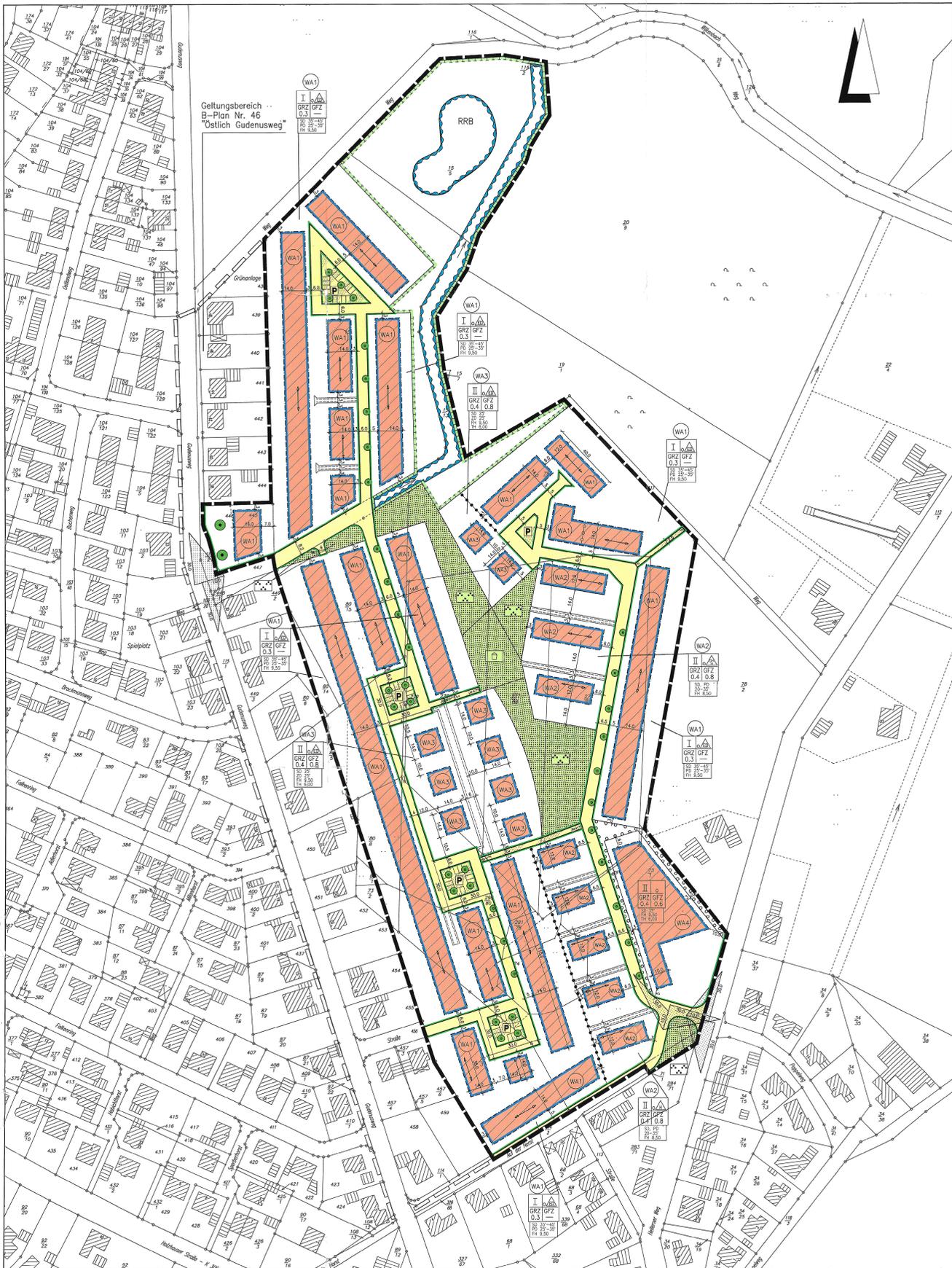




# GEMEINDE HASBERGEN

## BEBAUUNGSPLAN NR. 61

### "WESTLICH HELLENER WEG"



#### Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGB. I. S. 58) und der Bauzeichenerklärung I. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz v. 22. April 1993 (BGB. I. S. 466).

I. Bestandsangaben	
	Grenzungslinie
	Flurstücksgrenze
	Wohngebäude mit Hausnummer
	Flurstücksgrenze bzw. Eigentumsgrenze mit Grundstück
	Höhenlinien mit Höhenangaben über NN
	Flurstücknummer
	Wirtschaftsgebäude, Garagen
Im übrigen wird auf die Planzeichenerklärung DIN 15702 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)
I, II usw.	
	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
	GRZ Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
	GFZ Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO
	offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. § 23 BauNVO
	nur Hausgruppen zulässig
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
Baugrenze	
	FH max. Firsthöhe i.V.m. § 6 der textl. Festsetzungen
	TH max. Traufhöhe i.V.m. § 6 der textl. Festsetzungen
Öffentliche Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	
	Strassenverkehrsfläche
	Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Öffentliche Parkflächen
	FuB- und Radweg
Grünfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)	
	Öffentliche Grünfläche
	Zweckbestimmung:
	Parkanlage
	Spielfeld
	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
	Umgrünung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
	RRB Regenrückhaltebecken
	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 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
	anzupflanzende Einzelbäume gem. § 9(1) Nr. 25a BauGB
	zu erhaltende Einzelbäume gem. § 9(1) Nr. 25b BauGB
Sonstige Planzeichen	
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger zu belastende Flächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
	Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gem. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
	Abgrenzung des Festsetzungsbereiches für Freizeitanlagen (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der angrenzenden Bebauungspläne
Planzeichenerklärung zur Planzeichenerklärung	
	Stellung baulicher Anlagen, Hauptfriesrichtung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 56 und § 98 NBauO)
	Sichtdreiecke für Straßenschnitzungen gem. RAS-K von ständigen Sichtbehindern freizuhalten Flächen zwischen 0,80m und 2,50m oberhalb Fahrbahnoberkante (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
	zulässige Dachformen (gem. § 56 und § 98 NBauO)
	SD Satteldach
	PD Pultdach
	ZD Zeltdach
	35°-45° zulässige Bandbreite der Dachneigung

#### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

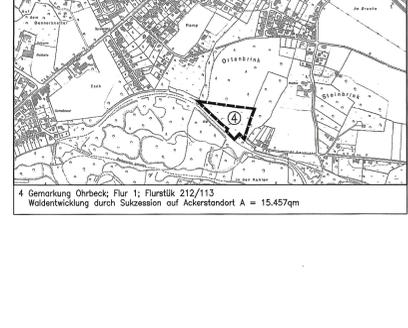
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 1 (6) und § 4 BauNVO)**  
In den mit WA1, WA2 und WA3 gekennzeichneten Gebieten sind die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO (Beratungsgutachten, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwertung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.  
In dem mit WA4 gekennzeichneten Gebiet ist die Ausnahme nach § 4 (3) Nr. 5 BauNVO (Tankstellen) nicht zulässig.
- Gliederung des Baugebietes (§ 9 (3) BauGB i.V.m. § 1 (7) Nr. 2 BauNVO)**  
Im Teilgebiet WA 4 ist die Nutzung nach § 4 (2) Nr. 1 BauNVO (Wohngebäude) im Erdgeschoss der Gebäude 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.
- Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**  
Die mit dem Planzeichen festgesetzte Stellung der baulichen Anlagen (Hauptfriesrichtung) bezieht sich auf die Ausrichtung der längeren Mittelachse der Hauptbaukörper.
- Zahl der zulässigen Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**  
In den mit WA1 und WA3 gekennzeichneten Gebieten sind pro Hausinheit (Einzelhaus, Doppelhaushälfte) nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.  
In den mit WA2 gekennzeichneten Gebieten ist pro Hausinheit (Reihenhaus, Doppelhaushälfte) nicht mehr als eine Wohnung zulässig.
- Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 und § 18 BauNVO)**  
Der Bezugshöhepunkt zur Bestimmung der zulässigen Gebäudehöhen entsprechend der Festsetzungen in der Planzeichnung ist die Oberkante der fertig erschließender Straße in Höhe des Schnittpunktes der Straßenbegrenzungslinie mit der veränderten Gebäudemittellinie.  
Die Firsthöhe wird als die Höhe vom o.g. Bezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Dachhaut definiert.  
Die Traufhöhe wird als die Höhe vom o.g. Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut definiert.
- Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**  
Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbauten Flächen und im seitlichen Grenzabstand der Hauptgebäude zulässig. Garagen haben zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen einen Abstand von mind. 5 m einzuhalten.  
In den WA2-Gebieten sind bei der Realisierung von Hausgruppen Carports ausnahmsweise im Grenzabstand zwischen vordere, gebäudeseitiger Gebäudeseite und Straßenbegrenzungslinie senkrecht zur Fahrbahn zulässig.
- Begrenzung der Verriegelung (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**  
Stellplätze und Zufahrten zu Garagen sind einschließlich Unterbau in wasserdurchlässiger oder bedingt wasserdurchlässiger Bauart (Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasenplatt mit einer Fugebreite von mind. 2,0 cm Breite) herzustellen. Eine Verriegelung in Form von Asphalt oder Beton ist unzulässig.
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**  
Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind entsprechend der Vorgaben des Grünordnungsplanes zu gestalten, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
- Anforderungen von Bäumen und Strüchern (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)**  
Im gesamten Plangebiet ist je Grundstück mindestens die folgende Anzahl standortgerechter Laubbäumen zu pflanzen:  
- im WA1-, WA2- und WA3-Gebiet mind. 1 hochstämmiger Obst- oder Laubbäum,  
- im WA4-Gebiet mind. 10 hochstämmige Laubbäume.  
Stellplatzanlagen im Bereich der Hausgruppenbebauung sind durch integrierte Pflanzstreifen oder -inseln zu untergliedern. Auf diesen ist je 2 Stellplätze mind. 1 Strauch zu pflanzen.  
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. 46**  
Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 46 "Östlich Gudenusweg" werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 61 "Westlich Hellener Weg" mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes aufgehoben.

#### ÖRTLICHE GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

- 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.
- Dachdeckung**  
Spiegelnde oder hochglänzende Dachdeckungen sind unzulässig. Ausnahmen sind zulässig, wenn ökologische und/oder energiesparende Dachdeckungen (z. B. Glasdächer zur Solarenergieerzeugung) nachgewiesen werden können. Einzelne Hausgruppen sowie zusammengehörige Doppelhaushälften sind in der Materialwahl jeweils einheitlich zu gestalten.
- Dachform, Dachneigung und Dachgärten**  
Die zulässigen Dachformen und -neigungen sind in der Planzeichnung festgesetzt. Zeltdächer werden hierbei als Dächer mit vier geneigten Dachflächen über einer quadratischen Grundfläche definiert, wobei die Größe der Dachflächen in einem gemeinsamen höchsten Punkt münden.  
Abweichende Dachformen und -neigungen sind für Dächer untergeordneter Bauteile (z.B. Gärten, Wintergärten) sowie für Garagen, Carports und untergeordneten Nebenanlagen zulässig.  
Einzelne Hausgruppen sowie jeweils zusammengehörige Doppelhaushälften sind in gleicher Dachform und -neigung auszuführen.  
Dachaufbauten, Dachschneitische und Dachflächenfenster sind auf max. 1/3 der Traufhöhe zulässig. Sie müssen von der Außenseite der gebäudeseitigen Außenwand mind. 1,50 m entfernt sein.
- Einfriedigungen/Vorgartengestaltung**  
Grundstückseinfriedigungen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von maximal 1,20 m nicht überschreiten.  
Die Bereiche zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind unversiegelt zu gestalten; Kitz-Stellplätze und Zufahrten sind in teilversiegelter Ausführung zulässig (siehe § 8). Die Vorgartengebiete sind als Garten- und Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu pflegen.
- Mülltonnen**  
Mülltonnen dürfen in Vorgärten nur untergebracht werden, wenn ausreichender Sichtschutz durch Anpflanzung oder Holzbohlen bzw. feste Schränke im Wandmaterial des Hauptbaukörpers vorgesehen sind.

#### HINWEISE

- Bodenfunde**  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten vor- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzbohlenansammlungen, schlickige sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinzertrümmerungen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Bodenschutzgesetzes (BodSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dez. 406 - Archäologische Denkmalfolge - oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Boden- und Fundstellten sind nach § 14 Abs. 2 des BodSchG 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 einzureichen zu beantragen. Ausnahmen von der Erlaubnispflicht regelt § 33 WHG (Gemeindebefreiung).
- Sichtdreiecke**  
Im Bereich der freizuhaltenen Sichtdreiecke dürfen Bepflanzungen, Einfriedigungen und Befestigungen eine Höhe von 0,8 m über der Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Eine Befestigung mit einzelnen hochstämmigen Bäumen ist jedoch zulässig, sofern eine Sichtbehinderung für den Verkehr durch sie nicht ausgeübt wird.
- Regenwasserumleitung**  
Es wird empfohlen, das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser in geeigneten Anlagen (z.B. Zisternen mit Überlauf, Volumen mind. 8 cbm je Wohneinheit) zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen.
- Einfriedigungen/Vorgarten/Fassadenbegrenzung**  
Einfriedigungen im Vorgartenbereich zum seitlichen Nachbargrundstück sollten nicht als geschlossene Wand ausgeführt werden und eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Bemerkte und bemerkte Sohle sollten eine Höhe von 0,2 m nicht überschreiten. Laubbäume als Einfriedigungen sind vorzuziehen. Rückwärtige Einfriedigungen sollten, von Hecken abgesehen, nicht als geschlossene Wand ausgeführt werden und eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten. Hier werden Mischendurchbau, Holzzaun oder vorzugsweise Laubbäume empfohlen.  
Als Sichtschutz für Freizeitanlagen sind einstufige Konstruktionen bis max. 1,80 m Höhe gewählt werden.  
Zum öffentlichen Verkehrsraum orientierte Außenwandabschnitte ohne Fenster sollten mit einer Fassadenbegrenzung versehen werden, die Sichtwert gilt eine Pflanze je 2 m Wandlänge. Es wird empfohlen, auch andere Außenwände (mit Fenstern) zu begrünen.
- Planungstextliche Kompensationsmaßnahmen**  
Der Planung sind Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffes in Boden, Natur und Landschaft auf Flächen außerhalb des Plangebietes zuzurechnen. Die Maßnahmen und die hierfür bestimmten Flächen sind auf den unterstehenden Planzuschnitten im Maßstab 1 : 5.000 dargestellt. Detaillierte diesbezügliche Regelungen sind im Landschaftsbiologischen Fachbeitrag (LDF) zu diesem Bebauungsplan dargestellt. Auf den LDF wird verwiesen.



**Präambel und Ausfertigung**

Auf Grund des § 1 Abs. 3 i.V.m. § 8 (4) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) ist der § 8 Abs. 97 und § 8 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Hasbergen diesen Bebauungsplan Nr. 61 "Westlich Hellener Weg", bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/verbleibenden/oberstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden/verbleibenden/oberstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

Hasbergen, den 06.02.2002

**Verfahrensmerkmale**  
Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 01.08.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 28.08.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

Hasbergen, den 06.02.2002

**Planunterlagen**

Kartengrundlage:  
Liegenschaftskarte:  
Maßstab: 1:1000

Die Veranfertigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 15 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 27.10.63, Nds. OVerf. S. 187, geändert durch Gesetz vom 11.07.1994 ( Nds. OVerf. S. 300 ) ). Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt der Liegenschaftskarte und weisen die ortsüblich bestmöglichen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 22.06.2000). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.  
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzpunkte ist einwandfrei möglich.

Barnstorf, den 26. Feb. 2002

**Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 24.04.2001 den 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 25.04.2001 ortsüblich bekanntgemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 03.05.2001 bis 05.06.2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Hasbergen, den 06.02.2002

**Erneute öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 19.06.2001 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 21.06.2001 ortsüblich bekanntgemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 02.07.2001 bis 31.08.2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Hasbergen, den 06.02.2002

**Erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 04.12.2001 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung mit Umweltbericht zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.12.2001 ortsüblich bekanntgemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung mit Umweltbericht haben vom 17.12.2001 bis 18.01.2002 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Hasbergen, den 06.02.2002

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anträge gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.02.2002 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

Hasbergen, den 06.02.2002

**Genehmigung**

Der Bebauungsplan ist mit Verfügung (Az.: ) vom heutigen Tage unter Aufhebung/ mit Maßgabe/ mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

den

Höhere Verwaltungsbehörde

Unterschrift

**Inkrafttreten**

Die Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 61 "Westlich Hellener Weg" ist gemäß § 10 (5) BauGB am 06.02.2002 im Amtsbereich bekanntgemacht worden.  
Der Bebauungsplan ist damit am 06.02.2002 rechtsverbindlich geworden.

Hasbergen, den 06.02.2002

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**

Innereich eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Hasbergen, den 14. April 2003

**Mängel und Abwägung**

Innereich von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Hasbergen, den 02.04.2003

**Urschrift**

Maßstab 1 : 1000

Urtags: 1

Blatt Nr.: 10

HA HASBERG 2002/07 PLANEN/BP-NR. 61