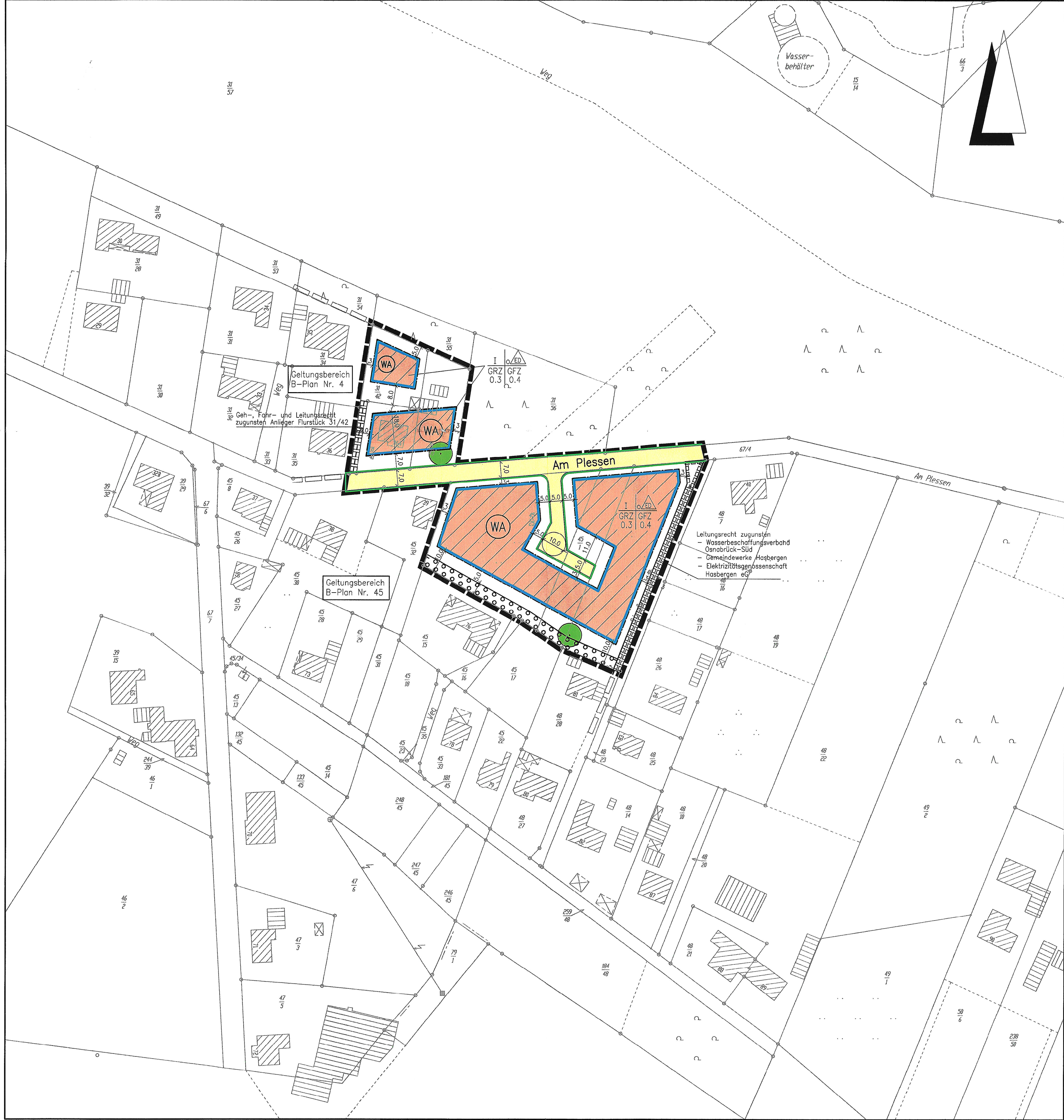


GEMEINDE HASBERGEN

BEBAUUNGSPLAN NR.45.1

"AM PLESSEN II – ERWEITERUNG"



Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGBl. I, S. 58) und der Baunutzungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz v. 22. April 1993 (BGBl. I, S. 468).

I. Bestandsangaben

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstück- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
- Höhenlinien mit Höhenangaben über NN
- Flurstücksnummer
- Wohngebäude mit Hausnummern
- Wirtschaftsgebäude, Garagen

Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbliche Karten und Pläne verwiesen.

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

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

Maß der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. § 16 BauNVO)

I, II usw. Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)

GRZ Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO

GFZ Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO

offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. § 23 BauNVO

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

öffentliche Verkehrsflächen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Erhaltungsbindung für Einzelbäume (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Sonstige Planzeichen
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 **Art der baulichen Nutzung**
Die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO (Behandlungsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung nicht zulässig.

§ 2 **Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen**
Der Bezugs-Höhenpunkt zur Bestimmung der zulässigen Gebäudehöhen ist die Oberkante Mitte fertiger erschließender Straße in Höhe des Schnittpunktes der Straßenbegrenzungslinie mit der verlängerten Gebäudemittelachse.

a) **Sockelhöhe (Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens)**
Gemessen vom o.g. Bezugspunkt, darf die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens nicht höher als 0,5 m liegen.

b) **Traufenhöhe**
Gemessen vom o.g. Bezugspunkt, darf die Traufenhöhe der Gebäude, gemessen vom o.g. Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, 4,30 m nicht überschreiten.

c) **Firsthöhe**
Gemessen vom o.g. Bezugspunkt, darf die Firsthöhe der Gebäude 9,5 m nicht überschreiten.

§ 3 **Grundflächenzahl (gem. § 19 (4) BauNVO)**
a) Maßgebend für die Ermittlung der Grund- und Geschossflächenzahlen ist die Fläche der Baugrundstücke abzüglich der in der Planzeichnung festgesetzten Bepflanzungsflächen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB.
b) Bei der Ermittlung der Grundflächen sind die Grundflächen von:
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen und dürfen insgesamt mit den übrigen baulichen Anlagen auf dem Grundstück die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl nicht überschreiten. Ausnahmen hiervon sind zulässig, sofern die Überschreitung durch Stellplätze bzw. Zufahrten ausgelöst wird, deren Oberflächen gemäß § 6 mit wasserdurchlässigen Materialien gestaltet sind.

§ 4 **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**
Garagen und Nebenanlagen mit einer Grundfläche bis zu 50 qm sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

§ 5 **Mindestgröße der Baugrundstücke**
Die Mindestgröße der Baugrundstücke muss gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB 700 qm betragen.

§ 6 **Stellplätze und Zufahrten / Begrenzung der Versiegelung**
Die Flächen von Zufahrten und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasengittersteinen, breitfüßigem Rasenpflaster o. ä. zu befestigen. Der Anteil der nicht versiegelten Fläche (Fuganteil) auf diesen Stellplatzanlagen und Zufahrten muss mindestens 25 % betragen.

§ 7 Anpflanzungen

a) Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Anpflanzungen sind gemäß den Vorgaben des Landschaftsökologischen Fachbeitrages flächig mit standortthermischen Laubbäumen zu bepflanzen und dauerhaft zu pflanzen.

b) Zur Durchgrünung des gesamten Siedlungsbereiches ist je angefangene 400 qm Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laubbau oder alternativ ein hochstämmiger Obstbaum alter Sorten (gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB) anzupflanzen (Pflanzenliste siehe Landschaftsökologischer Fachbeitrag).

c) Die auf den Grundstücken festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen sind spätestens nach Ablauf von zwei Jahren nach einer Bepflanzung des jeweiligen Grundstücks durchzuführen.

§ 8 Zahl der zulässigen Wohnungen

Gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind pro Wohngebäude in Einzelhäusern maximal zwei Wohnungen, in Doppelhäusern je Doppelhaushälfte nur eine Wohnung zulässig.

§ 9 Geschossflächenzahl

Gem. § 20 (3) BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nicht-Vollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände auf die max. zulässige GFZ anzurechnen.

§ 10 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Innerhalb der mit Leitungsrechten zugunsten des Wasserbeschaffungsverbandes Osnabrück-Süd sowie der Elektrizitätsversorgung Hasbergen e.G. zu belastende Fläche dürfen keine Maßnahmen durchgeführt werden, die die Leitungen und das Kabel beeinträchtigen (Bebauungen, tiefwurzelnde Bepflanzungen). Die Leitungstrasse muss für Unterhaltungsarbeiten dauerhaft freigehalten werden.

§ 11 Aufhebung von Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 45

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 45 "Am Plessen II" werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 45.1 "Am Plessen II – Erweiterung" mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes aufgehoben.

B: Gestalterische Festsetzungen

1. **Dachformen und Dachneigungen**
Die zulässige Dachform ist das Sattel-, Wal- und Krüppelwalmdach.
Die zulässige Dachneigungsbreite beträgt 40° bis 45°. Dachaufbauten sind von dieser Regelung ausgenommen.
Dachaufbauten (Gauben) und Dachschneisen sind bis maximal 1/3 der Traufhöhe der entsprechenden Gebäude zulässig. Sie müssen einen Abstand von mindestens 2,00 m zum Ortsgang bzw. Walmgang einhalten.

2. **Garagen und Nebenanlagen**
Garagen und Nebenanlagen sind auch in Flachdachbauweise zulässig.

Hinweise

Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind meldepflichtig. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden (§ 14 Abs. 1 des niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes NDSchG). Ggf. zuzuge tretende archäologische Funde sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach ihrer Anzeige unverändert zu belassen und zu schützen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

Es wird empfohlen, auf den Grundstücken geeignete Anlagen zur Versickerung des Oberflächenwassers herzustellen und das anfallende Oberflächenwasser hier versickern zu lassen.

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 i.V.m. § 8 (4) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) u. der §§ 56, 97 und 98 des Niedersächsischen Bauordnungs- und des § 40 der Nieders. Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Hasbergen diesen Bebauungsplan Nr. 45.1 "Am Plessen II – Erweiterung", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden/obenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den obenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Hasbergen, den 17.08.2001

Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 06.06.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 10.07.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

Hasbergen, den 17.08.2001

Bürgermeister

Planunterlagen

Kartengrundlage: L4-1204/2000
Liegenschaftskarte: Gemeinde Hasbergen, Gemarkung Hasbergen Flur 6
Maßstab: 1:1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.7.1985, Nds. GVBl. S. 167, geändert durch Gesetz vom 1.10.1994 (Nds. GVBl. S. 300)). Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 13.07.2000). 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.

Osnabrück, den 14.8.2001 im Auftrag

Katastramt Osnabrück

Unterschrift

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 24.10.2000 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 06.11.2000 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 13.11.2000 bis 13.12.2000 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Hasbergen, den 17.08.2001

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 13.02.2001 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB i. V. m. § 3 (3) Satz 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 05.03.2001 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 12.03.2001 bis 12.04.2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Hasbergen, den 17.08.2001

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 25.06.2001 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hasbergen, den 17.08.2001

Bürgermeister

Genehmigung

Der Bebauungsplan ist mit Verfügung (Nr. 2042-204-59021/45.1) vom heutigen Tage ~~unter Aufhebung~~/mit Maßgabe/mi Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Hasbergen, den 17.08.2001

Höhere Verwaltungsbehörde

Bezirksregierung Weser-Ems

Unterschrift

Beitrittsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Hasbergen ist der in der Vorstudie der Reg. Weser-Ems vom 12. September 2001 aufgeführten Maßgabe in seiner Sitzung am 25.06.2001 beigetreten.

Hasbergen, 4. März 2002

Bürgermeister

Inkrafttreten

Die Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 45.1 "Am Plessen II – Erweiterung" ist gemäß § 10 (3) BauGB am 17.08.2001 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 17.08.2001 rechtsverbindlich geworden.

Hasbergen, 4. März 2002

Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Hasbergen, 20. Jan. 2003

Bürgermeister

Mängel und Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Hasbergen, 17.08.2001

Bürgermeister

Hasbergen

Übersichtskarte M. 1:25.000

Entwurfsbearbeitung:	INGENIEURPLANUNG	200035BP	Datum	Zeichen
Lubenow - Witschel + Partner GbR	beurteilt	01-2001	Dn	
Otto-Ullrich-Straße 13 49134 Wallenhorst	gezeichnet	01-2001	Rt	
Telefon 05407/78 90-0 Fax 05407/78 90-80	geprüft	06-2001	Ev	
	freigegeben	06-2001	Ev	

Wallenhorst, den 25.06.2001

GEMEINDE HASBERGEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 45.1

"Am Plessen II – Erweiterung"

URSCHRIFT	Maßstab 1 : 1000	Unterlage : 1
		Blatt Nr. : 1(1)