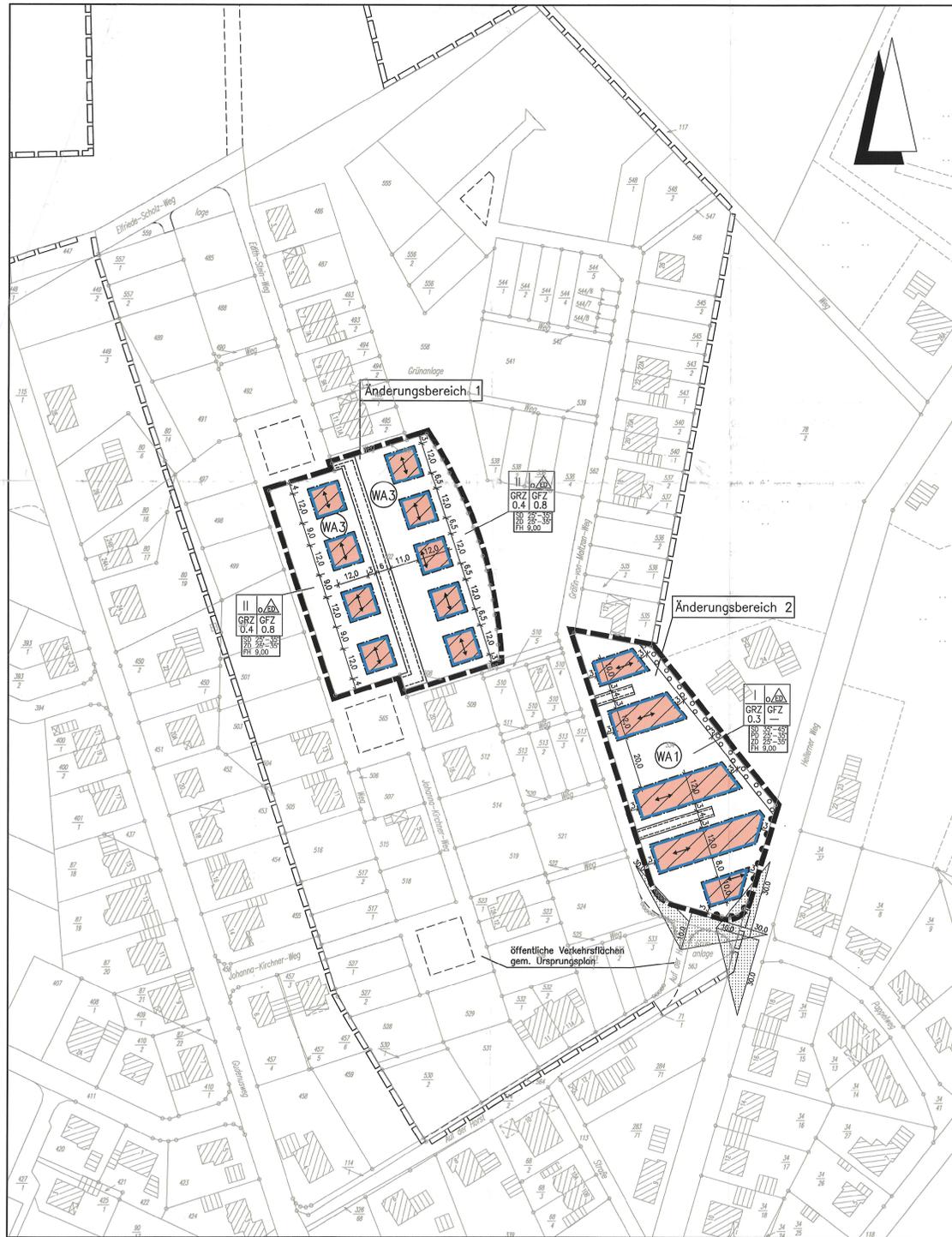




GEMEINDE HASBERGEN BEBAUUNGSPLAN NR. 61 "WESTLICH HELLENER WEG"

1. ÄNDERUNG



Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGBl. I, S. 58) und der Bauzeichnungsverordnung i. 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	20	Wohngebäude mit Hausnummern
55	Höhenlinien mit Höhenangaben über NN		
12/3	Flurstücknummer		Wirtschaftsgebäude, Garagen

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

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	
WA10	überbaubarer Bereich Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO nicht überbaubarer Bereich
2. 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	Geschosflächenzahl gem. § 20 BauNVO
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)	
o	offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. § 23 BauNVO
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
4. Baugrenze (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	
5. Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	
6. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
7. 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)	
8. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	
9. Sonstige Planzeichen	
10. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	
11. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)	

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

▲	Sichtdreiecke für Straßenkreuzungen gem. RAS-K von ständigen Sichthindernissen freizuhalten Flächen zwischen 0,80m und 2,50m oberhalb Fahrbahnoberkante (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
□	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

Planzeichen ergänzend zur Planzeichenverordnung

←	Stellung baulicher Anlagen, Hauptfahrsrichtung, Abweichungen um 90° zulässig (gem. § 86 I BauNVO)
SD	Satteldach
PD	Pultdach
ZD	Zeltdach
FH	Firsthöhe

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
In den mit WA1 und WA3 gekennzeichneten Gebieten sind die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO (Beherbergungsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) BauGB, § 19 (4) BauNVO)
Bei der Ermittlung der Grundfläche 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.
- Zahl der zulässigen Wohnungen** (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
In den mit WA1 und WA3 gekennzeichneten Gebieten sind pro Hauseinheit (Einzelhaus, Doppelhaushälfte) nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.
- Höhe baulicher Anlagen** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 und 18 BauNVO)
Der Bezugs-Höhenpunkt zur Bestimmung der zulässigen Gebäudehöhen entsprechend der Festsetzungen in der Planzeichnung ist die Oberkante der verlängerten Straße in Höhe des Schnittpunktes der Straßenbegrenzungslinie mit der verlängerten Gebäudemittelachse.
Die Firsthöhe wird als die Höhe vom o.g. Bezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Dachhaut definiert.
- Stellplätze und Garagen** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)
Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und im seitlichen Grenzabstand der Hauptgebäude zulässig. Garagen haben zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen einen Abstand von mind. 5 m einzuhalten.
- Begrenzung der Versiegelung** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
Stellplätze und Zufahrten zu Garagen sind einschließlich Unterbau in wasserundurchlässiger oder bedingt wasserundurchlässiger Bauart (Schotterterrassen, wassergebundene Decke, Rosenpflaster mit einer Fugenbreite von mind. 2,0 cm Breite) herzustellen. Eine Vollversiegelung in Form von Asphalt oder Beton ist unzulässig.
- Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern** (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit Pflanzen der potentiellen natürlichen Vegetation flächendeckend zu bepflanzen und zu geschlossenen Sichtschutzecken zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten (Pflanzenliste siehe Grünordnungsplan im Ursprungsplan).
Im WA1- und WA3-Gebiet ist je Grundstück mindestens 1 hochstämmiger Obst- oder Laubbau zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Die auf den Baugrundstücken festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen sind spätestens nach Ablauf von zwei Jahren nach Bebauung des jeweiligen Grundstückes vollständig durchzuführen.
- Aufhebung von Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 61**
Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 61 "Westlich Hellerer Weg" werden im Geltungsbereich dieser Änderung mit Inkrafttreten dieser Änderung aufgehoben.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG

- Außenwandflächen**
Fassadenmaterialien in glasiertem bzw. spiegelndem Material sind mit Ausnahme von Fenstern, Türen und Wintergärten unzulässig. Einzelne Hausgruppen sowie zusammengehörige Doppelhaushälften sind in der Materialwahl jeweils einheitlich zu gestalten.
- Dacheindeckung**
Spiegelnde oder hochglänzende Dacheindeckungen sind unzulässig. Ausnahmen sind zulässig, wenn ökologische und/oder energiesparende Dacheindeckungen (z. B. Glasdächer zur Solarenergienutzung) nachgewiesen werden können. Einzelne Hausgruppen sowie zusammengehörige Doppelhaushälften sind in der Materialwahl jeweils einheitlich zu gestalten.
- Dachform, Dachneigung und Dachgauben**
Die zulässigen Dachformen und -neigungen sind in der Planzeichnung festgesetzt. Zeltächer werden hierbei als Dächer mit vier geneigten Dachflächen über einer quadratischen Gebäudegrundfläche definiert, wobei die Giebel der Dachflächen in einem gemeinsamen höchsten Punkt münden.
Abweichende Dachformen und -neigungen sind für Dächer untergeordneter Bauteile (z.B. Gauben, Wintergärten) sowie für Garagen, Carports und untergeordneten Nebenanlagen zulässig.
Einzelne Hausgruppen sowie jeweils zusammengehörige Doppelhaushälften sind in gleicher Dachform und -neigung auszuführen.
Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind auf max. 1/3 der Traufhöhe zulässig. Sie müssen von der Außenseite der giebelseitigen Außenwand (Ortsgang) mind. 1,50 m entfernt sein.
- Einfriedungen/Vorgartengestaltung**
Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von maximal 1,20 m nicht überschreiten.
Die Bereiche zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind unversiegelt zu gestalten; Kfz-Stellplätze und Zufahrten sind in teilversiegelter Ausführung zulässig (siehe § 6 der textl. Festsetzungen). Die Vorgartenbereiche sind als Garten- und Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu pflegen.
- Mülltonnen**
Mülltonnen dürfen in Vorgärten nur untergebracht werden, wenn ausreichender Sichtschutz durch Abpflanzung oder Holzblenden bzw. feste Schränke im Wandmaterial des Hauptbaukörpers vorgesehen sind.

HINWEISE

- Bodenfunde**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlocken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dez. 406 - Archäologische Denkmalpflege - oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises 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 Arbeiten gestattet.
- Grundwasserentnahme**
Grundwasserentnahmen sind gem. §§ 2 und 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erlaubnispflichtig. Eine Erlaubnis ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Osnaabrück zu beantragen. Ausnahmen von der Erlaubnispflicht regelt § 33 WHG (Gemeinbedarf).
- Sichtdreiecke**
Im Bereich der freizuhaltenen Sichtdreiecke dürfen Bebauungen, Einfriedungen und Bepflanzungen eine Höhe von 0,8 m über der Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Eine Bepflanzung mit einzelnen hochstämmigen Bäumen ist jedoch zulässig, sofern eine Sichtbehinderung für den Verkehr durch sie nicht ausgelöst wird.
- Regenwassernutzung**
Es wird empfohlen, das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser in geeigneten Anlagen (z.B. Zisternen mit Überlauf) zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen.
- Einfriedungen/Vorgarten/Fassadenbegrünung**
Einfriedungen im Vorgartenbereich zum seitlichen Nachbargrundstück sollten nicht als geschlossene Wand ausgebildet werden und eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Gemauerte und betonierte Sockel sollten eine Höhe von 0,5 m nicht überschreiten. Laubholzhecken als Einfriedungen sind vorzuziehen. Rückwärtige Einfriedungen sollten, von Hecken abgesehen, nicht als geschlossene Wand ausgebildet werden und eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten. Hier werden Maschendrahtzaun, Holzzaun oder vorzugsweise Laubholzhecke empfohlen.
Als Sichtschutz für Freisitze sollten einzugründende Konstruktionen bis max. 1,80 m Höhe gewählt werden.
Zum öffentlichen Verkehrsraum orientierte Außenwandabschnitte ohne Fenster sollten mit einer Fassadenbegrünung versehen werden, als Richtwert gilt eine Pflanze je 2 m Wandlänge. Es wird empfohlen, auch andere Nachwuchs (mit Fenstern) zu begrünen.

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Hasbergen diesen Bebauungsplan Nr. 61 "Westlich Hellerer Weg", 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/obenstehenden/unterstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden/obenstehenden/unterstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Hasbergen, den 28.02.2005

Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 23.03.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61, 1. Änderung, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 02.04.2004 örtlich bekanntgemacht.

Hasbergen, den 28.02.2005

Bürgermeister

Bescheinigung der Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte L4-1191/2004
Liegenschaftskarte: Ohrbeck, Flur 2
Maßstab: 1:1000

Die dieser Planunterlage zu Grunde liegenden Angaben des örtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das örtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5, geschützt. Die Verwertung für nichtigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe ist nur mit Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 23.11.2004). 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.

Onabrück, den 02.12.2004

Katasteramt Onabrück

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 21.09.2004 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 30.09.2004 örtlich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 11.10.2004 bis 12.11.2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hasbergen, den 28.02.2005

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16.12.2004 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hasbergen, den 28.02.2005

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 61 "Westl. Hellerer Weg" 1. Änderung ist gemäß § 10 (3) BauGB am 15.02.05 im Amtsblatt für den Landkreis Osnaabrück bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 15.02.05 rechtsverbindlich geworden.

Hasbergen, den 28.02.2005

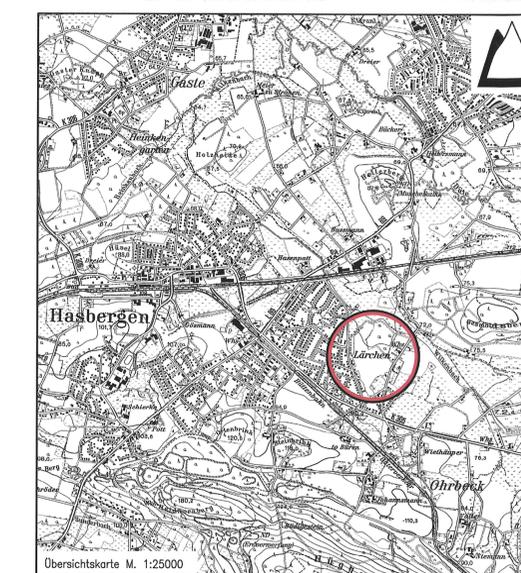
Bürgermeister

Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes 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 Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Hasbergen, den 05.03.2007

Bürgermeister



Entwurfsbearbeitung: INGENIEURPLANUNG		Datum	Zeichen
Ort: Lillenthal-Str. 13 · 49134 Wallenhorst		bearbeitet	2004-08 Dw
Telefon: 05407/8 80-0 · Fax: 05407/8 80-60		gezeichnet	2004-09 Hd
		geprüft	2004-12 Dw
		freigegeben	2004-12 Ey

Wallenhorst, 2004-12-16

Plan-Nummer: H:\Vasberg\204065\Pläne\lpp_bplan01.dwg-01-1-0

GEMEINDE HASBERGEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 61

"Westlich Hellerer Weg", 1. Änderung

mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

URSCHRIFT

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