

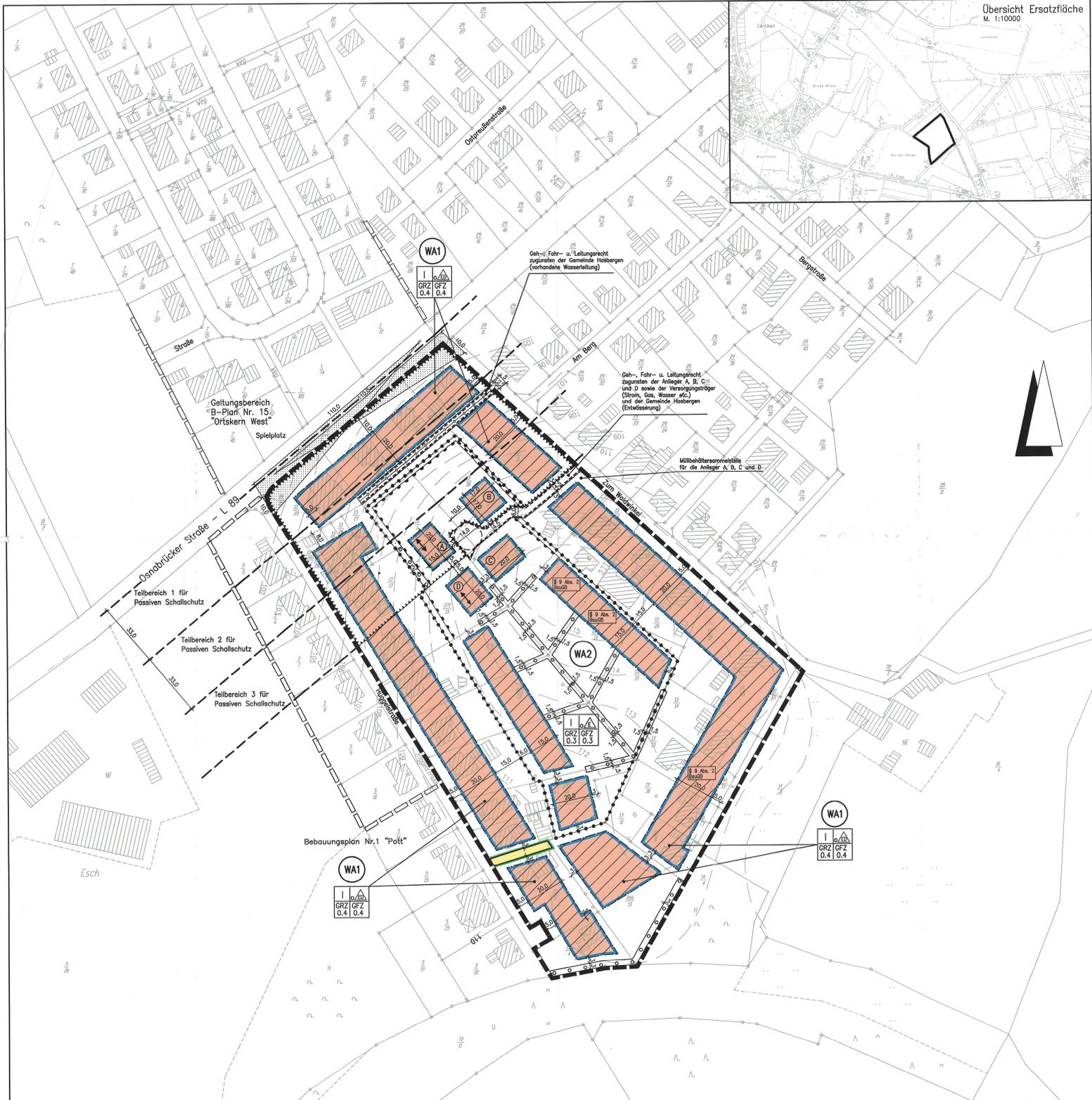


# GEMEINDE HASBERGEN

## BEBAUUNGSPLAN NR. 64

### "ZWISCHEN HÜGSELSTRASSE UND ZUM WALDWINKEL"

mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung



- Gemäß Planzeichenverordnung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGBl. I. S. 56) und der Bauzeichenverordnung 1. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz v. 22. April 1993 (BGBl. I. S. 466).
- I. Bestandsangaben**
- Gemarkungsgrenze
  - Flurgrenze
  - Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß
  - Flurstücknummer
  - Höhenlinien mit Höhenangaben über NN
  - Wohngebäude mit Hausnummern
  - Wirtschaftsgebäude, Garagen
- Im Übrigen wird auf die Planzeichenverordnung 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)
    - Überbaubarer Bereich
    - Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
    - nicht überbaubarer Bereich
  - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)
    - offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. § 23 BauNVO
    - nur Einzelhäuser zulässig
  - Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
    - Straßenverkehrsfläche
    - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
    - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
  - Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
    - unterirdisch
  - 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)
    - Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
  - Sonstige Planzeichen
    - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
    - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gem. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
    - Umgrünungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
    - Regelung zur zeitlichen Abfolge von Neubaumaßnahmen (siehe textliche Festsetzungen § 10)
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
- Planzeichen ergänzend zur Planzeichenverordnung
- Stellung baulicher Anlagen, Hauptfährtrichtung
- Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)
- Sichtdreiecke für Straßenkreuzungen gem. RAS-K von ständigen Sichthindernissen freizuhalten Flächen zwischen 0,80m und 2,50m oberhalb Fahrbahnberkante (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 BauGB und § 31 BauGB**
  - Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO**  
Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO) Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
  - Grundfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO**  
Überschreitungen der Grundfläche durch Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind nicht zulässig.
  - Zulässigkeit von Doppelhäusern im WA-2-Gebiet gem. § 31 Abs. 1 BauGB**  
Innerhalb des WA-2-Gebiets sind Doppelhäuser ausnahmsweise zulässig, wenn sie über eine gemeinsame Zufahrt über das Vorderliegergrundstück erschlossen werden.
  - Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**  
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen ist bei freistehenden Einzelhäusern auf maximal zwei, bei Doppelhäusern auf maximal eine (je Doppelhaushälfte) begrenzt.
  - Führung von Versorgungsleitungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB**  
Alle Versorgungsleitungen im Plangebiet sind unterirdisch zu verlegen.
  - Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB**  
Das auf im WA-2-Gebiet entfallende Niederschlagswasser ist durch geeignete Maßnahmen auf den jeweiligen Grundstücken selbst sowie zurückzuhalten, dass die natürliche Abflussmenge nicht überschritten wird (z.B. durch Zisternen, Sickerschächte, Muldenrigolen, o.B.).
  - Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB**
    - Mindestens 10 % der Grundstücksflächen sind mit naturraumtypischen Gehäuzen zu bepflanzen, z.B. als Heckenpflanzung entlang der Grundstücksgrenzen. Die zeichnerisch festgesetzten Flächen sind mitzuzurechnen.
    - Je Grundstück ist mindestens ein hochstämmiger naturraumtypischer Laubbaum (Stammumfang mindestens 18 - 20 cm in 1 m Höhe über Wurzelhals) gemäß DIN 18916 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
  - Engingriffsregelung - Zuordnung der Ausgleichsflächen gem. § 9 Abs. 1 a BauGB**  
Der Bebauungsplan Nr. 64 "Zwischen Hügelsstraße und Zum Waldwinkel" verursacht bei seiner Realisierung Eingriffe in Natur und Landschaft, die auszugleichen sind (§ 2(4) Wertehilfen). Dazu steht eine externe Ausgleichsfläche zur Verfügung: Gemarkung Ohrrbeck, Flur 3, Flurstück 318/82 (siehe nebenstehenden Übersichtsplan). Diese Ausgleichsmaßnahmen sind den Eingriffsflächen innerhalb des Plangebiets zugeordnet.

**§ 9 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (schädliche Umwelteinwirkungen) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**

a) Innerhalb der festgesetzten Flächen sind passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor den von der L 89 "Osnabrücker Straße" ausgehenden Schallimmissionen zu treffen:

Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die in den folgenden Tabellen genannten Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzufügen. Zusätzlich sind die dazugehörigen erforderlichen Schalldämm-Maße R<sub>w,ext</sub> angegeben.

Geschoss	Einstufung Lärmpegelbereiche (LPB) Wohnen		
	Teilbereiche 1	Teilbereiche 2	Teilbereiche 3
Nordwestseiten der Gebäude; (erforderliches R <sub>w,ext</sub> )	EG und OG LPB IV 40dB	LPB III 35dB	LPB II 30dB
Nordostseiten der Gebäude; (erforderliches R <sub>w,ext</sub> )	EG und OG LPB IV 40dB	LPB III 35dB	LPB II 30dB
Südwestseiten der Gebäude; (erforderliches R <sub>w,ext</sub> )	EG und OG LPB IV 40dB	LPB III 35dB	LPB II 30dB
Südoestseiten der Gebäude; (erforderliches R <sub>w,ext</sub> )	EG und OG	---	---

Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schalldämmenden Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lüftquelle abgewandte Fenster besteht (hier Südseite). Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffführenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

b) Die Außenwohnbereiche innerhalb der Teilflächen mit Lärmpegelbereich III und IV sind so auf dem Grundstück anzuordnen, dass die von der L 89 ausgehenden Schallimmissionen durch das Hauptgebäude oder Nebengebäude, Garagen, Mauern, o.B. mit einer Höhe von mind. 2,00 m über Oberkante der zu schützenden Fläche (z.B. Terrasse) abgeschirmt werden.

§ 10 Zulässigkeit von baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen für einen bestimmten Zeitraum bzw. bis zum Eintritt bestimmter Umstände gem. § 9 Abs. 2 BauGB

Die Errichtung neuer Wohngebäude auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Teilflächen der Flurstücke 13/11, 23/13 und 13/13 ist erst dann zulässig, wenn die außerhalb der festgesetzten Überbaubarkeit vorhandenen Gebäude beseitigt worden sind.

**2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 56, 97 und 98 NBauO**

- Es sind für die Hauptbaukörper nur symmetrische Satteldächer und / oder Walmdächer zulässig.
- Die Dachneigung muss zwischen 38° und 45° betragen.
- Dachaufbauten (Gauben) und Dachneigungen sind bis maximal 1/2 der Traufhöhe der jeweiligen Gebäudeseite zulässig und müssen einen Abstand von mindestens 1,50 m vom Ortsgang bzw. vom Walmdach einhalten.

**3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 Abs. 6 BauGB und sonstige Hinweise**

- Sichtdreiecke gem. § 31 Abs. 2 Nds. Straßenverkehrsordnung**  
Die Flächen innerhalb der festgesetzten Sichtdreiecke sind im Bereich zwischen 0,80 m und 2,50 m - gemessen von der Fahrbahnberkante der jeweils angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche - von allen Sichtbehinderungen freizuhalten.  
Ausnahmsweise dürfen Stämme von Laubbäumen innerhalb der festgesetzten Sichtdreiecke in einem solchen Abstand zueinander stehen, dass eine ausreichende Sicht in die jeweilige Straße gegeben ist.
- Archäologische Bodenfunde gem. § 14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz**  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzlebenssammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, Holzlebenssammlungen, Schlacken) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen Denkmalschutzbehörde des Landkreises Osnabrück 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 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

**Präambel und Ausfertigung**

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Hasbergen diesen Bebauungsplan Nr. 64 "Zwischen Hügelsstraße und Zum Waldwinkel", bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/ nebenstehenden/ oberstehenden textlichen Festsetzungen über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

Hasbergen, den 05.04.2007

**Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 29.11.2005 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20.12.2005 ortsüblich bekanntgemacht.

Hasbergen, den 05.04.2007

**Planunterlagen**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Liegenschaftskarte: L4-1087/2005  
Maßstab: 1:1000

Geschäftsnachweis  
L4-1087/2005

Die dieser Planunterlagen zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5, geschützt. Die Verwertung für nichtöffentliche oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der u.g. Behörde zulässig.

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt der Liegenschaftskarten und weichen städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 10.10.2005). 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. März 07

Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaftsamt Osnabrück  
- Katastramt -

Vermessungsdirektor

**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

Die Öffentlichkeit ist vom 21.12.2005 bis 23.01.2005 frühzeitig und öffentlich über die Planung gem. § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden.

Die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sind über die Planung gem. § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden und zu einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Hasbergen, den 05.04.2007

**Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 13.06.2006 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / § 4a Abs. 3, Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 07.07.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat/haben vom 17.07.2006 bis 31.08.2006 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.

Hasbergen, den 05.04.2007

**Erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 28.11.2006 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 01.12.2006 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat/haben vom 11.12.2006 bis 05.01.2007 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Gleichzeitig sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erneut eingeholt worden.

Hasbergen, den 05.04.2007

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 22.01.2007 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hasbergen, den 05.04.2007

**Bekanntmachung**

Die Erteilung der Genehmigung / der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 31.03.2007 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 31.03.2007 in Kraft getreten:

Hasbergen, den 05.04.2007

**Verletzung von Vorschriften**

Innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplans sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gem. § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 1 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans oder beachtliche Mängel des Abwägungsverganges gem. § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeschädigt.

Hasbergen, den 05.04.2007

**Hasbergen**

Übersichtskarte M. 1:5000

Entwurfsbearbeitung: INGENIEURPLANUNG  
02a-Linien-Steil 11 - 6114 Höhenwert  
Telefon 05407/80-0 Fax 05407/80-88

Datum	Zeichen
2006-03	Dw
2006-03	Ww
2006-10	Dw
2006-11	Ev

Wallenhorst, 2007-01-22

Plan-Nummer: HASBERGEN/205366/PLANE/64-02-02a/Layout1 - (V2-1-0)

**GEMEINDE HASBERGEN**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 64**

**"Zwischen Hügelsstraße und Zum Waldwinkel"**

mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

**URSCHRIFT**

Maßstab 1 : 1000

Unterlage : 1  
Blatt Nr. : 1(1)

Letzte Sachstandsdatum: 2007-03-13