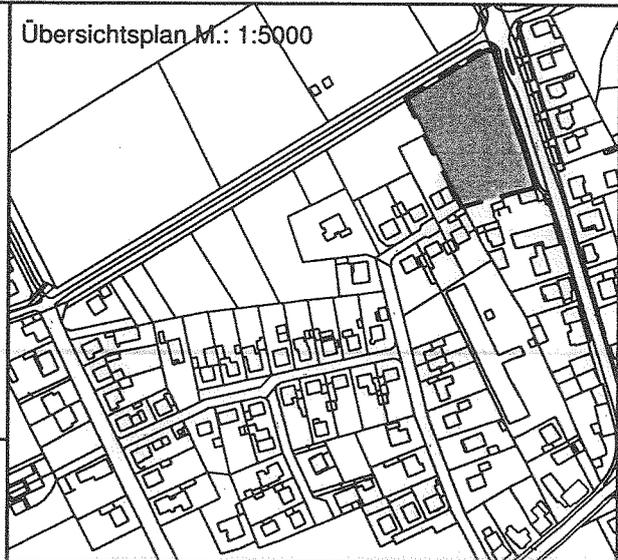


Entwurf und Bearbeitung

marc pfisterer architekt dipl.-ing. 
wulferhook 15 48653 coesfeld 0 25 46 / 93 94 24
ein- , mehrfamilienhäuser, städtebau, wärme-, schallschutz, energieberater

Übersichtsplan M.: 1:5000



Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990.
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.
Die Planunterlage entspricht dem Katasterbestand vom

Gemeinde Rosendahl

Bebauungsplan

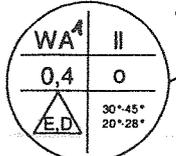
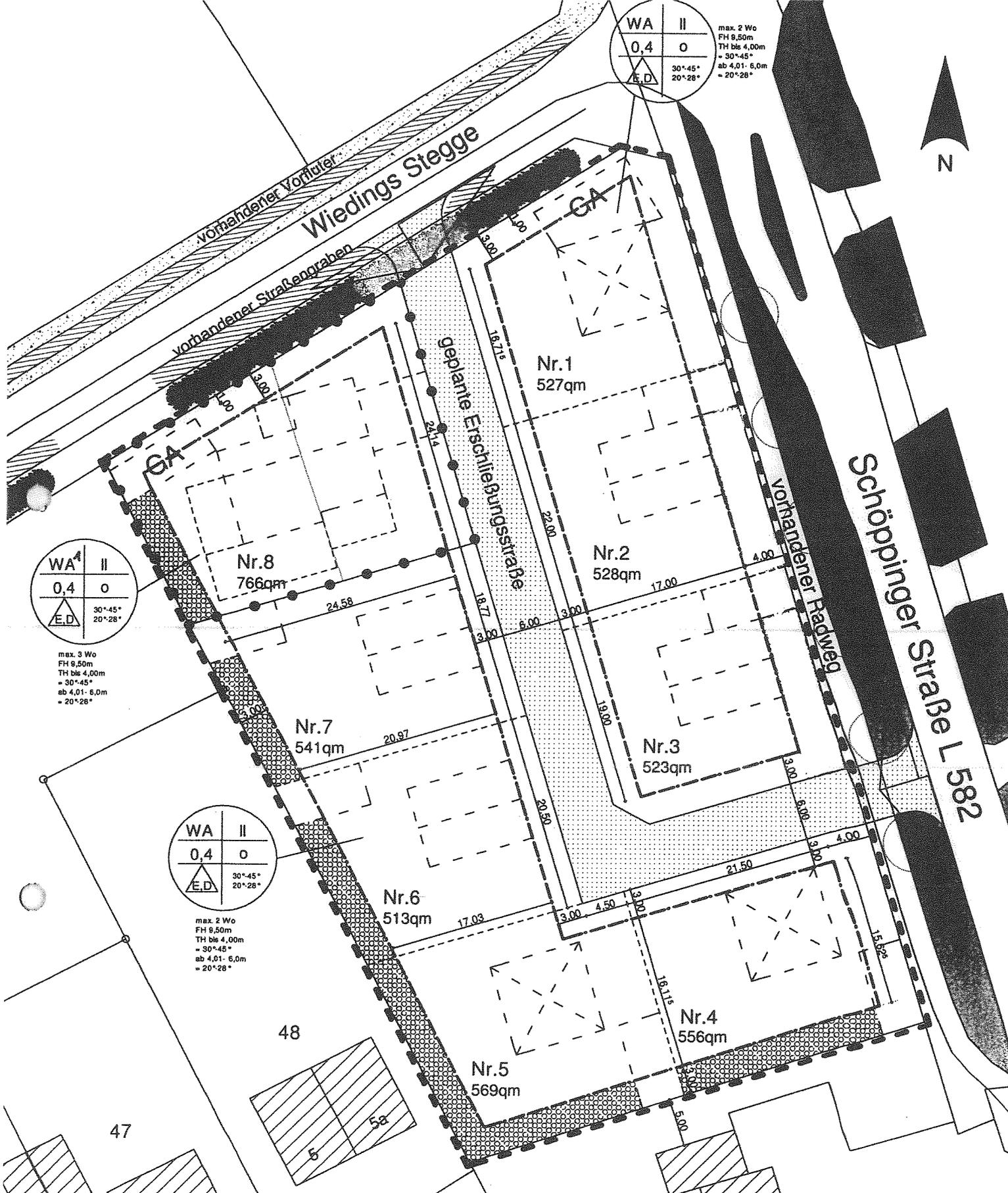
"Westlich d. Schöppinger Straße"

48720 Rosendahl-Osterwick

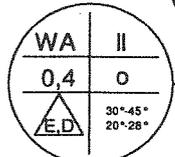
Maßstab 1:500

Coesfeld,

öffentl. best. Verm. – Ing.



max. 3 Wo
 FH 8,50m
 TH bis 4,00m
 = 30°-45°
 ab 4,01- 6,0m
 = 20°-28°



max. 2 Wo
 FH 8,50m
 TH bis 4,00m
 = 30°-45°
 ab 4,01- 6,0m
 = 20°-28°

marc pfisterer architekt dipl.-ing. 
 wulferhook 15 48653 coesfeld 0 25 46 / 93 94 24
ein. mehrfamilienhäuser, städtebau, wärme-, schallschutz, energieberater

Gemeinde Rosendahl
 Bebauungsplan
 "Westlich d. Schöppinger Straße"
 48720 Rosendahl-Osterwick
 Maßstab 1:500

Zeichenerklärung

Zeichnerische Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO
 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO

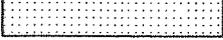
WA Allgemeines Wohngebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 1 (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB und §§ 16-21 BauNVO

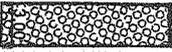
II Zahl der Vollgeschosse – als Höchstmaß
 0,4 Grundflächenzahl – GRZ, siehe textliche Festsetzung Nr. 5
 FH Maximale Firsthöhe, siehe textliche Festsetzung Nr. 4
 TH Maximale Traufhöhe, siehe textliche Festsetzung Nr. 4

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlage gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22 u. 23 BauNVO

o offene Bauweise
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
 Straßenverkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie
 GA festgesetzte Garagen- oder Stellplatzflächen

Flächen zur Anpflanzung gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB

 Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

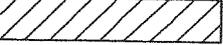
Von der Bebauung freizuhaltenen Flächen und ihre Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB

 Sichtdreiecke – nachrichtliche Darstellung – sind von jeglicher Sichtbehinderung ab 0,7m über Fahrbahnoberkante freizuhalten

Grenzen des Geltungsbereiches gem. § 9 (7) BauGB und sonstige Grenzen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 6 (5) BauNVO

Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften und Darstellungen gem. § 9 (6) BauGB

 vorhandene Gebäude
 bestehende Flurstücksgrenze
 Nachrichtliche Eintragung Flurstücksgrenze
 Nachrichtliche Eintragung Haus Flurbezeichnung
 Flur 5 Flurstücksnummer
 58

Festsetzungen gem. § 86 BauO NW i.V.m. § 9 (4) BauGB

z.B.: 30° - 50° Dachneigung

Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO

- Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (6) Nr. 1 (9) BauNVO
 Im allgemeinen Wohngebiet sind die gem. § 4 (3) BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) unzulässig.
- Für das Grundstück mit der Festsetzung WA1 sind maximal 3 Wohneinheiten zulässig.
- Die Mindestgrundstücksgröße wird auf 250qm festgelegt.
- Gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 9 (2) BauGB Für die max. zweigeschossige Bauweise wird eine maximale Firsthöhe von 9,50m festgesetzt, gemessen von der Oberkante Erdgeschossfußboden. Die max. Traufhöhe wird auf 4,00m bzw. auf 6,00m begrenzt, gemessen von Oberkante Erdgeschossfußboden bis zum Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand (außen) mit der Außenkante der Dachhaut.
- Gem. § 23 (5) BauNVO
 Die Grundflächenzahl 0,4 darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen um nicht mehr als 50% überschritten werden.
- Gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB
 In Einzel- und Doppelhausbebauung sind je Hauseinheit maximal 2 Wohneinheiten zulässig (Hauseinheit = Einzelhaus oder zwei Doppelhaushälften)
- Untergeordnete, eingeschossige Bauteile wie Wintergärten, mit einer max. Höhe von 3,00 m, gemessen ab Erdgeschossfußboden dürfen als Ausnahme nach §31 Abs. 1 BauGB auf einer Länge von max. 5,00 m bis zu 1,50 m über die Baugrenze treten.

Textliche Festsetzungen gem. § 86 BauO NW

Stellung baulicher Anlagen

Die Fußbodenoberkante (SH) der Erdgeschosse dürfen max. 0,5m über Straßenniveau, gemessen von der Mitte des Baugrundstückes, liegen. Es gilt die Straße, dem die Haupteinschließung des Gebäudes zugeordnet ist.

Außenwandflächen

Bei Doppelhäusern ist je Baukörper das gleiche Material zu verwenden.

Dachform und Dachdeckung

Doppelhäuser sind mit derselben Dachneigung je Baukörper auszuführen.

Bei Doppelhäusern ist je Baukörper das gleiche Material zu verwenden.

Abweichungen von Dachformen und Dachdeckung können durch die Gemeinde zugelassen werden, wenn ökologische und/oder energiesparende Dacheindeckungen (z.B. Glasdächer zur Solarenergienutzung) nachgewiesen werden können. Dennoch ist auf eine städtebauliche Einfügung zu achten. Dachaufbauten oder Zwerchhäuser dürfen 50% der Traufhöhe des Gesamthauses nicht überschreiten. Der Dachbereich ab 1,50 m unterhalb des Firstes und ab 1,00 m von den Orgängen ist von Aufbauten freizuhalten. Bei Dachneigungen unterhalb von 28° sind Dachaufbauten nicht zugelassen.

Garagen, Stellplätze und Zufahrten

Entlang der Straße "Wiedings Stegge" sind die "GA" gekennzeichneten Garagen mit einem Abstand von min. 1 Meter zur jeweiligen Grundstücksgrenze zu errichten. Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Garagen dürfen auch mit einer geringen Dachneigung bzw. Flachdach errichtet werden.

Hinweis:

Entlang der L582 "Schöppinger Straße" wird empfohlen die zur Straße gewandte Gebäudeseite (Fenster und Türen) gemäß DIN 4109 mit "erhöhtem Schallschutz" auszuführen.

Verfahren

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt geänderten Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256) (1), in der zuletzt geänderten Fassung.

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW. S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926), in der zuletzt geänderten Fassung.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in der zuletzt geänderten Fassung.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung.

Landschaftsgesetz NRW (LG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV.NRW. S. 568), in der zuletzt geänderten Fassung.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), in der zuletzt geänderten Fassung.

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), in der zuletzt geänderten Fassung.

Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV) vom 14.03.1997 (BGBl. I S. 504), in der zuletzt geänderten Fassung

Der Rat der Gemeinde hat am.....gem. § 2 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss ist am.....ortsüblich bekannt gemacht worden.

Rosendahl, den.....

Bürgermeister

Schriftführer/in

Der Rat der Gemeinde hat am gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen. Dieser Beschluss ist am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Rosendahl, den.....

Bürgermeister

Schriftführer/in

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom bis einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt.

Rosendahl, den

Bürgermeister

Schriftführer/in

Der Rat der Gemeinde hat am gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Rosendahl, den

Bürgermeister

Schriftführer/in

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss des Bebauungsplanes am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Rosendahl, den

Bürgermeister

Hinweise

Kampfmittelräumdienst

Für den Planbereich sind keine Belastungen mit Kampfmittel bekannt. Jedoch ist das Vorhandensein nicht auszuschließen. Falls Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst bzw. das Ordnungsamt zu benachrichtigen.

Meldepflicht von Bodendenkmälern

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, wie Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

Altlasten

Für den Planbereich sind keine Altlasten oder Altlastenverdachtsfälle bekannt.

Niederschlagswasserbeseitigung

Die Niederschlagswasserbeseitigung ist gemäß der gemeindlichen Entwässerungssatzung durchzuführen.

Telekommunikationsnetz

Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sind der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Münster mindestens 3 Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

Gemeinde Rosendahl
Bebauungsplan „Westlich der Schöppinger Straße“
Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Gliederung

- 1. Planungsanlass, Ziele**
- 2. Geltungsbereich**
 - 2.1 Lage, Abgrenzung
 - 2.2 Derzeitige Situation
- 3. Planungsvorgaben**
 - 3.1 Gebietsentwicklungsplan
 - 3.2 Flächennutzungsplan
- 4. Planverfahren**
- 5. Inhalt des Bebauungsplanes**
 - 5.1 Geplante Nutzungen
 - 5.2 Ortsbild- und Baugestaltung
 - 5.3 Erschließung
 - 5.4 Ruhender Verkehr
- 6. Belange von Natur und Landschaft**
 - 6.1 Festsetzungen zur Grüngestaltung
 - 6.2 Eingriffsregelung
- 7. Sonstige Belange**
 - 7.1 Ver- und Entsorgung
 - 7.2 Flächen mit Bodenbelastungen
 - 7.3 Denkmalschutz
- 8. Bodenordnung und Planverwirklichung**

Begründung

1. Planungsanlass, Ziele

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Westlich der Schöppinger Straße“ erfolgt zur Deckung des Wohnbedarfs in der Gemeinde Rosendahl. Mit dem Bebauungsplan soll individuelles Bauen mit dafür zur Verfügung stehenden Grundstücken ermöglicht werden. Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 5.000 qm.

2. Geltungsbereich

2.1 Lage, Abgrenzung:

Das Plangebiet erstreckt sich im nördlichen Bereich der Gemeinde Rosendahl, Ortsteil Osterwick zwischen der „Wiedings Stegge“ im Norden und der „Schöppinger Straße“ im Osten und rundet mit der bestehenden Bebauung im Süden die Wohnbebauung ab. Im Westen grenzt eine unbebaute Fläche an.

2.2 Derzeitige Situation:

Die jetzige Fläche des Plangebietes ist als Grünfläche (Wiese) ausgewiesen. Außerhalb des Plangebietes, entlang der Wiedings Stegge befindet sich eine Heckenstruktur.

3. Planungsvorgaben

3.1 Gebietsentwicklungsplan:

Im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Münster ist der Planbereich als Wohnsiedlungsbereich dargestellt. Die geplante Wohnbebauung entspricht den Vorgaben des Gebietsentwicklungsplanes.

3.2 Flächennutzungsplan:

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rosendahl ist der Planbereich als Wohnbaufläche dargestellt.

4. Planverfahren

Die nördlich vorhandene Wohnbebauung wird durch den Planbereich mit einer ergänzenden Wohnbebauung geschlossen und bildet den Abschluss des Ortsrandes.

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und sich das Plangebiet innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs des Ortskerns Osterwick befindet sind die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB gegeben, so das dieses Bebauungsplanverfahren als Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann:

- Aufgrund der entsprechend dem Plankonzept voraussichtlich versiegelten Fläche von weniger als 20.000 qm erfüllt der Bebauungsplan die in § 13a (1) Nr.1 BauGB genannten Größenbeschränkungen.
- Für das Vorhaben besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.
- Eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ist nicht zu befürchten.

Somit wird das vorliegende Bauleitplanverfahren auf der Grundlage des § 13a BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Aufgrund der geringen Größe der voraussichtlich versiegelten Fläche von weniger als 20.000 qm finden die Vorschriften des § 13a (2) Nr.4 BauGB Anwendung.

Eingriffe, die aufgrund des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten daher im Sinne des § 1a (3) Satz 4 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Die Durchführung einer Umweltprüfung ist somit nicht erforderlich.

5. Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Geplante Nutzung

Der Planbereich soll einer Wohnnutzung zugeführt werden und wird als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Hierdurch wird eine z.T. geschlossene Bebauung entlang der „Wiedings Stegge“ erreicht.

Das allgemeine Wohngebiet wird weitgehend der Nachbarbebauung angepasst. Im allgemeinen Wohngebiet wird außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO ausgeschlossen.

Die Errichtung von Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit Garagen/Carports nicht festgesetzt sind (mit GA gekennzeichnet).

Entlang der Straße „Wiedings Stegge“ sind die GA gekennzeichneten Garagen mit einem Abstand von min. 1 Meter zur jeweiligen Grundstücksgrenze zu errichten.

Die Grundflächenzahl wird mit **0,4** festgesetzt, sowie die Zahl der Vollgeschosse auf **II**, als Höchstgrenze begrenzt. Die Dachneigung beträgt bei einer Traufhöhe bis 4,00m **30° - 45°** und einer Traufhöhe von 4,01m bis 6,00m **20° - 28°**.

Zur Begrenzung des Gebäudekubus darf die Firsthöhe maximal **9,50m** (gemessen von Oberkante Fertigfußboden) betragen. Es wird eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhausbebauung festgesetzt.

5.2 Erschließung:

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die geplante Erschließungsstraße zu den vorh. Straßen „Wiedings Stegge“ und der „Schöppinger Straße“.

5.3 Ruhender Verkehr:

Die Erschließungsstraße wird in 6 m Breite hergestellt, sodass ausreichend Stellplatzflächen vorhanden sind.

6. Belange von Natur und Landschaft

6.1 Festsetzungen zur Grüngestaltung:

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Osterwick und grenzt im Süden, Westen und Osten an ein vorhandenes Wohngebiet, während im Norden landwirtschaftlich genutzte Flächen angrenzen.

Entlang der westlichen und südlichen Grenze des Plangebietes ist ein 3 m breiter Anpflanzungsstreifen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB aus bodenständigen Gehölzen festgesetzt.

6.2 Eingriffsregelung:

Durch den Bebauungsplan erfolgt lediglich eine geringfügige Zunahme der versiegelten Flächen im Planungsgebiet.

Dieser Eingriff, der durch den Bebauungsplan zu erwarten ist, gilt aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB als zulässig.

7. Sonstige Belange

7.1 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie und Gas wird durch die RWE sichergestellt. Die Lösch- und Trinkwasserversorgung im Planbereich erfolgt durch das gemeindliche Wasserleitungsnetz. Es wird dafür Sorge getragen, dass eine Überbauung bzw. Bepflanzung der Flächen über den Versorgungsanlagen nicht erfolgt.

Das DVGW – Arbeitsblatt GW 125 „Baumanpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ wird beachtet.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von 0,30m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorgesehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u.a. Abschnitt 3 zu beachten. Es ist sicherzustellen,

dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt durch getrennte Einleitung des Schmutz- und Niederschlagswassers in die vorh., ausreichend dimensionierten Schmutzwasser bzw. Regenwasserkanäle in der „Schöppinger Straße“.

Für das Wohngebiet ist eine Löschwasserversorgung von mindestens 800 l/Min. für eine Löschzeit von 2 Stunden sicherzustellen.

Die erste Löschwasserversorgung wird durch die in den Feuerwehrfahrzeugen der Freiwilligen Feuerwehr Osterwick vorhandene Löschwassermenge von 3.600 Liter abgesichert. Anschließend kann nach dem Notfallplan der Feuerwehr auf die Wassermenge eines in privatem Eigentum befindlichen Teiches im südwestlichen Bereich des Kreisverkehrs „Straße von Entrammes“ (L582)/„Darfelder Straße“ (L 571), Gemarkung Osterwick, Flur 13, Flurstück Nr. 8, zugegriffen werden.

Sollten diese Wassermengen nicht ausreichen kann das öffentliche Trinkwassernetz zur Löschwasserversorgung genutzt werden. Zur Löschwasserentnahme sind eingebauten Unterflurhydranten mit Hinweisschildern für den Brandschutz zu kennzeichnen. Auf das Regelwerk Arbeitsplatz W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ und die einschlägigen DIN Norm 4066 „Hinweisschilder für die Feuerwehr“ wird hingewiesen.“

7.2 Flächen mit Bodenbelastungen:

Im Planbereich oder direkt angrenzend sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine Bodenbelastungen und keine Verdachtsflächen im Sinne des Runderlasses vom 15.05.1992 (SMBL.NW.S.876) bekannt.

7.3 Denkmalschutz:

Innerhalb des Planbereiches sind Baudenkmäler nicht vorhanden.

Auch Bodendenkmäler sind innerhalb des Planbereiches nicht bekannt. Im Falle von kulturhistorischen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten.

8. Bodenordnung und Planverwirklichung

Eine Umlegung im Sinne des BauGB wird nicht erforderlich.

Die Verwirklichung der Planung wird auf freiwilliger Basis angestrebt.

Bearbeitet im April 2011

marc pfisterer architekt dipl.-ing. 
wulferhook 15 48653 coesfeld 0 25 46 / 93 94 24

ein-, mehrfamilienhäuser, städtebau, wärme-, schallschutz, energieberater