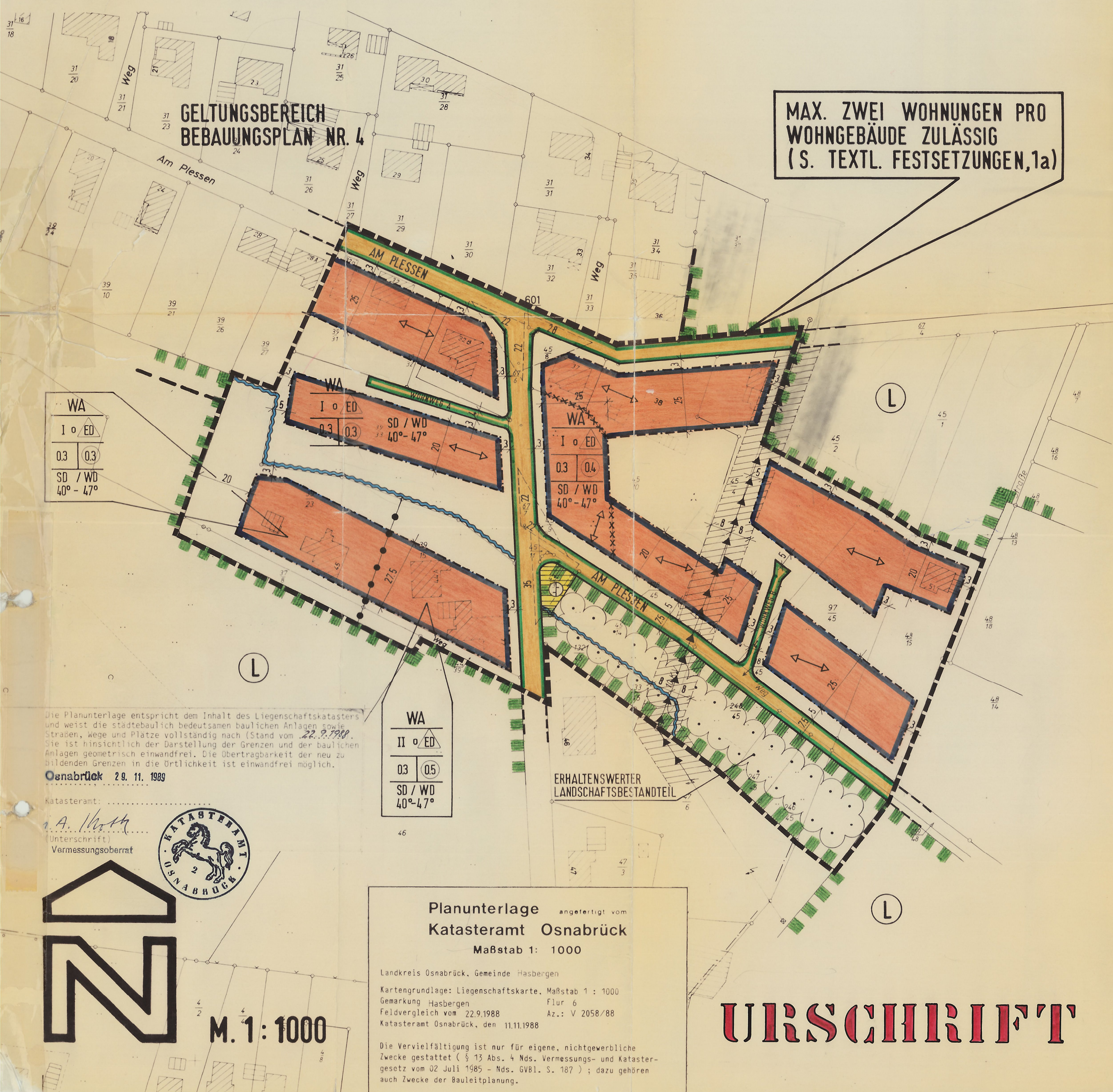


GEMEINDE HASBERGEN BEBAUUNGSPLAN NR. 43 'AM PLESSEN II'



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- 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)
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
03 Geschoßflächenzahl
03 Grundflächenzahl
1 Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze
- BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
0 offene Bauweise
ED offene Bauweise: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze
Stellung baulicher Anlagen: längere Mittelachse des Hauptbaukörpers (s. textl. Festsetzungen, 1b, 2b)
- VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
Strassenverkehrsfläche
Strassenbegrenzungslinie
- FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, 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
- 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
- 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)
- 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
Schilderfläche die darin eingeschlossenen Flächen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung (Sträucher, Hecken, Einfriedungen u. a.) zwischen 0,8 und 2,5 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.
- HAUPTVERSORGUNG- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**
vorhandene 10 KV-Freileitung
Schutzstreifen: Nebengebäude bis 3 m Bauhöhe können nach besonderer Einzelgenehmigung der Versorgungsträger zugelassen werden
- 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:

- 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 Gebäuestandort 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.
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 Geschoß zulässig, wenn es sich dabei um ein Dachgeschoß im Sinne von § 2 Abs. 4 NBauO handelt.
- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER 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 Rohdecke oberstes Geschoß, 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 Regierungsbezirks 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 24.11.88, ortsüblich bekanntgemacht.

Hasbergen, 07.12.89.

[Signature]
(Gemeindedirektor)

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

Hasbergen, 07.12.89.

[Signature]
(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 15.04.89 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 28.04.89 bis 05.05.89 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hasbergen, 07.12.89.

[Signature]
(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,

[Signature]
(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,

[Signature]
(Gemeindedirektor)

Der Rat der Gemeinde Hasbergen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 25.12.89 als Satzungs (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hasbergen, 07.12.89.

[Signature]
(Gemeindedirektor)

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

Osnabrück, den 07. FEB. 1990

Landkreis Osnabrück
Der Oberbürgermeister

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

[Signature]
(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, 07.12.89.

[Signature]
(Ratsvorsitzender)



[Signature]
(Gemeindedirektor)

URSCHRIFT

GEMEINDE HASBERGEN LANDKREIS OSNABRÜCK

BEBAUUNGSPLAN NR. 45 'AM PLESSEN II'

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:10000



AUSGEARBEITET IM AUFTRAG UND EINVERNEHMEN MIT DER GEMEINDE HASBERGEN
PLANUNGSBÜRO GARTHAUS
ARCHITEKTUR · STÄDTBAU · REGIONALPLANUNG
45 OSNABRÜCK
LEIPZIGER LANDSTR. 10
TELEFON (0541) 441101-2
PLAN-NR. 8736 / 7