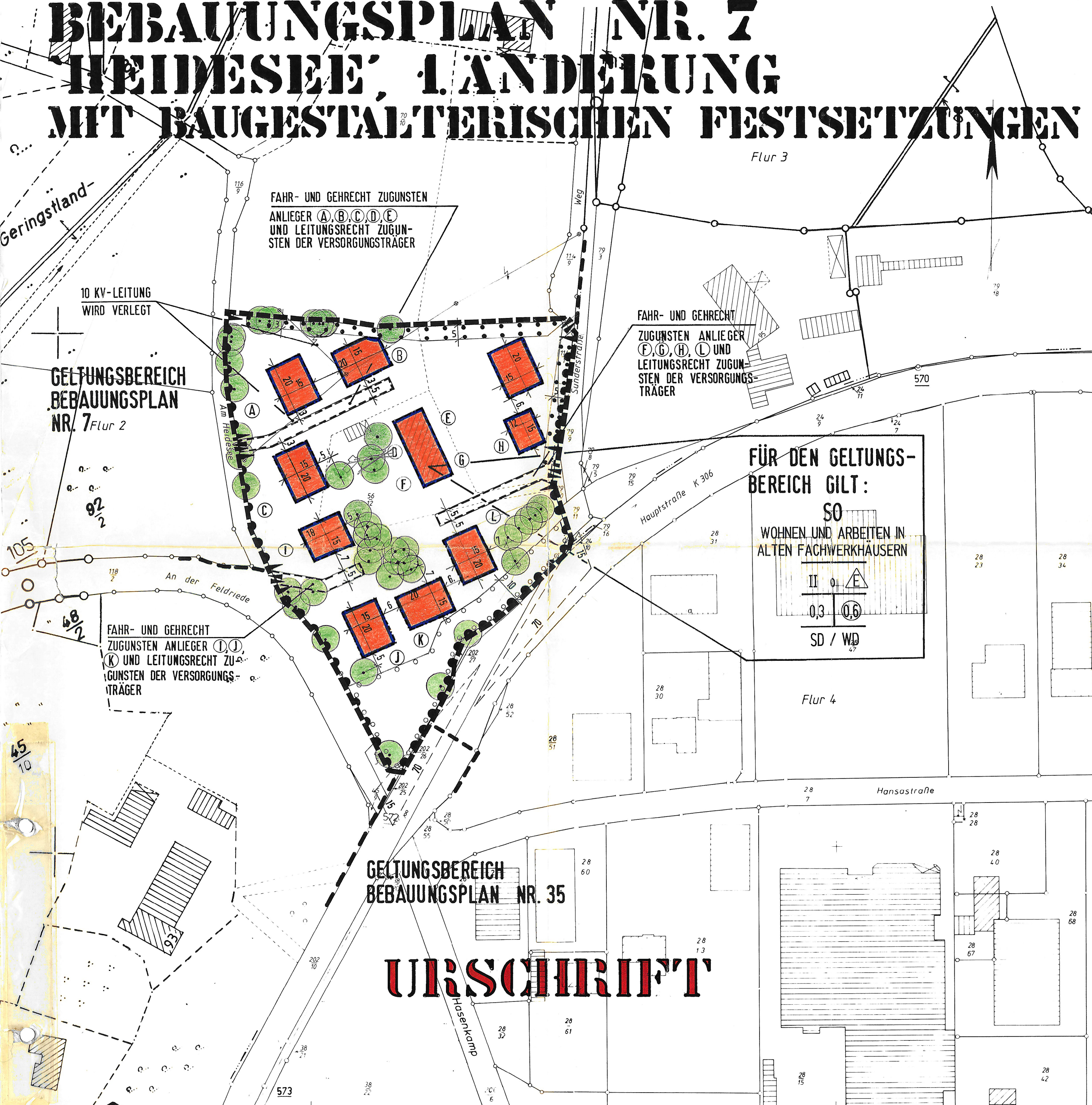


# GEMEINDE HASBERGEN BEBAUUNGSPLAN NR. 7 "HEIDEESE", 1. ÄNDERUNG MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 27.7.1994). 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 25.11.1993

Katasteramt  
im Auftrag  
*P. Müller*  
(Unterschrift)  
Vermessungsüberwachungsamt



Planunterlage anfertigt vom  
Katasteramt Osnabrück  
Maßstab 1: 1000

Landkreis Osnabrück, Gemeinde Hasbergen  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab 1: 1000, 1: 2000  
Gemarkung Gaste Flur 2  
Feldvergleich vom 27.11.1990  
Katasteramt Osnabrück, den 11.12.1990

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

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

**SO** Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO  
Wohnen und Arbeiten in alten Fachwerkhäusern  
(s. textl. Festsetzung 1a)

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

**06** Geschößflächenzahl  
**03** Grundflächenzahl (s. textl. Festsetzung, 1e)  
**II** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze

### 3. BAUWEISE, BAUGRENZEN

**0** offene Bauweise  
**E** offene Bauweise:  
nur Einzelhäuser zulässig  
Baugrenze  
überbaubare Grundstücksfläche

### 4. VERKEHRSFLÄCHEN

**Ein- und Ausfahrt**  
**Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**

### 5. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Pflanzfestsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB (s. textl. Festsetzung, 1.c)  
Bindung für Erhaltung und Bepflanzung von Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB (s. textl. Festsetzung, 1.d)

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 1f)

### 6. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

**SD/WD** Satteldach/ Walmdach (s. textl. Festsetzung, 2.a)

### 7. SONSTIGE PLANZEICHEN

mit Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrechten zu belastende Flächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB), Begünstigte siehe Planeneinschrieb  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
Sichtdreiecke: 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.

### 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) Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO  
Wohnen und Arbeiten in alten Fachwerkhäusern.

Das Sondergebiet SD dient dem Wohnen und Arbeiten in alten Fachwerkhäusern. Mindestens 30 % der Geschößfläche müssen gewerblich, durch freie Berufe, soziale oder kulturelle Einrichtungen genutzt werden.  
Die gewerbliche Nutzung darf das Wohnen nicht wesentlich stören.

b) Nebenanlagen:

Gem. § 14 Abs. 1 BauNVO ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur eine Nebenanlage als Garage und/oder Abstellraum von max. 50 qm je Baugrundstück zulässig. Carports sind nicht zulässig. Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.

c) Pflanzfestsetzung für flächenhafte Immissions- und Sichtschutzpflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB:

Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen sind als Schutzpflanzung

zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. Art und Eigenschaften der Pflanzung sind auf Standort und umgrenzungen festzusetzen. Innerhalb von Sichtdreiecken ist die Sicht zwischen 0,80 und 2,50 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten. (Einzelheiten: siehe Grünordnungsplan)

d) Bindung für Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB:

Der eingetragene Baumbestand ist zu erhalten und ggf. mit großem- und standortgerechten Nachpflanzungen aufzufüllen. (Einzelheiten: siehe Grünordnungsplan)

e) Die zulässige Grundfläche gem. § 19 BauNVO darf nur bis max. 25 % überschritten werden (gem. § 19 Abs. 4 BauNVO).

f) Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB:  
Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen sind zu erhalten und ggf. mit standortgerechten Nachpflanzungen aufzufüllen. (Einzelheiten: siehe Grünordnungsplan)

### 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER DIE GESTALTUNG

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 56 NBauO

a) Es sind für die Hauptbaukörper (einschließlich Garagen und Abstellräume) nur Sattel- und/oder Walmdächer zulässig.

b) Dachaufbauten (Gauben) sind bis 1/2 der Traufhöhe der entsprechenden Gebäudesette zulässig. Dachaufbauten müssen einen Abstand von mindestens 2,00 m vom Ortsgang bzw. Walmgrat einhalten. Dachneigungen sind nicht zulässig.

c) Die Fassaden der Haupt- und Nebengebäude (einschließlich Garagen und Abstellräume) sind nur als Fachwerk mit weißer Ausfachung oder Ausmauerung mit Klinkern zulässig. Nebenanlagen können auch in Naturstein gemauert oder in naturfarbenen Holz errichtet werden.

d) Die Grundstücksfreiflächen sind bis auf eine Zufahrt und eine Terrasse gärtnerisch zu gestalten (Einzelheiten: siehe Grünordnungsplan).

e) Werbeanlagen:

Werbeanlagen sind nur an der Statte der Leistung zulässig. Die Größe darf max. 15 qm nicht überschreiten. Selbstleuchtende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

f) Warenautomaten:

Warenautomaten sind unzulässig

### HINWEISE

**---** nachrichtliche Übernahme angrenzender Geltungsbereiche von Bebauungsplänen

**(A)** Anliegerbezeichnung

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. GVB. Nr. 35, S. 517) sind.

Es wird gebeten, die Funde unverzüglich der zuständigen Kreis- oder Gemeindeverwaltung zu melden, die sofort die zuständige Archäologische Denkmalfpflege des Regierungsbezirkes in Rastade benachrichtigt wird.

Mit Inkrafttreten dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes mit baugestalterischen Festsetzungen sind für die erneut überplanten Flächen alle entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 7 "Heidesee" (Ursprungsplan) rechtsunwirksam.

### PRÄMBEL

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. 7 "Heidesee" mit baugestalterischen Festsetzungen, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den obenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

Hasbergen 23.11.93

*[Signature]*  
(Ratsvorsitzender)



*[Signature]*  
(Gemeindedirektor)

### VERFAHREN

Der Rat der Gemeinde Hasbergen hat in seiner Sitzung am 11.12.1990... die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Heidesee" mit baugestalterischen Festsetzungen beschlossen. Der Aufstellungsbescheid ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 19.01.1991... ortsüblich bekanntgemacht.

Hasbergen, 23.11.93

*[Signature]*  
(Gemeindedirektor)

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung (Darlegung und Anhörung) ist nach Maßgabe des § 3 Abs. 1 BauGB vom 21.01.1991... bis 04.02.1991... in Form... ermöglicht worden.

Hasbergen, 23.11.93

*[Signature]*  
(Gemeindedirektor)

Der Rat der Gemeinde Hasbergen hat in seiner Sitzung am 11.12.1990... dem Entwurf der 1. Änderung 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 21.01.1991... ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit baugestalterischen Festsetzungen und der Begründung haben vom 28.10.1991... bis 09.12.1991... gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hasbergen, 23.11.93

*[Signature]*  
(Gemeindedirektor)

Der VA der Gemeinde Hasbergen hat in seiner Sitzung am 10.05.1993... dem geänderten Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit baugestalterischen Festsetzungen und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 21.08.1993... ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der geänderten Entwurfs 1. Änderung des Bebauungsplanes mit baugestalterischen Festsetzungen und der Begründung haben vom 29.06.1993... bis 03.08.1993... gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hasbergen, 23.11.93

*[Signature]*  
(Gemeindedirektor)

Der Rat der Gemeinde Hasbergen hat in seiner Sitzung am ... dem geänderten Entwurf der 1. Änderung 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 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 die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit baugestalterischen Festsetzungen nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 29.10.1993... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hasbergen, 23.11.93

*[Signature]*  
(Gemeindedirektor)

*[Signature]*  
(Gemeindedirektor)

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

Osnabrück, den 10. Juni 1994

Landkreis Osnabrück  
Der Osnabrücker  
in Vertretung  
*[Signature]*  
Kreysen

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens (§ 11 Abs. 4 BauGB) ist gem. § 12 BauGB am 20.02.94 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekanntgemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit baugestalterischen Festsetzungen ist damit am 20.02.94 rechtsverbindlich geworden.

Hasbergen, 02.12.94

*[Signature]*  
(Gemeindedirektor)

## GEMEINDE HASBERGEN LANDKREIS OSNABRÜCK

### BEBAUUNGSPLAN NR. 7 "HEIDEESE" 1. ÄNDERUNG MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN



AUSGEARBEITET IM AUFTRAG UND EINVERNEHMEN MIT DER GEMEINDE HASBERGEN  
PLAN-NR. 9063/9

PLANUNGSBÜRO GARTHAUS  
ARCHITEKTUR · STADTBAU · REGIONALPLANUNG  
45 OSNABRÜCK