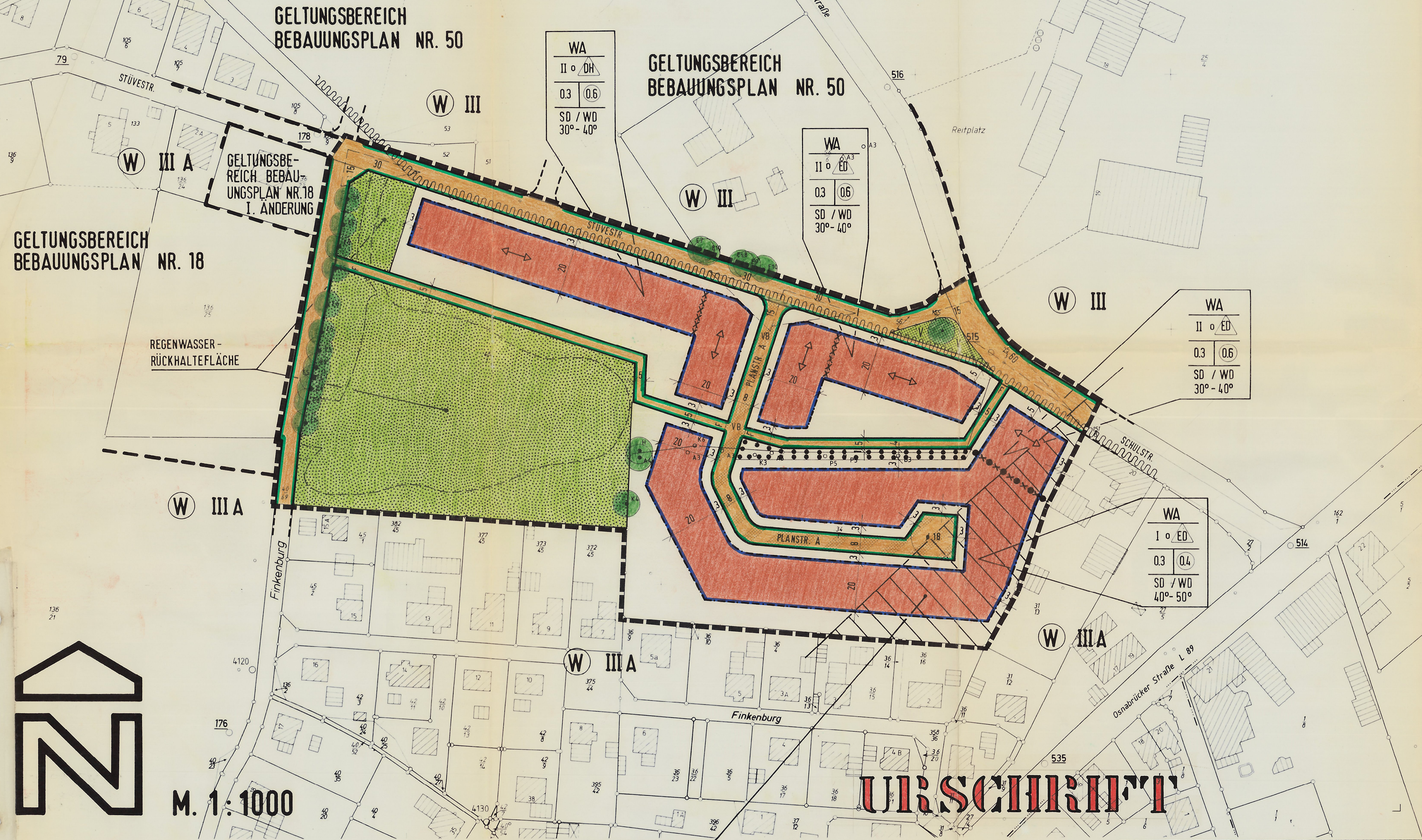


GEMEINDE HASBERGEN BEBAUUNGSPLAN NR. 51 'IM GARTEN II' MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN



Zeichenerklärung

- o Baumsignatur
- o E5 Eiche, ø 5 dm
- o E Esche
- o A Apfelbaum
- o B Birnenbaum
- o P Pflaumenbaum
- o K Kirschenbaum
- o H Holunderstrauch
- o Hecke (Hainbuche, Hagebutten und Schlehen)

LÄRMELASTETER BEREICH:
In diesem Bereich werden die Orientierungswerte nach DIN 18005 um bis zu 2,9 dB überschritten. Zur Lärminderung wird bei Wohngebäuden der Einbau von Schallschutzfenstern zur Lärmzugewandten Seite empfohlen.

Planunterlage angefertigt vom
Katasteramt Osnabrück
Maßstab 1: 1000

Landkreis Osnabrück, Gemeinde Hasbergen
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab 1: 1000
Gemarkung Hasbergen
Feldvergleich vom 04.09.1991
Katasteramt Osnabrück, den 19.11.1991

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulichen bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 22.12.1991). 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, 13.08.1993
Katasteramt
im Auftrag
(Unterschrift)

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 02. Juli 1985 - Nds. GVBl. S. 187.) ; dazu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung.

- PLANZEICHENERKLÄRUNG**
- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- WA Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO (s. textl. Festsetzung, 1a)
- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- 06 Geschößflächenzahl
03 Grundflächenzahl (s. textl. Festsetzung, 1i)
II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze
- 3. BAUWEISE, BAUGRENZEN**
- o Offene Bauweise
ED Offene Bauweise: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
DH Offene Bauweise: nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
Baugrenze
überbaubare Grundstücksfläche
Stellung baulicher Anlagen: längere Mittelachse des Hauptbaukörpers (Hauptfistrichtung) (s. textl. Festsetzung, 1b)
- 4. VERKEHRSFLÄCHEN**
- Strassenverkehrsfläche
Strassenbegrenzungslinie
Fußweg
VB Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich
V Verkehrsgrün
- 5. GRÜNFLÄCHEN**
- öffentliche Grünfläche
Regenwasserrückhaltefläche: (Einzelheiten siehe Grünordnungsplan)
REGENWASSER-RÜCKHALTE-FLÄCHE
- 6. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES**
- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen: Wasserschutzgebiet III
Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen: Wasserschutzgebiet III A
- 7. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**
- Bindung für Erhaltung und Bepflanzung von Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB (s. textl. Festsetzung, 1c)
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB (s. textl. Festsetzung, 1d)
- 8. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**
- SD / WD Satteldach/Walmdach (s. textl. Festsetzungen, 2a, 2c)
30° - 40° Dachneigungsbereich (s. textl. Festsetzungen, 2a, 2b, 2c)
- 9. SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen der Stellung baulicher Anlagen (Hauptfistrichtung)

- 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 BauNVO 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 längere Mittelachse des Hauptbaukörpers (Hauptfistrichtung) 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.
- c) Bindung für Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB:
Der eingetragene Baumbestand ist zu erhalten und ggf. mit groß- und standortgerechten Nachpflanzungen aufzufüllen.
(Einzelheiten siehe Grünordnungsplan)
- d) Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB:
Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen sind mit hochstämmigen, erheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu erhalten und ggf. mit standortgerechten Nachpflanzungen aufzufüllen. (Einzelheiten siehe Grünordnungsplan)
- e) Die Oberkante fertiger Fußböden des Erdgeschosses darf bezogen auf Mitte Gebäude nicht höher als 0,50 m über Oberkante anbaufähiger öffentlicher Verkehrsfläche liegen (Bezugsebene). Betragt der Höhenunterschied des vorhandenen Geländes zwischen Gebäudestandort 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 Fußböden Erdgeschoß in mindestens einem Punkt auf gleicher Höhe mit dem vorhandenen Gelände liegen.
- f) Für eingeschossige Gebäude ist eine Ausnahme um ein Vollgeschöß zulässig, wenn es sich dabei um ein Dachgeschöß im Sinne von § 2 Abs. 4 NBauO handelt.
- g) Je vier angelegte Stellplätze ist vom Eigentümer im Bereich der Stellplätze ein Baum anzupflanzen. (Einzelheiten siehe Grünordnungsplan)
- h) Ab einer Grundstücksgröße von 500 qm ist mindestens ein heimischer hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen. (Einzelheiten siehe Grünordnungsplan)
- i) Die zulässige Grundfläche gem. § 19 BauNVO darf nur bis max. 25 % überschritten werden gem. § 19 Abs. 4 BauNVO
- 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 BauNVO und untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind von den Festsetzungen über Dachform und Dachneigung nicht betroffen.
- d) Dachaufbauten (Gauben) und Dachaufschüttungen sind bis 1/2 der Traufhöhe der entsprechenden Gebäudehöhe zulässig. Dachaufbauten müssen einen Abstand von mindestens 2,00 m vom Übergang bzw. Walmgang einhalten.
- e) Die Traufhöhe (=Schnittpunkt Außenlängs Dachhaut mit Außenkante des aufstehenden Außenmauerwerkes bei geneigten Dächern) darf auf 3/4 der Traufhöhe bei eingeschossigen Häusern die Höhe von 3,30 m, zweigeschossigen Häusern die Höhe von 7,00 m über Oberkante fertiger Fußböden des Erdgeschosses nicht überschreiten.
- f) Zur Dacheindeckung der Hauptdächer ist bei Doppelhäusern und Hausgruppen dasselbe Material, dieselbe Form und Farbe zu verwenden.

- HINWEISE**
- nachrichtliche Übernahme angrenzender Geltungsbereiche von Bebauungsplänen
- 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.
- PRÄMIEL**
- 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. 51 "Im Garten II" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den vorstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.
- Hasbergen, 12.08.93
Ratsvorsitzender
- VERFAHREN**
- Der Rat der Gemeinde Hasbergen hat in seiner Sitzung am 26.06.1991... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51 "Im Garten II" mit baugestalterischen Festsetzungen beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 03.01.1992... ortsüblich bekanntgemacht.
- Hasbergen, 02.08.93
Gemeindedirektor
- Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung (Darlegung und Anhörung) ist nach Maßgabe des § 3 Abs. 1 BauGB vom 06.01.1992... bis 20.01.1992... Form... ermöglicht worden.
- Hasbergen, 02.08.93
Gemeindedirektor
- Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hasbergen hat in seiner Sitzung am 18.06.1992... 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 23.12.1992... ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit baugestalterischen Festsetzungen und der Begründung haben vom 30.12.1992... bis 02.01.1993... gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
- Hasbergen, 02.08.93
Gemeindedirektor
- Der Rat der Gemeinde Hasbergen hat in seiner Sitzung am 18.06.1992... 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 23.12.1992... ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des geänderten/ergänzten Bebauungsplanes mit baugestalterischen Festsetzungen und der Begründung haben vom 30.12.1992... bis 02.01.1993... gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
- Hasbergen, 02.08.93
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Hasbergen hat in seiner Sitzung am 18.06.1992... dem geänderten/ergänzten Entwurf des Bebauungsplanes mit baugestalterischen Festsetzungen und der Begründung zugestimmt und gem. § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB die Beteiligung der Eigentümer der von den Änderungen/Ergänzungen betroffenen Grundstücke und Trägern öffentlicher Belange beschließen. Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 02.08.1993... Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 02.08.1993... gegeben.

Hasbergen, 02.08.93
Gemeindedirektor

Im Anzeigungsverfahren gem. § 11 (3) BauGB habe ich mit Verfügung vom heutigen Tage keine Verzögerung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.
Osnabrück, den 07. Dez. 1993
Landkreis Osnabrück
Der Osnabrücker
In Vertretung

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens (§ 11 (3) BauGB) ist gem. § 12 BauGB am 15.03.94 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan mit baugestalterischen Festsetzungen ist damit am 15.03.94 rechtsverbindlich geworden.

Hasbergen, 15.03.94
Gemeindedirektor

GEMEINDE HASBERGEN LANDKREIS OSNABRÜCK

BEBAUUNGSPLAN NR. 51 "IM GARTEN II" MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN

ÜBERSICHTSPLAN: M. 1:10000

AUSGEARBEITET IM AUFTRAG UND EINVERNEHMEN MIT DER GEMEINDE HASBERGEN
PLANUNGSBÜRO GARTHAUS
ARCHITEKTUR-STADTTEIL-REGIONALPLANUNG
LEHNHOFSTRASSE 10
45 OSNABRÜCK TELEFON (0541) 441101-2

PLAN-NR. 9160/8