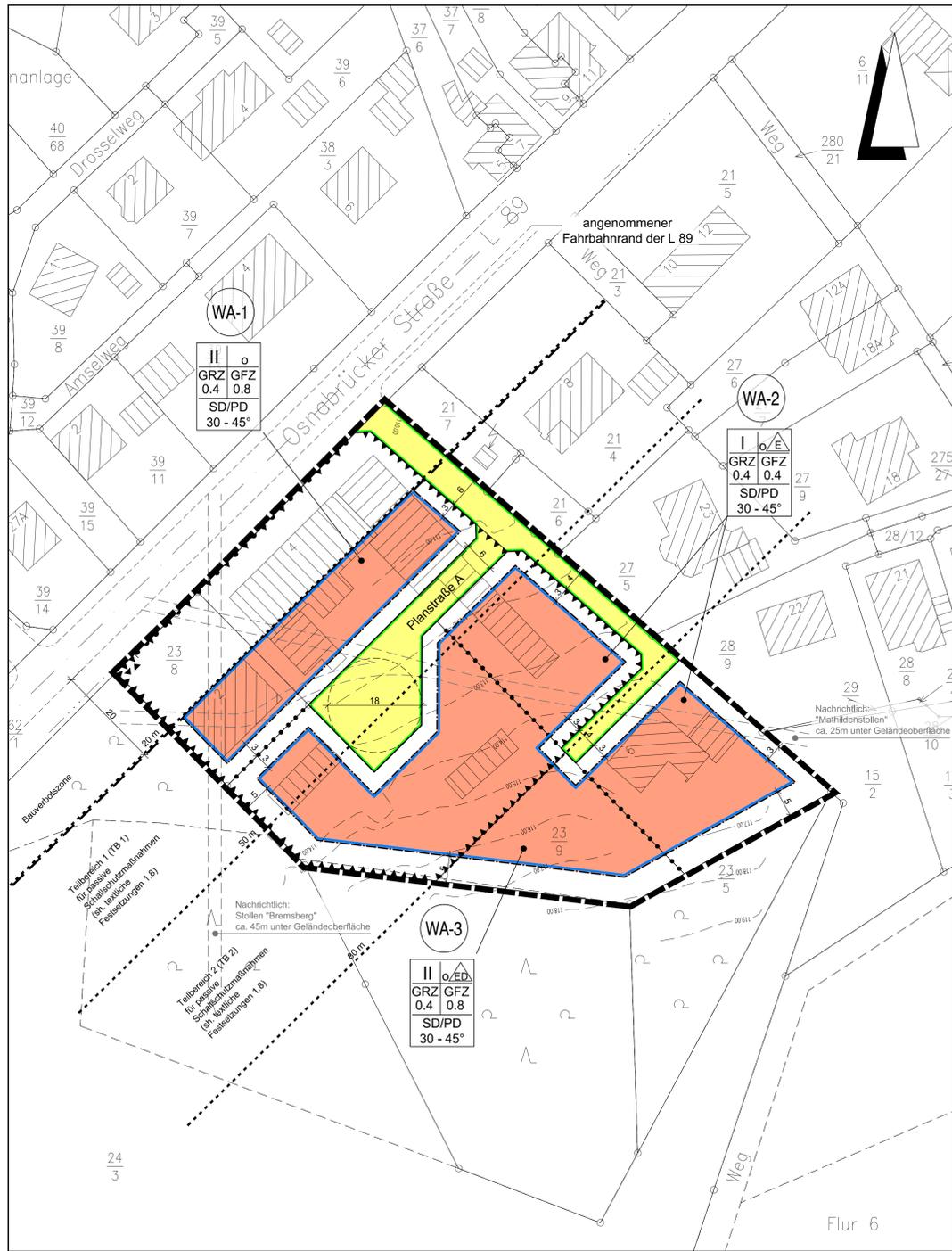




# GEMEINDE HASBERGEN BEBAUUNGSPLAN NR. 66

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



### Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGB, I. S. 58) und der Bauzeichnerverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1991, zuletzt geändert durch das Gesetz v. 22. April 1993 (BGB, I. S. 46).

- I. Bestandsangaben**
- Gemarkungsgrenze
  - Flurgrenze
  - Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß
  - Höhenlinien mit Höhenangaben über NN
  - Flurstücksnummer
  - Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 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
- 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
  - △ nur Einzelhäuser zulässig
  - △ ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

- 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 Planzeichenerklärung**
- 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. PLANRECHTLICHE 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 abschließenden 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 Dachneigendeckung).

**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 naturraumtypischen Gehölzen zu bepflanzen, z.B. als Heckenpflanzung entlang der Grundstücksgrenzen.

b) Je Grundstück ist mindestens ein hochstämmiger naturraumtypischer 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 ausgleichend 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:

Einstufung Lärmpegelbereich (LPB)	Nordwest-, Nordost- und Südwestfassade Gebäude	Geschoss	
		EG u. OG	LPB III LPB II
Südostfassade Gebäude	EG u. OG	1	2
	EG u. OG	-	-

Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schalldämmten Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lürmquelle abgewandte Fenster besteht (hier Südostseite). Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden 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 Fahrbahnmitte der L 89 „Osnabrücker Straße“ sind ebenerdige Außenwohnbereiche nur südöstlich der Wohngebäude bzw. Nebengebäude zulässig.
- 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     | von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr                             |
| Dienstag   | von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 14.00 bis 16.00 Uhr |
| Mittwoch   | von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr                             |
| Donnerstag | von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 14.00 bis 18.00 Uhr |
| Freitag    | von 8.30 Uhr bis 12.00 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, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkeimzentrationen, 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 gemeldet 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 Brutzeiten 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 deren 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 (BGB, 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 (BGB, 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 NDSchG und zur Änderung kommunal- und brandschutzrechtlicher Vorschriften vom 12.12.2012 (NBGB, 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 *gez. Stiller*  
Bürgermeister

**Planunterlagen**

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 Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen 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 Öffentlichkeit 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 hat/ haben 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 *gez. Stiller*  
Bürgermeister

**Bekanntmachung**

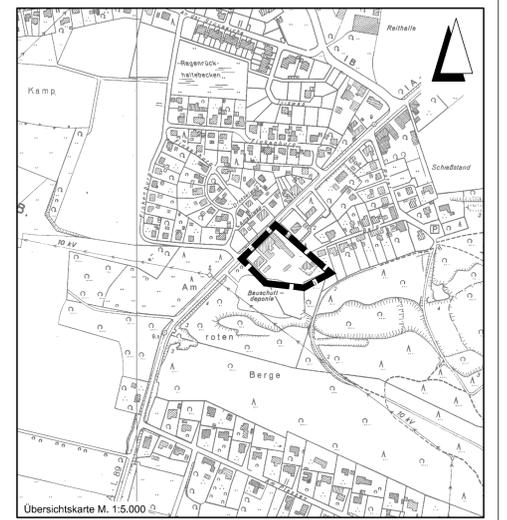
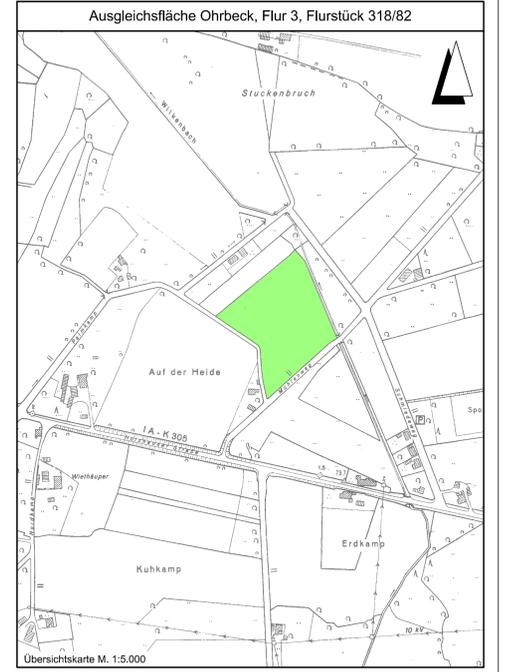
Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am **21. Februar 2014** durch Aushang im OT AlH-Hasbergen am Rathaus, Martin-Luther-Straße 12, im OT Gaste an der Ecke "Hauptstraße" / "Am Sportplatz", im OT Ohrbeck an der "Wiesenstraße", vor der Einmündung zur Straße "Im Wiesengrund" und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

Hasbergen, den 21. Februar 2014 *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 *gez. Stiller*  
Bürgermeister



Entwurfsbearbeitung:	IPW	INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG Marie-Curie-Str. 46 • 49134 Wahrenholz Tel: 05407 9000 • Fax: 05407 90008	Datum		Zeichen	
			bearbeitet	2013-06	Dw	gezeichnet
			geprüft	2013-12	Dw	
			freigegeben	2013-12	Dw	

Wahrenholz, 2013-12-12

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

ABSCHRIFT

Unterlage: 1  
Blatt Nr.: 1(1)

Maßstab 1 : 500

Letzte Änderung: 2014-02-24