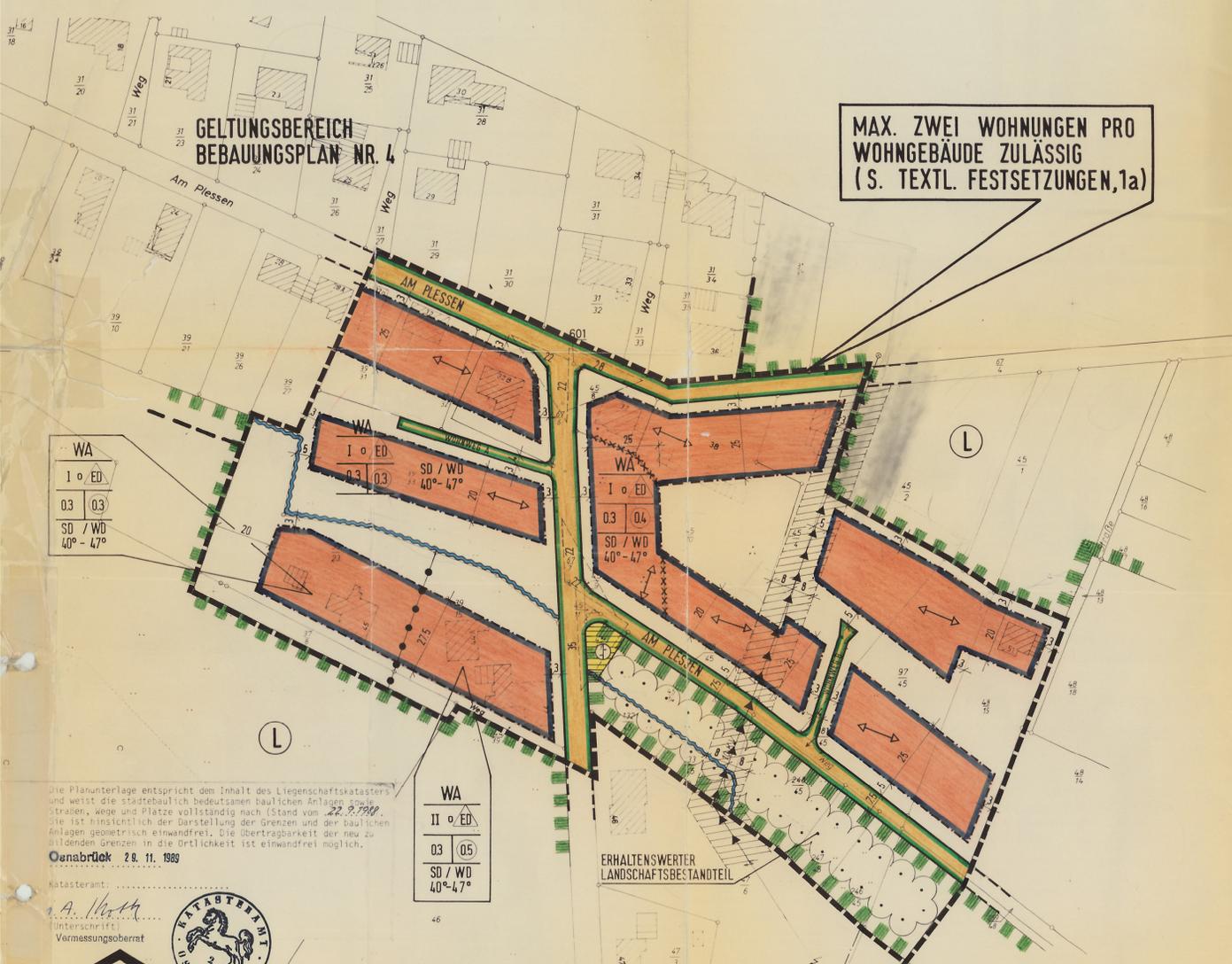


GEMEINDE HASBERGEN BEBAUUNGSPLAN NR. 43 'AM PLESSEN II'



Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen, Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie sind 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, 29. 11. 1989

Katasteramt
A. H. H. H.
Vermessungsoberrat
KATASTERAMT OSNABRÜCK

Planunterlagen angefertigt vom
Katasteramt Osnabrück
Maßstab 1: 1000
Landkreis Osnabrück, Gemeinde Hasbergen
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab 1: 1000
Gemarkung Hasbergen, Flur 6
Feldvergleich vom 22.9.1988
Katasteramt Osnabrück, den 11.11.1988
Az.: V 2058/88
Die Verwirklichung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 15 Abs. 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 02. Juli 1985 - Nds. GVBl. S. 187); dazu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung.

M. 1: 1000

URSCHRIFT

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

- WA** Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO (s. textl. Festsetzungen, 1a, 1e)
- 03** Geschößflächenzahl
- 03** Grundflächenzahl
- 1** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- o** offene Bauweise
- ED** offene Bauweise: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- ↔** Stellung baulicher Anlagen: längere Mittelachse des Hauptbaukörpers (s. textl. Festsetzungen, 1b, 2b)

4. VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

5. FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN, FÜR DIE VERWERTUNG ODER BESEITIGUNG VON ABWASSER UND FESTEN ABFALLSTOFFEN SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Versorgungseinrichtungen
- ⊕** Pumpstation

6. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Erhaltenswerter Landschaftsbestandteil: mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB (s. textl. Festsetzungen, 1d)
- Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechtes: Landschaftsschutzgebiet

7. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 56 NBauO)

- SD / WD** Satteldach/ Walmdach (s. textl. Festsetzungen, 2a, 2e)
- 40° - 47°** Dachneigungsbereich (s. textl. Festsetzungen, 2c, 2e)

8. SONSTIGE PLANZEICHEN

- Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung (z. B. von Baugebieten) und/ oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes gem. § 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen der Stellung baulicher Anlagen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Sichtdreiecke die darin eingeschlossenen Flächen sind von jeder sich behindernden Nutzung und Bepflanzung (Sträucher, Hecken, Einfriedungen u. a.) zwischen 0,8 und 2,5 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

9. HAUPTVERSORGUNG- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- vorhandene 10 KV-Erweiterung
- Schutzstreifen: Nebengebäude bis 3m Bauhöhe können nach besonderer Einzelgenehmigung der Versorgungsträger zugelassen werden

10. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- Wasserflächen (Gewässer III. Ordnung)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 u. 2 BauGB sowie § 31 Abs. 1 BauGB

- a) Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) des Plangebietes sind gem. § 4 Abs. 4 BauNVO nur max. zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.
- b) Die längere Mittelachse des Hauptbaukörpers 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° zulassen.
- c) Die Oberkante fertiger Fußboden des Erdgeschosses darf nicht höher als 0,50 m über Oberkante anbaufähiger öffentlicher Verkehrsfläche liegen (Bezugsebene). Beträgt 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 Fußboden Erdgeschos in mindestens einem Punkt auf gleicher Höhe mit dem vorhandenen Gelände liegen.
- d) Erhaltenswerter Landschaftsbestandteil gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB: die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen sind mit hochstämmigen, einheimischen und standortgerechten Bäumen zu erhalten und ggf. mit standortgerechten Nachpflanzungen aufzufüllen.
- e) Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO unzulässig gem. § 1 Abs. 6 BauNVO.
- f) In Bereichen mit einer festgesetzten Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse von 1 (eingeschossig) ist eine Ausnahme um ein Geschöß zulässig, wenn es sich dabei um ein Dachgeschöß im Sinne von § 2 Abs. 4 NBauO handelt.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT OBER DIE GESTALTUNG gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 56 NBauO

- a) Es sind für die Hauptbaukörper nur Sattel- und/ oder Walmdächer mit der in der Planzeichnung festgesetzten Neigung zulässig.
- b) Die Firsttrichtung ist der längeren Mittelachse des Hauptbaukörpers gleichzusetzen.
- c) Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte sind bis 1/3 der Traufhöhe der entsprechenden Gebäudeseite und nur bei Gebäuden ab einer Dachneigung von 40° zulässig. Dachaufbauten müssen einen Abstand von mindestens 2,00 m vom Ortsgang bzw. Walmgrat einhalten. Die Höhe ihrer senkrechten Ansichtsflächen darf 1,50 m, gemessen jeweils von Oberkante Sparren, nicht überschreiten.
- d) Der Sparrenanschnittspunkt (= Schnittpunkt Unterkante Sparren mit Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerkes) darf das Maß von 0,60 m, gemessen von Oberkante Röndecke oberstes Geschöß, nicht überschreiten.
- e) 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.
- f) Der nicht überbaubare Grundstücksstreifen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und vorderer Gebäudefront, verlängert bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen, wird als Vorgarten festgesetzt. Vorgärten sind, außer den notwendigen Zuwegungen, gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten.

VORSCHLÄGE UND 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.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind für die erneut überplanten Flächen alle entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 "Am Plessen" rechtsunwirksam.

VERFAHREN

Der Rat der Gemeinde Hasbergen hat in seiner Sitzung am 15.12.87 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 "Am Plessen II" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 21.11.88. ortsüblich bekanntgemacht.

Hasbergen, 02.12.89.

M. H.
(Gemeindedirektor)

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung (Darlegung und Anhörung) ist nach Abgabe des § 3 Abs. 1 BauGB vom 22.11.88. bis 06.12.88. Form..... ermöglicht worden.

Hasbergen, 02.12.89.

M. H.
(Gemeindedirektor)

Der Rat der Gemeinde Hasbergen hat in seiner Sitzung am 14.03.89 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.04.89 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 28.04.89. bis 05.06.89. gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hasbergen, 02.12.89.

M. H.
(Gemeindedirektor)

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

Hasbergen,

M. H.
(Gemeindedirektor)

Der Rat der Gemeinde Hasbergen hat in seiner Sitzung am dem geänderten/ ergänzten Entwurf des Bebauungsplanes 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 beschlossen. Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Hasbergen,

M. H.
(Gemeindedirektor)

Der Rat der Gemeinde Hasbergen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 25.02.89 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hasbergen, 02.12.89.

M. H.
(Gemeindedirektor)

Im Anzeigeverfahren gem. § 11 (3) BauGB habe ich mit Verfügung vom heutigen Tage unter Erteilung von Verfügungsmaßnahmen keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.
Osnabrück, den 07. FEB. 1990

Landkreis Osnabrück
Der Oberbürgermeister
LANDKREIS OSNABRÜCK

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens (§ 11 Abs. 3 BauGB) ist gem. § 12 BauGB am 15.03.1990 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 15.03.1990 rechtsverbindlich geworden.

Hasbergen, 15.03.1990

M. H.
(Gemeindedirektor)

PRAAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.d.F. vom 06.06.1986 (Nds. GVBl. S. 157), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.09.1989 (Nds. GVBl. S. 345) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung i.d.F. vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.09.1989 (Nds. GVBl. S. 345)

hat der Rat der Gemeinde Hasbergen diesen Bebauungsplan Nr. 45 "Am Plessen II", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Hasbergen, 02.12.89.

M. H.
(Ratsvorsitzender)



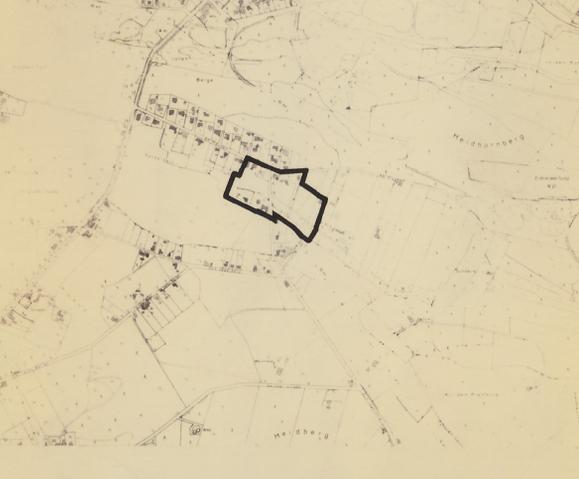
M. H.
(Gemeindedirektor)

URSCHRIFT

GEMEINDE HASBERGEN LANDKREIS OSNABRÜCK

BEBAUUNGSPLAN NR. 45 'AM PLESSEN II'

ÜBERSICHTSPLAN M. 1: 10000



AUSGEARBEITET IM AUFTRAGE UND EINVERNEHMEN MIT DER GEMEINDE HASBERGEN
PLANUNGSBÜRO GARTHAUS ARCHITEKTUR, STÄDTBAU, REGIONALPLANUNG
45 OSNABRÜCK
PLAN-NR. 8736 / 7
LEHNERGIESER LANDSTR. 46
TELEFON (05 41) 441101-2