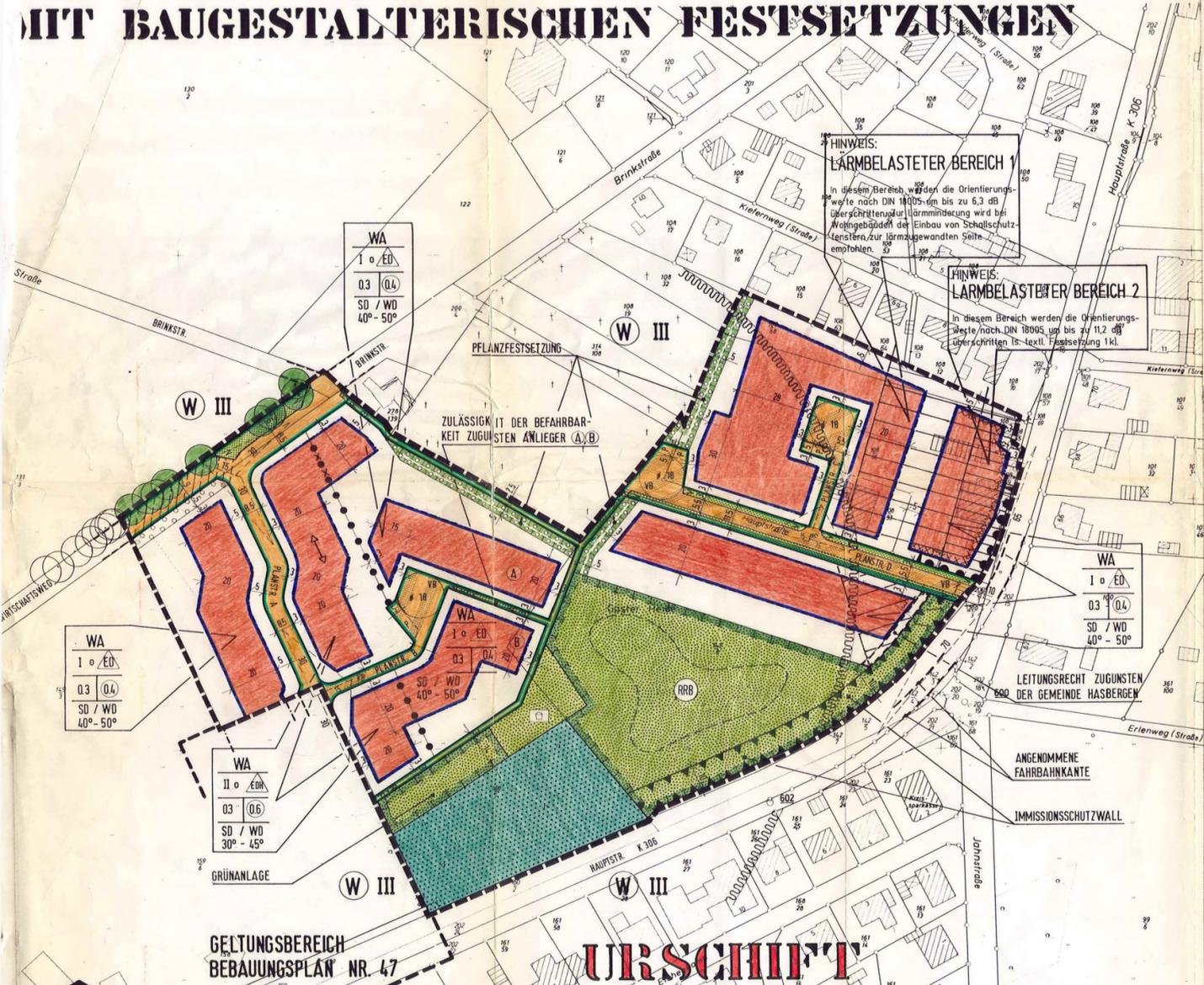


GEMEINDE HASBERGEN BEBAUUNGSPLAN NR. 48 ORTSKERNERWEITERUNG GASTE MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN



Planunterlagen angefertigt vom
Katasteramt Osnabrück
Maßstab 1 : 1000
Landkreis Osnabrück, Gemeinde Hasbergen
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab 1 : 1000
Gemarkung: Gaste, Flur 4
Flächevergleich vom 10.04.1991, Az.: V 2030/91
Katasteramt Osnabrück, den 25.04.1991

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 26.04.1991). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.
Osnabrück, den 03.08.1993

Katasteramt
(Unterschrift)

URSCHIFF

- PLANZEICHENERKLÄRUNG**
- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- WA Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauVO (s. textl. Festsetzung, 1a)
- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- 03 Geschößflächenzahl
 - 03 Grundflächenzahl (s. textl. Festsetzung, 1b)
 - II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze
- 3. BAUWEISE, BAUGRENZEN**
- 0 Offene Bauweise
 - ED Offene Bauweise: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - EDII Offene Bauweise: nur Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
 - Baugrenze
 - überbaubare Grundstücksfläche
 - Stellung baulicher Anlagen: längere Mittelachse des Hauptbaukörpers (Hauptfirstrichtung) (s. textl. Festsetzung, 1c)
- 4. VERKEHRSLÄCHEN**
- Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - F Fußweg
 - R Radweg
 - P öffentliche Parkfläche (Parkstreifen)
 - VB Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich
 - V Verkehrsgrün (Einzelheiten: siehe Grünordnungsplan)
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - Abschnitt eines öffentlichen Fuß- und Radweges mit Zulässigkeit der Befahrbarkeit für bestimmte Anlieger
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg
- 5. GRÜNLÄCHEN**
- öffentliche Grünfläche
 - Spielfeld
- GRÜNANLAGE**
- Grünanlage (Einzelheiten: s. Grünordnungsplan)
 - RRB Regenwasserrückhaltebecken (Einzelheiten: s. Grünordnungsplan)
- 6. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES**
- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen: Wasserschutzgebiet III
- 7. FLÄCHEN FÜR WALD**
- Flächen für Wald gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB
- 8. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**
- Umgrenzung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: Pflanzfestsetzung (Fläche für Ausgleichsmaßnahmen) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB (s. textl. Festsetzung, 1d)
 - Bindung für Erhaltung und Bepflanzung von Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB (s. textl. Festsetzung, 1e)
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- 9. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**
- SD / WD Satteldach/Walmdach (s. textl. Festsetzungen, 2a, 2c)
 - 40° - 50° Dachneigungsbereich (s. textl. Festsetzungen, 2a, 2b, 2c)

- 10. SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen der Stellung baulicher Anlagen (Hauptfirstrichtung)
 - mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB); Begünstigte siehe Planschrieb
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Sichtdreiecke: die darin eingeschlossenen Flächen sind von jeder sichtscheinenden Nutzung und Bepflanzung (Sträucher, Hecken, Einfriedungen u. a.) zwischen 0,8 und 2,5 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten
 - Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung (z. B. von Baugeländen) und der Abgrenzung des Gebietes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes gem. § 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauVO
 - Immissionsschutzwall (öffentliche Grünfläche) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (s. textl. Festsetzung, 1f)
 - Passiver Schallschutz (s. textl. Festsetzung 1k)

- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**
- In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:
- 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- gem. § 9 Abs. 1 und 2 BauGB sowie § 31 Abs. 1 BauGB
- a) Allgemeines Wohngebiet WA gem. § 1 Abs. 4 und 6 BauVO und § 4 BauNVO: Unzulässig sind die Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) gem. § 4 Abs. 3 BauNVO.
 - b) Die zulässige Grundfläche gem. § 19 BauNVO darf nur bis max. 25 % überschritten werden (gem. § 19 Abs. 4 BauNVO).
 - c) Die längere Mittelachse des Hauptbaukörpers (Hauptfirstrichtung) ist durch die Richtung des Planzeichens festgesetzt. Von diesen Festsetzungen kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde Hasbergen gem. § 31 Abs. 1 BauGB eine Ausnahme von 90 Grad zulassen.
 - d) Pflanzfestsetzung für flächenhafte Sichtschutzpflanzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB: Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen sind als Schutzpflanzung gemäß den Angaben des Grünordnungsplanes anzulegen und dauernd zu unterhalten.
 - e) Bindung für Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB: Der eingetragene Baumbestand ist zu erhalten und ggf. mit grünen- und standortgerechten Nachpflanzungen aufzufüllen (Einzelheiten: siehe Grünordnungsplan)

- f) Immissionsschutzwall (öffentliche Grünfläche) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB: innerhalb der festgesetzten Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist ein Immissionsschutzwall mit einer Höhe von 2,50 m - gemessen über Oberkante Gelände - zu errichten
- Der Immissionsschutzwall ist entsprechend den Angaben des Grünordnungsplanes anzulegen und dauernd zu unterhalten; innerhalb von Sichtdreiecken ist die Sicht zwischen 0,80 und 2,50 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten
- g) Ab einer Grundstücksgröße von 500 qm ist mindestens ein heimischer hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen. (Einzelheiten: siehe Grünordnungsplan)
- h) Die Oberkante fertiger Fußboden des Erdgeschosses darf bezogen auf Mitte Gebäude nicht höher als 0,50 m über Oberkante anbaufähiger öffentlicher Verkehrsfläche liegen (Bezugsebene). Beträgt der Höhenunterschied des vorhandenen Geländes zwischen Gebäudeländort und Bezugsebene mehr als 1,00 m, sind gem. § 31 Abs. 1 BauGB Ausnahmen von der Höhenfestsetzung möglich. In diesem Falle muß die Oberkante fertiger Fußboden Erdgeschoß in mindestens einem Punkt auf gleicher Höhe mit dem vorhandenen Gelände liegen.
- i) Bei eingeschossigen Gebäuden (Zahl der Vollgeschosse = 1) ist eine Ausnahme um ein Vollgeschöß zulässig, wenn es sich dabei um ein Dachgeschoß im Sinne von § 2 Abs. 4 NBauO handelt.
- j) Je vier angelegte Stellplätze ist vom Eigentümer im Bereich der Stellplätze ein Baum anzupflanzen. (Einzelheiten: siehe Grünordnungsplan)
- k) In der durch XXXXX gekennzeichneten Fassade dürfen aus Schallschutzgründen in Wohn- und Schlafräumen keine Lüftungsfenster oder -türen angeordnet werden. Feststehende Fenster müssen ein Schalldämmmaß von 30 dB (A) haben.

- 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER DIE GESTALTUNG**
- gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 56 NBauO
- a) Es sind für die Hauptbaukörper nur Sattel- und/oder Walmdächer mit der in der Planzeichnung festgesetzten Neigung zulässig.
 - b) Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind die Hauptdächer mit derselben Dachneigung auszuführen.
 - c) Einzel- und Doppelgaragen gem. § 12 Abs. 1 BauVO und untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauVO sind von den Festsetzungen über Dachform und Dachneigung nicht betroffen.
 - d) Dachaufbauten (Gauben) und Dachanschnitte sind bis 1/2 der Traufbreite der entsprechenden Gebäuseite zulässig. Dachaufbauten müssen einen Abstand von mindestens 2,00 m vom Ortsgang bzw. Walmgang einhalten.

- e) Die Traufhöhe (= Schnittpunkt Außenfläche Dachhaut mit Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerkes bei geeigneten Dachern) darf auf 3/4 der Traufbreite bei eingeschossigen Häusern die Höhe von 3,30 m, zweigeschossigen Häusern die Höhe von 7,00 m über Oberkante fertiger Fußboden des Erdgeschosses nicht überschreiten.
- f) Zur Dacheindeckung der Hauptdächer ist bei Doppelhäusern und Hausgruppen dasselbe Material, dieselbe Form und Farbe zu verwenden.
- g) Der nicht überbaubare Grundstücksstreifen zwischen erschließender öffentlicher Verkehrsfläche und Gebäudefront, verlängert bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen, wird als Vorgarten festgesetzt. Vorgärten sind, außer den notwendigen Zuwegungen, gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten.
- h) Werbeanlagen: In den WA-Geieten sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung mit einer Ansichtsfläche bis 1,00 qm zulässig. Selbstleuchtende Werbeanlagen sind oberhalb der Brüstung des 1. OG unzulässig.
- i) Warenautomaten: In den WA-Geieten sind Warenautomaten nur im Zusammenhang mit Läden u. a. Verkaufsstellen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

HINWEISE

- nachrichtliche Übernahme angrenzender Geltungsbereiche von Bebauungsplänen
- Anliegerbezeichnung

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß die Funde meldepflichtig gem. § 14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz vom 01.04.1979 (veröffentlicht 30.05.1978, Nds. GVBl. Nr. 35, S. 517) sind.

Es wird gebeten, die Funde unverzüglich der zuständigen Kreis- oder Gemeindeverwaltung zu melden, die sofort die zuständige Archäologische Denkmalpflege des Regierungsbezirkes in Rastade benachrichtigen wird.

PRÄMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Hasbergen diesen Bebauungsplan Nr. 48 "Ortskernerweiterung Gaste" mit baugestalterischen Festsetzungen, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den vorstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Hasbergen, den 02.08.93

(Ratsvorsitzender)

(Gemeindedirektor)

VERFAHREN

Der Rat der Gemeinde Hasbergen hat in seiner Sitzung am 26.06.1991, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 "Ortskernerweiterung Gaste" mit baugestalterischen Festsetzungen beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 1.10.1991... ortsüblich bekanntgemacht.

Hasbergen, den 02.08.93

(Gemeindedirektor)

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung (Darlegung und Anhörung) ist nach Maßgabe des § 3 Abs. 1 BauGB vom 25.10.1991... bis 29.10.1991... ermöglicht worden.

Hasbergen, den 02.08.93

(Gemeindedirektor)

Der Rat der Gemeinde Hasbergen hat in seiner Sitzung am 16.12.1991... dem Entwurf des Bebauungsplanes mit baugestalterischen Festsetzungen und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.12.1991... ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit baugestalterischen Festsetzungen und der Begründung haben vom 30.12.1991... bis 14.02.1992... gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hasbergen, den 02.08.93

(Gemeindedirektor)

Der Rat der Gemeinde Hasbergen hat in seiner Sitzung am 17.06.1993... dem geänderten/ergänzten Entwurf des Bebauungsplanes mit baugestalterischen Festsetzungen und der Begründung zugestimmt und die erneute Auslegung gem. § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 17.06.1993... ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des geänderten/ergänzten Bebauungsplanes mit baugestalterischen Festsetzungen und der Begründung haben vom 17.06.1993... bis 27.06.1993... gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hasbergen, den 17.06.93

(Gemeindedirektor)

Der Rat der Gemeinde Hasbergen hat den Bebauungsplan mit baugestalterischen Festsetzungen nach Prüfung des Bedenkens und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 17.06.1993... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hasbergen, den 17.06.93

(Gemeindedirektor)

Im Anzeigeverfahren gem. § 11 (3) BauGB habe ich mit Verfügung vom heutigen Tage keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

Osnabrück, den 17. Dez. 1993

Landkreis Osnabrück
Der Kreisdirektor

In Vertretung

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens (§ 11 Abs. 3 BauGB) gem. § 12 BauGB am 30.03.94 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan mit baugestalterischen Festsetzungen ist damit am 30.03.94 rechtsverbindlich geworden.

Hasbergen, den 02.08.94

(Gemeindedirektor)

GEMEINDE HASBERGEN LANDKREIS OSNABRÜCK BEBAUUNGSPLAN NR. 48 "ORTSKERNERWEITERUNG GASTE" MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN

