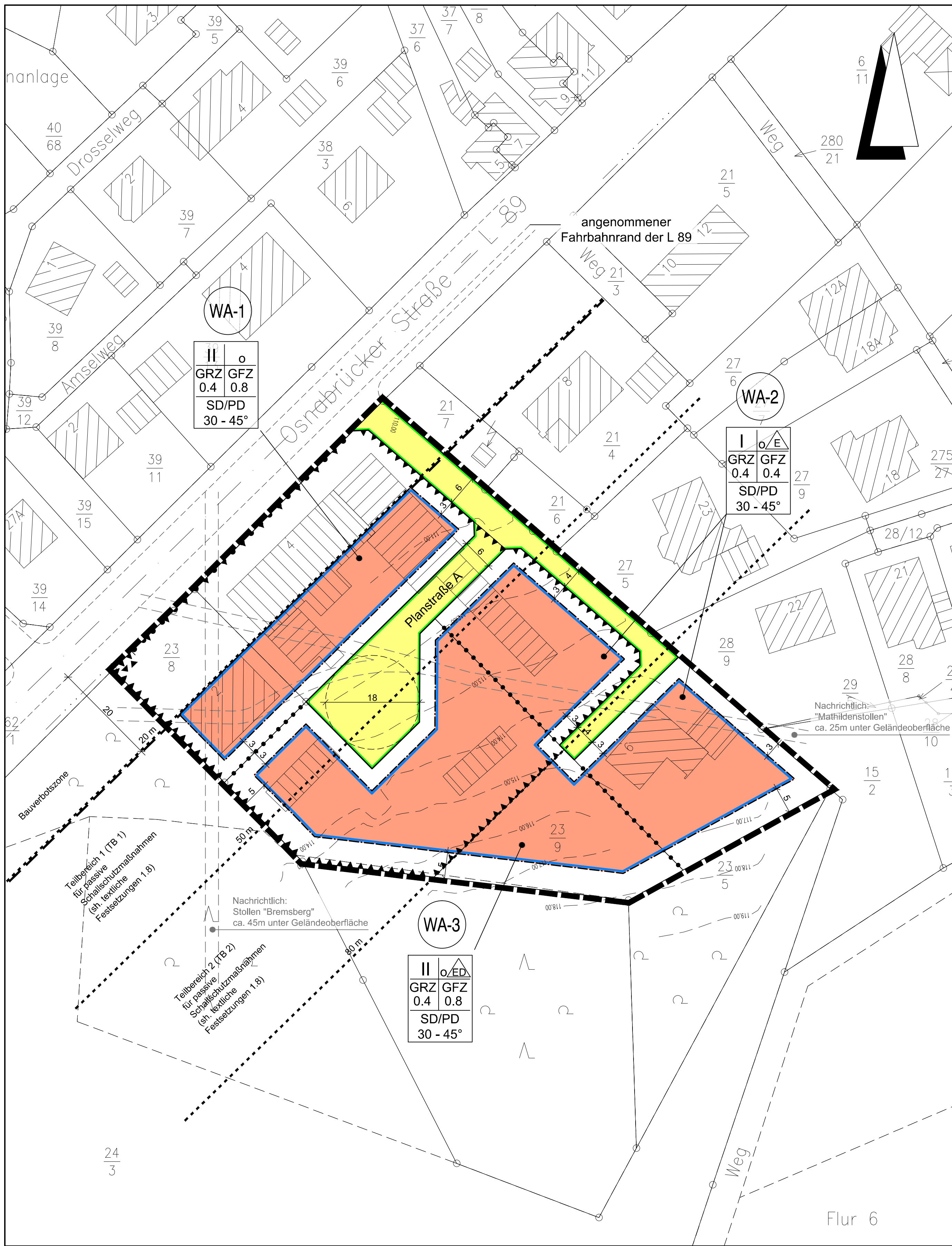


GEMEINDE HASBERGEN BEBAUUNGSPLAN NR. 66

"Osnabrücker Straße / Erweiterung Roter Berg" mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung



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	Wohngebäude mit Hausnummern
--- Flurgrenze bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal	Wirtschaftsgebäude, Garagen
--- Höhenlinien mit Höhenangaben über HN	
--- Flurstücksnummer	
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)	
WA	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	Geschossflächenzahl 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
E	nur Einzelhäuser zulässig
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
---	Baugrenze
6. Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	
---	Private Straßenverkehrsfläche
---	Straßenbegrenzungslinie
---	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
▼▲	Ein- und Ausfahrt
15. Sonstige Planzeichen	
---	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
SD	Satteldach
PD	Pultdach
30 - 45°	Dachneigungsbereich
Planzeichen ergänzend zur Planzeichenverordnung	
-----	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gem. §1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
▲▲▲▲	Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB), siehe textl. Festsetzung 1.8

- 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
gem. § 9 Abs. 1 BauGB und § 31 BauGB
- 1.1 **Allgemeine Wohngebiete (WA)** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO
- Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO) Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- 1.2 **Höhenlage der Gebäude** gem. § 9 Abs. 3 BauGB
- Die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss darf - gemessen in der Mitte des Gebäudes - nicht höher als 0,50 m über Oberkante der fertigen erschließenden Verkehrsfläche liegen.
- 1.3 **Traufhöhen (Gebäudehöhen)** gem. § 16 BauNVO
- Die Traufhöhen der Gebäude dürfen
- eine Höhe von 7,00 m im WA-1-Gebiet und eine Höhe von 3,80 m im WA-2- und WA-3-Gebiet
- über Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss nicht überschreiten (Traufhöhe = Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Außenfläche der Dachendeckung).

- 1.4 **Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
- Innerhalb des WA-2- und WA-3-Gebiets ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen bei freistehenden Einzelhäusern auf maximal zwei, bei Doppelhäusern auf maximal eine (je Doppelhaushälfte) begrenzt.
- 1.5 **Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
- a) Mindestens 10 % der Grundstücksflächen sind mit naturnahen Gehölzen zu bepflanzen, z.B. als Heckenpflanzung entlang der Grundstücksgrenzen.
- b) Je Grundstück ist mindestens ein hochstämmiger naturnaher Laubbaum (Stammumfang mindestens 18 - 20 cm in 1 m Höhe über Wurzelhals) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 1.6 **Eingriffsregelung - Zuordnung der Ausgleichsflächen** gem. § 9 Abs. 1 a BauGB
- Der Bebauungsplan Nr. 66 „Osnabrücker Straße / Erweiterung Roter Berg“ verursacht bei seiner Realisierung Eingriffe in Natur und Landschaft, die auszugleichen sind (1,674 Werteinheiten). Dazu steht eine externe Ausgleichsfläche zur Verfügung: Gemarkung Ohrbeck, Flur 3, Flurstück 318/82 (siehe nebenstehenden Übersichtsplan). Diese Ausgleichsmaßnahmen sind den Eingriffsflächen innerhalb des Plangebiets zugeordnet.
- 1.7 **Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (passive Schallschutzmaßnahmen)** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- a) Innerhalb der festgesetzten Flächen sind passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor den von der L 89 „Osnabrücker Straße“ ausgehenden Schallimmissionen zu treffen:
- Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die in den folgenden Tabellen genannten Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen (gem. Tabelle 8, DIN 4109).
- | Einstufung Lärmpegelbereich (LPB) | Nordwest-, Nordost- und Südwestfassade Gebäude | Geschoss | | |
|-----------------------------------|--|----------|-------------------|--|
| | | EG u. OG | Teilbereiche (TB) | |
| | | | | |
| | | LPB III | LPB II | |
| | | EG u. OG | - | |
- Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmquelle abgewandte Fenster besteht (hier Südostseite). Gleiches gilt für Räume mit sauerstofffehlenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.
- b) Bis zu einem Abstand von 20 m zum Fahrbahnrand der L 89 „Osnabrücker Straße“ sind Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, u.ä.) nicht zulässig.
- c) Bis zu einem Abstand von 80 m zur Fahrbahnmittelle der L 89 „Osnabrücker Straße“ sind ebenerdige Außenwohnbereiche nur südöstlich der Wohngebäude bzw. Nebengebäude zulässig.
- Wenn im Einzelfall z.B. mittels Abschirmung durch Mauern, Nebenanlagen, Verglasungen, o.ä. die Einhaltung von 55 dB(A) tags am Außenwohnbereich nachgewiesen wird, sind Abweichungen von dieser Festsetzung ausnahmsweise möglich.
- d) Hinweis: Die o.g. DIN 4109 kann beim Bauamt der Gemeinde Hasbergen, „Martin-Luther-Straße“ 12 während der Öffnungszeiten des Rathauses eingesehen werden:
- | | Montag | Dienstag | Mittwoch | Donnerstag | Freitag |
|--|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| | von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr | von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr | von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr | von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr | von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr |
| | von 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr | von 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr | von 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr | von 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr | von 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr |

- 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG**
gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 NBauO
- 2.1 Es sind für die Hauptbaukörper nur symmetrische Satteldächer und/ oder Pultdächer zulässig.
- 2.2 Die Dachneigung muss zwischen 30° und 45° betragen.
- 3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN** gem. § 9 Abs. 6 BauGB und sonstige Hinweise
- 3.1 **Archäologische Bodenfunde** gem. § 14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet 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 Arbeit gestattet.
- 3.2 **Artenschutz**
- Zur Abwendung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände müssen Baumfällarbeiten sowie Rodungen von Gebüsch und Sträuchern außerhalb der Brutaison von Vögeln und der Sommeraktivitätszeit von Fledermäusen stattfinden, also zwischen Mitte September und Ende Februar.
- Zur weiteren Vermeidung potenzieller artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände (Verletzung oder Tötung von Individuen oder ihren Entwicklungsformen) sollte der Abbruch von Gebäuden ebenso wie Baumfällungen von Bäumen > 30 cm Brusthöhendurchmesser möglichst zwischen Mitte September und Mitte Oktober erfolgen. Zu diesem Zeitpunkt sind Fledermäuse noch ausreichend mobil und in der Lage, sich selbstständig ein neues Quartier zu suchen. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände hinreichend sicher auszuschließen sind vor dem Beginn der Abbrucharbeiten die zu entfernenden Gebäude durch einen Fledermauskundler auf Fledermausbesatz hin zu überprüfen. Ebenso müssen Bäume > 30 cm Brusthöhendurchmesser vor den Fällarbeiten durch einen Fledermauskundler überprüft werden. Die Untere Naturschutzbehörde ist über das Ergebnis zu informieren.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch das "Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts" vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i. d. F. vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Art. 7d des Gesetzes zur Änderung des NDSG und zur Änderung kommunal- und brandschutzrechtlicher Vorschriften vom 12.12.2012 (NGBl. S. 589), hat der Rat der Gemeinde Hasbergen diesen Bebauungsplan Nr. 66 "Osnabrücker Straße / Erweiterung Roter Berg" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Hasbergen, den 10.02.2014 (SIEGEL) gez. Stiller
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 05.03.2013 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 15.04.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hasbergen, den 10.02.2014 (SIEGEL) gez. Stiller
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Liegenschaftskarte: Hasbergen, Flur 6
Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2008 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Az. L4 - 670/2008 Stand vom 11.08.2008). 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.

Osnabrück, den 28.01.2014

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück
- Katasteramt Osnabrück -

(SIEGEL) gez. D. Eckert VmD

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 17.09.2013 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / § 4a Abs. 3, Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.09.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen halben vom 04.10.2013 bis 04.11.2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.

Hasbergen, den 10.02.2014 (SIEGEL) gez. Stiller
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 12.12.2013 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hasbergen, den 10.02.2014 (SIEGEL) gez. Stiller
Bürgermeister

Bekanntmachung

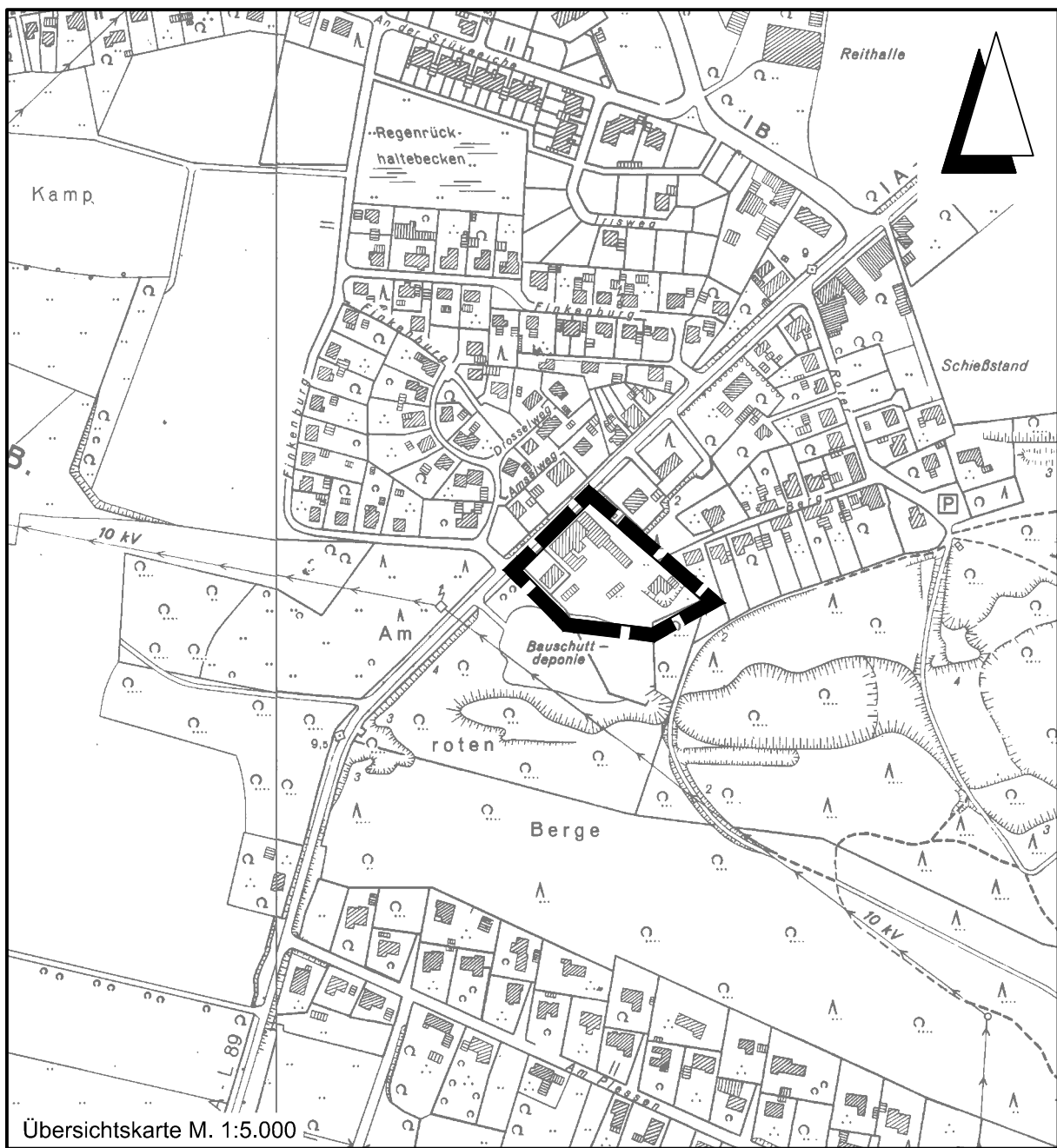
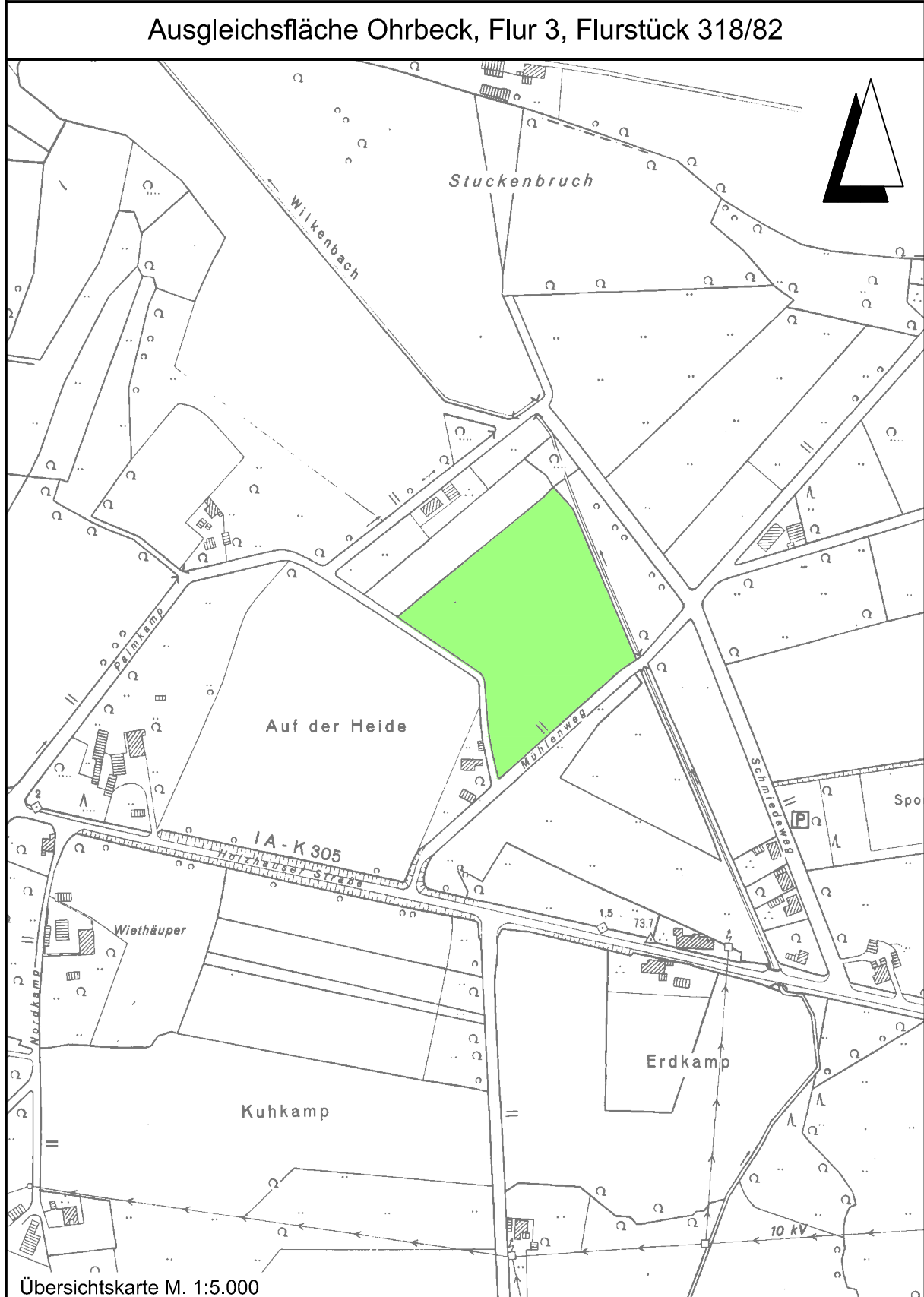
Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am **21. Februar 2014** durch Aushang im OT Al-Hasbergen am Rathaus, Martin-Luther-Straße 12, im OT Gaste an der Ecke "Hauptstraße" / "Am Sportplatz", im OT Ohrbeck an der "Wiesenstraße", vor der Einmündung zur Straße "Im Wiesengrund" und durch Bereitstellung im Internet unter der Adresse www.hasbergen.de bekannt gemacht worden.

Hasbergen, den 21. Februar 2014 (SIEGEL) gez. Stiller
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkraft-Treten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Hasbergen, den (SIEGEL) gez. Stiller
Bürgermeister



Lagebezug: Gauß-Krüger Streifen 3

Entwurfsbearbeitung:	Datum	Zeichen
IPW i.V. Desmarowitz	2013-06	Dw
	2013-06	Ber
	2013-12	Dw
	2013-12	Dw

Wallenhorst, 2013-12-12

Plan-Nummer: H:\HASBERG\212363\PLANE\06_02.dwg(ABSCHRIFT) - (V1-1-0)

GEMEINDE HASBERGEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 66
"Osnabrücker Straße / Erweiterung Roter Berg"
mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

ABSCHRIFT

Unterlage: 1
Blatt Nr.: 1(1)

Letztes Plattendatum: 2014-02-24

Letztes Speicherdatum: 2014-02-11