmaß

Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß Traufhöhe maximal 6,5 m. Bei einem Flachdach

beträgt Traufhöhe (TH) maximal **7,5 m**. Gesamthöhe maximal **10 m**. Bei einem Flachdach beträgt die Gesamthöhe maximal **7,5 m**.

Einzel- oder Doppelhäuser

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Private Straßenverkehrsflächen

i. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, hier: Versickerungsbecken

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den lochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

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

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung

* * * * * Abgrenzung unterschiedlicher Firstrichtungen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Grafeld Flur 12 "Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Osnabrück-Meppen Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsame baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 16.07.2021). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

TEIL A: Planungsrechtliche Festsetzungen:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

a) Allgemeines Wohngebiet (§ 1 i. V. m. 4 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die folgenden Nutzungen allgemein zulässig: Wohngebäude

die der Versorgung des Gebiets dienenden L\u00e4den, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht

störenden Handwerksbetriebe

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

 Betriebe des Beherbergungsgewerbes Ausnahmsweise können zugelassen werden:

 Anlagen für Verwaltungen Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ)

 die Geschossflächenzahl (GFZ) die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Das Maß ergibt sich aus der Nutzungsschablone.

a) Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. 19 BauNVO) Die Grundflächenzahl ergibt sich aus der Nutzungsschablone. Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen

 von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten von Nebenanlagen i. S. von § 14 BauNVO sowie

 von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird, ist in den Gebieten WA 1 und WA 2 bis zu 50 von Hundert zulässig, wenn die überschreitenden Flächen in wasserdurchlässiger Weise gestaltet bzw. die darauf anfallenden Niederschlagswässer nicht der örtlichen Kanalisation zugeleitet werden.

b) Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i. V. m. 20 BauNVO) Die Zahl der Vollgeschosse ergibt sich aus der Nutzungsschablone. Sie ist für das Gebiet WA 1 und WA 2 als Höchstmaß festgesetzt.

c) Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 18 BauNVO)

Die Höhenfestsetzungen ergeben sich aus der Nutzungsschablone. Die max. zulässige Traufhöhe (TH)/Gesamthöhe (GH) wird relativ zu den in der Planzeichnung dargestellten Höhenbezugspunkten als Höhe über Normalnull (NHN) in den Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die Höhe ist als Maximalhöhe festgesetzt. Die Traufhöhe (TH) ermittelt sich als Abstand zwischen dem obersten Wandabschluss der äußeren aufgehenden Außenwand (bei Flachdächern: Attika/Brüstungsabschluss, bei Pult-, Sattel- und sonstigen Dächern: Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut) und dem in der Planzeichnung festgesetzten nächstgelegenen Höhenbezugspunkt.

Höhenbezugspunkten bis zur Mitte der geplanten, straßenseitigen Fassade des Hauptgebäudes interpoliert Im WA 1 und WA 2 beträgt die Traufhöhe (TH) maximal 6,5 m. Bei einem Flachdach beträgt im WA 1 und WA 2 die Traufhöhe (TH) maximal 7,5 m.

Liegt ein Grundstück zwischen zwei definierten Höhenbezugspunkten, muss zwischen den nächstgelegenen

Die Gesamthöhe (GH) ermittelt sich aus dem Abstand zwischen des obersten Gebäudeabschlusses (bei Flachdächern: Attika, bei Sattel-, Walm- und sonstigen Dächern: First / oberer Dachabschluss) und dem in der Planzeichnung festgesetzten nächstgelegenen Höhenbezugspunkt. Liegt ein Grundstück zwischen zwei definierten Höhenbezugspunkten, muss zwischen den nächstgelegenen Höhenbezugspunkten bis zur Mitte der geplanten, straßenseitigen Fassade des Hauptgebäudes interpoliert

Im WA 1 und WA 2 beträgt die Gesamthöhe (GH) maximal 10 m. Bei einem Flachdach beträgt im WA 1 u WA 2 die Gesamthöhe (GH) maximal 7,5 m. Höhenüberschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile wie z. B. technische Dachaufbauten, Antennen,

s. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) Im **WA 1** sind pro Gebäude maximal 2 Wohnungen zulässig: je Einzelhaus maximal 2 und je Doppelhaushälfte

Geländer, Schornsteine oder Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind bis zu 1 m zulässig.

maximal 1 Wohnung. Im **WA 2** sind pro Gebäude maximal 4 Wohnungen zulässig.

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m § 23 BauNVO) Die überbaubaren Flächen sind entsprechend der Planzeichnung durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Die rückwärtige, vom öffentlichen Straßenraum abgewandte Baugrenze darf durch Wintergärten, Überdachungen und Terrassen um bis zu 3,0 m überschritten werden, sofern ihre Breite maximal 5,0 m beträgt. Im WA 2 sind Tiefgaragen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, außerhalb der überbaubaren

Fläche zulässig, sofern ein Abstand von mind. 3,0 m zu den Grundstücksgrenzen eingehalten wird. 5. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO) Im WA 1 und WA 2 gilt die offene Bauweise.

Im WA 1 und WA 2 zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch die graphische Darstellung der Firstrichtung festgesetzt. Der Hauptfirst der jeweiligen baulichen Anlage ist in Richtung der in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes festgesetzten Richtung auszurichten. Untergeordnete Gebäudeteile, Dachaufbauten, Gauben, Zwerggiebel und Zwerghäuser etc. dürfen von der

grafisch festgesetzten Firstrichtung abweichen. 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. Nebenanlagen, Garagen, Carports dürfen um bis zu 90 Grad von der festgesetzten Firstrichtung abweichen.

Verkehrsflächen, Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) Die öffentlichen Verkehrsflächen sind entsprechend der Planzeichnung durch Straßenbegrenzungslinien Die privaten Verkehrsflächen sind entsprechend der Planzeichnung durch Straßenbegrenzungslinien

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg sind entsprechend der Planzeichnung festgesetzt. Sie sind entsprechend ihrer Funktion als Fuß-/Radweg auszubauen und zu erhalten. Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

In den Gebieten **WA 1** müssen Garagen und überdachte Stellplätze von der Straßenbegrenzungslinie (Hinterkante Gehweg) mindestens 6,0 m zurückstehen. Zudem dürfen Garagen und Stellplätze in diesen Gebieten die rückwärtige Grenze der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) bzw. deren Verlängerung bis an die seitlichen Grundstücksgrenzen um maximal 3,0 m überschreiten. In den Gebieten **WA 2** müssen Garagen und überdachte Stellplätze so angeordnet werden, dass sie von der Straßenbegrenzungslinie (Hinterkante Gehweg) mindestens 6,0 m zurückstehen oder eine direkte Befahrung

der Straßenverkehrsfläche ausgeschlossen ist. Zudem dürfen sie nicht innerhalb der Vorgartenbereiche liegen. Vorgartenbereiche sind die Grundstücksbereiche zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und den ihnen zugewandten Baugrenzen einschließlich ihrer gedachten Verlängerung zu den seitlichen Grundstücksgrenzen. Nichtüberdachte Stellplätze werden mit Ausnahme der Fläche für die Wasserwirtschaft (Notwasserweg) auf allen Grundstücksteilen zugelassen. Im gesamten Plangebiet sind Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, welche eine Grundfläche größer 20,0 m²

Eine Überbauung der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für die Wasserwirtschaft (Notwasserweg) durch nichtüberdachte Stellplätze sowie überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen i. S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO ist unzulässig. 9. Fläche für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 b BauGB)

Die in der Planzeichnung als Notwasserweg/Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzte Fläche ist dauerhaft herzurichten und von Bebauung und Bewuchs freizuhalten, dass der Abfluss des Regenwassers nach Starkregen gewährleistet ist.

10. Flächen für Versorgungsanlagen; hier: *Transformatorenstation* (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB) Innerhalb der Fläche sind *Transformatorenstationen* zulässig.

besitzen, nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

11. Flächen für die Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, hier: Pumpwerk (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) Innerhalb der Fläche sind Pumpwerke/-stationen zulässig.

12. Flächen für die Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser hier: Versickerungsbecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Auf der Fläche für die Abwasserbeseitigung ist ein Versickerungsbecken mit Unterhaltungsweg und Notüberlauf anzulegen. Das Becken ist gemäß DWA-Arbeitsblatt 138 auszulegen und zur Reduzierung der Überlaufhäufigkeit auf ein 20-jährliches Regenereignis zu bemessen. Es sind die Vorgaben des DWA-Merkblattes 153 in Bezug auf die Vorbehandlung der in das Becken eingeleiteten Oberflächenabflüsse zu

Das Becken erhält ein Retentionsvolumen von 1.440 m³. Die Böschungen des Versickerungsbeckens sind mit wechselnden, weitgehend flachen Neigungen bis 1:3 auszuführen.

13. Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) Im Plangebiet erfolgen Gehölzpflanzungen und Begrünungsmaßnahmen nach folgenden Maßgaben:

a) Stellplatzbegrünung PKW-Stellplatzanlagen mit fünf oder mehr Einstellplätzen sind je angefangene fünf Einstellplätze mit einem geeigneten hochstämmigen Laubbaum 1. oder 2. Ordnung gleichmäßig zu bepflanzen (mögliche Artenauswahl geeigneter Straßen- und Stellplatzbäume: siehe Begründung)

Mindest-Pflanzqualität: Stammumfang 18 - 20 cm. Die Bäume sind nach den anerkannten Regeln der Technik zu pflanzen. Hierbei ist ein ausreichend dimensionierter Wurzelraum von mindestens 12 m³ zu gewährleisten. Die Baumscheiben sind mit einer offenen Vegetationsfläche von ieweils mindestens 6 m² herzustellen. Die Baumscheiben sind gegen Überfahrung zu schützen.

Alternativ besteht die Möglichkeit einer begrünten Stellplatzüberdachung. Die Überdachungen sind offen, d. h. ohne Seitenwände anzulegen. Die Dächer sind dauerhaft und flächendeckend extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung ist mit einem Aufbau von mindestens 10 cm durchwurzelbarer Substratstärke und unter Verwendung geeigneter Gräser und Wildkräuter anzulegen. Bei der Bemessung der zu pflanzenden Stellplatzbäume sind die begrünten überdachten Stellplätze nicht einzurechnen.

Je angefangene 600 m² Grundstücksfläche erfolgt die Pflanzung von mindestens einem standortgerechten und hochstämmigen Laubbaum mit einem erreichbaren Kronendurchmesser von mindestens 5 m oder einem

Es sind grundsätzlich alle Flachdächer der Hauptgebäude mit Flachdach bzw. mit einer Dachneigung <15° flächendeckend mindestens extensiv zu begrünen.

Dies gilt nicht für Teilflächen mit technischen Einrichtungen, Dachterrassen und Belichtungsflächen. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Bepflanzung gilt nicht für aufgeständerte Anlagen zur regenerativen Die Dachbegrünung von Hauptgebäuden ist mit einem Aufbau von mindestens 10 cm durch-wurzelbarer Substratstärke und unter vorwiegender Verwendung geeigneter heimischer Kräuter anzulegen. Die

d) Begrünung der Fläche für die Abwasserbeseitigung

Öffentliche Grünfläche; hier Spielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Mit dem Ziel einer artenreichen Begrünung der Fläche ist das Regenrückhaltebecken einschließlich der umgebenden unbefestigten Freiflächen ist mit standortangepasstem gebietsheimischem Saatgut aus Gräsern und Kräutern anzusäen und extensiv zu pflegen. Es ist autochthones Saatgut (Ursprungsgebiet 1 "Nordwestdeutsches Tiefland") zu verwenden.

. Öffentliche Grünfläche mit Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) Im Plangebiet sind die gemäß zeichnerischer Darstellung gekennzeichneten Gehölzbestände zu erhalten. Die

Gehölzbestände sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, Ausfälle sind zum nächstmöglichen Zeitpunkt gleichartig zu ersetzen. Saumbereiche zwischen dem vorhandenen Gehölzbestand/Wall und den angrenzenden WA-Flächen werden mit einer geeigneten Saatgutmischung für artenreiche Wiese oder kräuterreichen Saum angesät und mittels extensiver Pflege dauerhaft als artenreicher Saum entwickelt und erhalten. Es ist autochthones Saatgut (Ursprungsgebiet 1 "Nordwestdeutsches Tiefland") zu verwenden.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz sind bauliche Anlagen in Form von Spiel- und Sportgeräten sowie der Zweckbestimmung dienlichen Anlagen und wassergebundene

Wegeverbindungen sowie unterirdische Löschwasserzisternen zulässig. Die Fläche ist mit mindestens zwei hochstämmigen, mittel- oder großkronigen heimischen Laubbäumen zu bepflanzen. Mindest-Pflanzqualität: H StU 18-20. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten, Ausfälle sind zum nächstmöglichen Zeitpunkt gleichwertig zu ersetzen.

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

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zurückzuhalten und über geeignete Flächen und Einrichtungen entsprechend des Arbeitsblattes DWA-A 138 auf den privaten Grundstücksflächen zu versickern und dem Grundwasser zuzuführen. Der Grundstückseigentümer hat durch geeignete Maßnahmen (z.B. durch Verwallung oder eine Mulde) sicherzustellen, dass das auf seinem Grundstück anfallende Niederschlagswasser nicht auf Nachbargrundstücke gelangt. Die Versickerungsanlage muss für ein 5-Jähriges Regenereignis bemessen sein und einen Notüberlauf besitzen. Der Notüberlauf ist oberflächlich auf die öffentliche Verkehrsanlage zu führen.

Ausnahmsweise dürfen die Baugrundstücke, die an das in der Planzeichnung festgesetzte Versickerungsbecken

b) Beleuchtung

Es sind bei der Außenbeleuchtung nur Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm und mit Farbtemperaturen unter 3.000 Kelvin (z.B. Natriumdampflampen, LED-Leuchten mit Farbton im insektenfreundlichen Spektralbereich) sowie geschlossene Lampenkörper mit Abblendungen nach oben und zur Seite zu verwenden. Die Lampen sind bedarfsgerecht und möglichst niedrig aufzustellen, die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.

c) Geländeaufschüttungen

Zur Überbrückung von Höhenunterschieden erforderliche Böschungen und Mauern müssen grundsätzlich auf den Baugrundstücken liegen. Die Höhe von Mauern an der Grundstücksgrenze ist auf 0,8 m beschränkt. Sollten größere Höhenunterschiede überbrückt werden müssen, so sind diese terrassenartig anzulegen und die Terrassen zu begrünen.

TEIL B: Örtliche Bauvorschriften

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 NBauO

Dachausbildung/ -gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

angrenzen, den Notüberlauf oberflächig in das Versickerungsbecken führen.

a) Dachaufbauten, -einschnitte Dachaufbauten, Gauben und Zwerchhäuser sind bis zu einem Drittel der entsprechenden Gebäudelänge zulässig. Sie müssen einen Abstand von mindestens 1,0 m vom Ortgang bzw. Walmgrat (gemessen von der Mitte der Ansichtsfläche zum Walmgrat) einhalten. Dacheinschnitte sind nur zur straßenabgewandten Seite zulässig. Für den Bereich der Dacheinschnitte gelten nicht die Festsetzungen zur Traufhöhe.

b) Dachneigung/Dachform Es sind nur Pult-, Zelt-, Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig.

Die Dachneigung beträgt zwischen 20° und 45°. Ausnahmsweise sind begrünte Flachdächer mit einer maximalen Dachneigung von bis zu 15° zulässig. Untergeordnete Gebäudeteile, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen gemäß § 23 Abs. 5 S. 2 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze sind von diesen Regelungen ausgenommen.

Die Dächer sind mit Dachziegeln oder Dachpfannen, Betondachsteinen in den Farbtönen Dunkelgrau, Schwarz, Braun oder Rot einzudecken. Hochglanz-Dachziegel sowie Dacheindeckungen aus Blech, Kupfer, Zink oder Blei sind nicht zulässig.

d) Doppelhäuser Doppelhäuser sind mit einem einheitlichen Dach (Form, Neigung, Material, Farbe etc.) zu versehen.

. Aufstehende Außenwände (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

Aufstehende Außenwände sind oberhalb der festgesetzten Traufhöhe unzulässig. Ausnahmen können in untergeordnetem Maß für z.B. Gauben, Zwerggiebel, Zwerghäuser etc. zugelassen werden. Geschosse oberhalb der festgesetzten Traufhöhe sind ausschließlich als Dachgeschoss, d.h. mit geneigten Dachflächen zulässig.

Vorgärten (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO) Die Grundstücksfreiflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen, zur straßenseitigen

Grundstücksgrenze hin gelegenen und bis zur seitlichen Grundstückgrenze verlängerten Gebäudeflucht (Vorgärten) sind gärtnerisch anzulegen. Mit Ausnahme der notwendigen Zuwegungen zu den Grundstücken und Flächen für nicht überdachte Stellplätze sind die Vorgartenflächen als Vegetationsfläche anzulegen und als solche dauerhaft zu erhalten. Nicht zulässig ist die großflächige vegetationslose Verwendung von Kies, Kieseln, Schotter, Steinen etc. und Folienabdeckung.

Ausnahmsweise können für kleinere Nebenanlagen (z.B. Unterstellschränke für Fahrräder, Abfallbehälter etc.) Abweichungen zugelassen werden können, sofern sie eine Größe von 3,0 m³ und eine Höhe von 1,25 m nicht überschreiten und eine Eingrünung durch z.B. Hecken oder Rankpflanzen erfolgt. Die Fläche für Zuwegungen und Zufahrten, sowie Stellplätzen darf eine Breite von insgesamt 7 m nicht überschreiten.

4. Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)

Zur Einfriedung der Baugrundstücke im WA 1 und WA 2 sind ausschließlich lebende Hecken aus in Deutschland heimischen Laubgehölzarten (Schnitthecken oder freiwachsend) zulässig. Sonstige Materialien zur Einfriedung sind zulässig, soweit sie hinter oder innerhalb von lebenden Hecken angeordnet werden. Einfriedungen sind im WA 1 und WA 2 im Vorgartenbereich - Bereich zwischen Straßenverkehrsfläche und vorderer Bauflucht - nur bis maximal 0,5 m über Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche

5. Stellplätze (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO) Je Wohneinheit (WE) sind mindestens 1,5 Stellplätze auf den jeweiligen zugehörigen Grundstücken nachzuweisen. Dies entspricht bei einer WE >= 2.0 Stellplätze.

. Gestaltung von Abfallbehältern/Müllboxen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 Nr. 5 NBauO) Im WA 2 sind bewegliche Abfallbehälter sowie Müllboxen an drei Seiten mit Hecken, Abpflanzungen von

Sträuchern oder immer grünen Kletterpflanzen mit Rankgerüsten abzuschirmen. Die Höhe der Hecken, Abpflanzungen und Rankgerüste darf 1,25 m bezogen auf Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße (Straßenmitte) an der das Grundstück erschließenden Seite in der Grundstücksmitte nicht überschreiten.

2. Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und

I. Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

VDI-Richtlinien) können während der Dienststunden bei der Gemeinde Berge, Tempelstr. 8, 49626 Berge eingesehen werden. Umweltbericht als Bestandteil der Begründung zu entnehmen. Eine Sicherung der Maßnahmen erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein:

Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren - z. B. Versteinerungen -, die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen 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. Das Plangebiet ist flächig mit Plaggeneschen (mittelalterlichen bis frühneuzeitlichen Auftragsböden zur Bodenverbesserung) bedeckt. Darunter können bislang unbekannte archäologische Fundstellen erhalten sein, die bei den anstehenden Erdarbeiten unerkannt zerstört werden. Die Stadt- und Kreisarchäologie Osnabrück muss daher rechtzeitig vor dem Beginn der Erschließungsarbeiten informiert werden, um diese ggf. archäologisch begleiten zu können. Dabei angetroffene archäologische Fundstellen müssen vollständig ausgegraben und dokumentiert werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die dabei entstehenden Kosten (für Material-, Maschinen- und Personaleinsatz) nicht von der Archäologischen Denkmalpflege übernommen werden, sondern vom Planungs-/vorhabenträger als Verursacher zu tragen sind (§ 6 Abs. 3 Nieders. Denkmalschutzgesetz).

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde (Landkreis Osnabrück) zu benachrichtigen.

Bei der Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten ist Vorsicht geboten, da es keine Garantie dafür gibt, dass das Gelände frei ist von Kampfmittel. Weist bei Durchführung von Bauarbeiten der Erdaushub auf

außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort

Zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen des örtlich anstehenden Bodens im Zuge der Bauarbeiten ist auf einen sachgerechten Umgang mit dem Boden nach den anerkannten Regeln der Technik zu

einzustellen und der Kampfmittelräumdienst durch die Ordnungsbehörde der Polizei zu verständigen.

achten (siehe auch Umweltbericht Kapitel 3.2). 7. Baumschutz während der Bauarbeiten Während des Baustellenbetriebs sind die zu erhaltenden Gehölze gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen,

Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu schützen.

8. Garten-/Freiflächengestaltung Gem. § 9 Abs. 2 Niedersächsische Bauordnung sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen als Grünflächen anzulegen. Es wird empfohlen, die Freiflächen der Wohngrundstücke (Vorgarten, Hausgarten, Hofbereiche) im Sinne der Artenvielfalt und der Ortsbildgestaltung in möglichst naturnaher Weise und unter Verwendung heimischer Blühpflanzen, Stauden, Ansaaten und Gehölze

9. Gestaltung Zu-/Abfahrten, Stellplätze

Private Grundstückszufahrten und Pkw-Einstellplätze sollten mit versickerungsgünstigen Belägen (Versickerungsanteil 30 %, z. B. großfugiges Pflaster mit Fugen 3 cm, Rasengittersteine, Schotterrasen) und entsprechendem Unterbau gestaltet werden.

10. Wasserdichte Ausführung der Kellergeschosse Aufgrund der zwingend vorgeschriebenen Versickerung des auf den Privatflächen anfallenden Niederschlagswassers wird bei Errichtung eines Kellergeschosses empfohlen, die Außenwände des

Untergeschosses wasserdicht auszuführen. Beim Bau der Versickerungsanlagen wird empfohlen, ein Mindestabstand von 6 m zum benachbarten unterkellerten Gebäude einzuhalten. 1. Begrünung von Carports, Garagen und Nebengebäuden

Dachflächen von Carports, Garagen und Nebengebäuden sollten dauerhaft extensiv begrünt werden. Die

Dachbegrünung sollte einen Aufbau von mindestens 10 cm durchwurzelbarer Substratstärke und unter

vorwiegender Verwendung geeigneter heimischer Gräser und Wildkräuter (Flächenanteil mindestens 80 %)

angelegt werden. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Es wird empfohlen, mindestens eine E-Ladestation je Grundstück im WA 3 für elektrisch betriebene Fahrzeuge

Im Hinblick auf eine klimafreundliche Energiegewinnung wird die Installation und Nutzung von Solaranlagen

Es wird die Speicherung und Nutzung des anfallendem Dachwassers zum Zwecke der Garten- und Gründachbewässerung sowie als Brauchwasser empfohlen. Eine Speicherung kann beispielsweise über den Einbau einer entsprechend dimensionierten Zisterne erfolgen. Das empfohlene Speichervolumen liegt bei 4 m³ je Wohneinheit oder 100 m² Wohnfläche. Zum Zwecke einer reinen Gartenbewässerung eignet sich auch die Aufstellung einer Regentonne.

15. Landwirtschaftliche Emissionen

Im Rahmen der Bewirtschaftung der an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen können insbesondere zu Vegetationsbeginn und zum Zeitpunkt der Ernte zwangsläufig Geräusch-, Staub- und Geruchsimmissionen im Plangebiet auftreten. Dieses ist unvermeidbar und als ortsüblich hinzunehmen.

16. Müllentsorgung Stichstraßen

Die Anlieger der östlichen Stichstraßen und der nördlichen Stichstraßen sind gehalten, ihre Müllsammelbehälter am Abfuhrtage im Bereich des Kreuzungsbereichs zur Abfuhr bereit zu stellen. Eine zeichnerische Darstellung der Müllsammelstelle wurde im Bebauungsplan mit der Kennzeichnung "M" vorgenommen.

7. Telekommunikation

Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzanschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 45 TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

Gehölzarbeiten sind entsprechend § 39 Abs. 5 BNatSchG nur im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar zulässig. Weisen von der Planung betroffene Bäume Brusthöhendurchmesser von mindestens 30 cm auf. sind diese auch vom 1. Oktober bis 28. Februar vor den Gehölzarbeiten durch Fachbegutachtung auf potenzielle Winterquartierfunktionen für Fledermäuse (Höhlen, Spalten, Stammrisse o. ä. oder nicht einsehbares Stammholz mit Efeubewuchs) und einen möglichen Besatz durch Fledermäuse zu überprüfen. Werden bei der Kontrolle Tiere gefunden, ist die Durchführung der Maßnahme nur nach ausdrücklicher Freigabe seitens der unteren Naturschutzbehörde zulässig.

Für ein vom Vorhaben betroffenes Feldlerchenrevier ist eine geeignete funktionserhaltende Maßnahme

(CEF-Maßnahme) vorzusehen. Die CEF-Maßnahme befindet sich in einer Entfernung von ca. 1,5 km Entfernung

zum Bebauungsplangebiet auf dem Flurstück 6/8 in der Gemarkung Grafeld, Flur 10 und sieht eine

Grünlandextensivierung vor. Eine kartographische Verortung und genaue Beschreibung der Maßnahme ist dem Umweltbericht zu entnehmen. Eine Sicherung der Maßnahme erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag.

Das Vorhaben ist ein Eingriff im Sinne des § 14 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB. Eine Eingriffsbilanzierung nach dem Ösnabrücker Modell ergibt ein Biotopwertdefizit von 42.120 Werteinheiten, das extern zu kompensieren ist. Neben der o. g. funktionserhaltenden CEF-Maßnahme erfolgt die Kompensation auf drei weiteren Teilflächen im Umfeld der Ortslage Grafeld:

Kompensationsfläche K1: Gemarkung Grafeld, Flur 12, Flurstück 53/14 tlw., Anlage einer Streuobstwiese auf

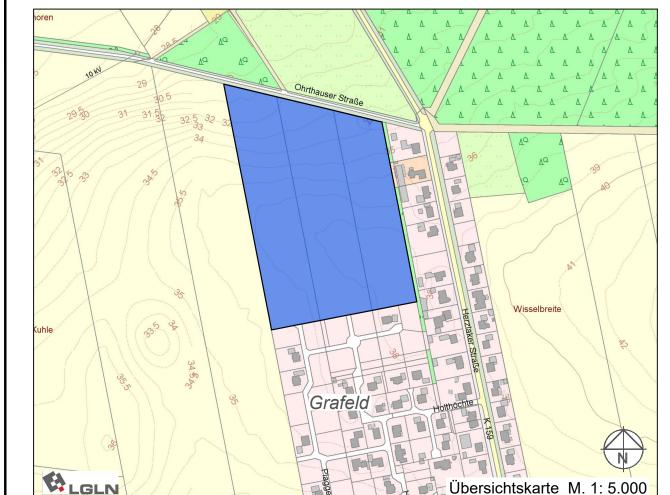
einer Größe von rund 0.6 ha Kompensationsfläche K2: Gemarkung Grafeld, Flur 6, Flurstück 2 tlw., Aufforstung eines naturnahen Laubwalds auf einer Größe von rund 0,6 ha

compensationsfläche K3: Gemarkung Grafeld, Flur 5, Flurstück 8, Umwandlung von Acker in artenreiches Eine kartographische Verortung und genaue Beschreibung der externen Kompensationsmaßnahmen ist dem

20. Ver- und Entsorgungsleitungen

Die im Plangebiet sowie dessen Umgebung vorhandenen Leitungen und Anlagen sind in ihrem Bestand grds. zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt und anderweitig gefährdet werden. Sollten die Notwendigkeit einer Anpassung bestehen, wie z.B. Änderung, Beseitigung, Neuherstellung, sind die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik zu beachten. Hinsichtlich der weiteren Planung und Ausführung ist eine frühzeitige Beteiligung und Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern erforderlich. Darüber hin-aus ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Baubeginn der Arbeiten über die Lage der Bestandsleitungen bei den Versorgungsträgern informieren.

Gemeinde Berge



Bebauungsplan Nr. Grafeld Nr. 9

"Erweiterung Baugebiet Plaggenesch"

Planverfasser: Ingenieure + Planer Infrastruktur und Stadtentwicklung GmbH & Co. KG Osnabrück 0541 94003-0 | Bersenbrück 05439 6093-0 www.ibtweb.de

Projekt-Nr.: 9229.014 bearb.: Mi/KH/Ku geprüft: ... Osnabrück, den 03.12.2024 P:\9229 VR-Bank eG Osnabrücker Nordland\014 S Erw BG Holthöchte Grafeld\11 Grafik\03 Landcad\06-BP Holthöchte-PLAN-a.dwg

Maßstab: 1: 1.000