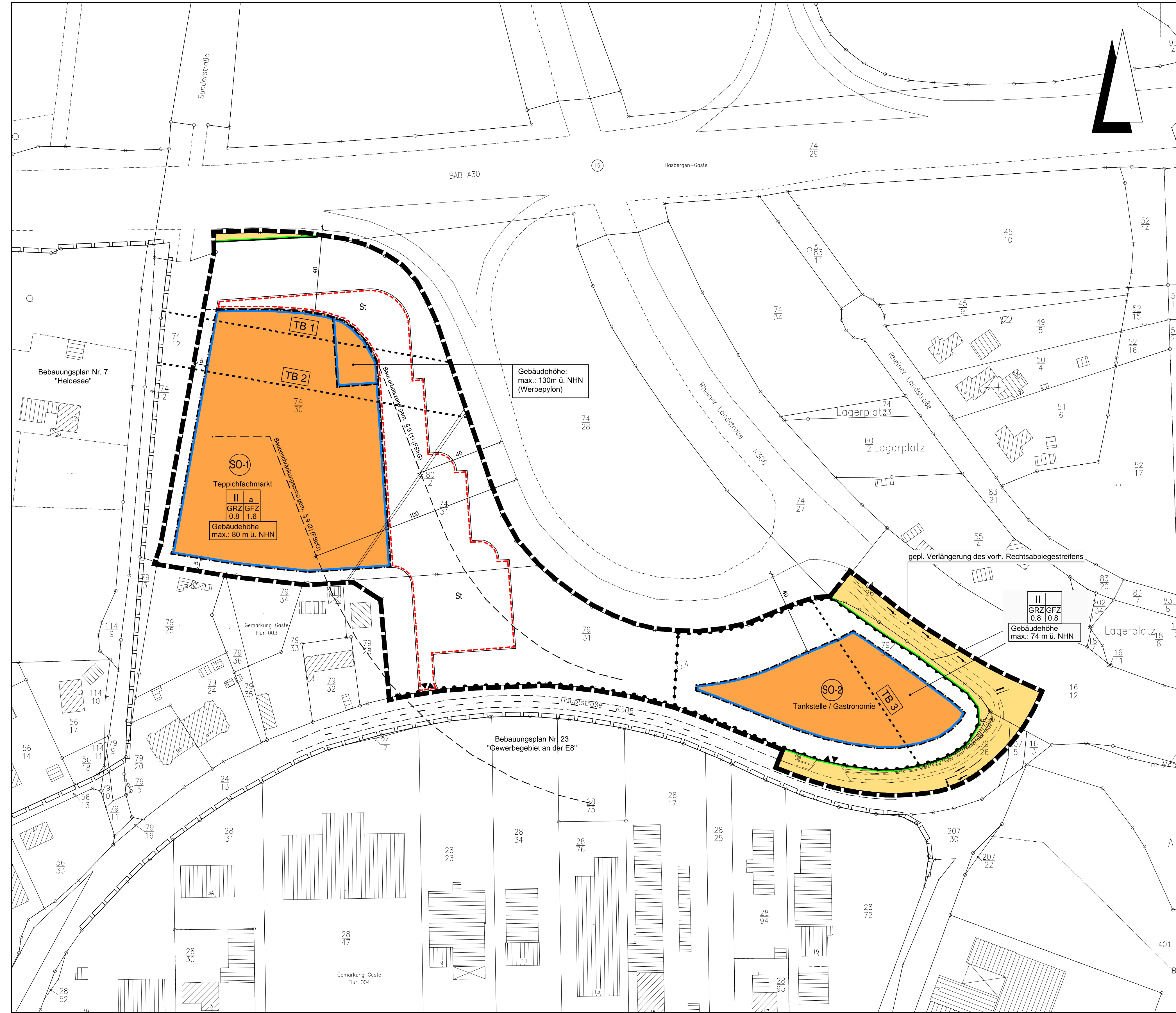




# GEMEINDE HASBERGEN

## BEBAUUNGSPLAN NR. 62

### "Nördlich Hauptstraße"



#### Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenvorschrift 1990 v. 16. Dez. 1990 (BGBl. I S. 58) und der Bauzeichenvorschrift 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		Flurgrenze
	Flurstück- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal		Höhenlinien mit Höhenangaben über NN
	Flurstücksnummer		

##### II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

	1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
--	--

	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
max.: m ü. NN	maximaler Meter über Normalhöhennull

	3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)
--	---

	6. Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
--	--

	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	Ein- und Ausfahrt

	15. Sonstige Planzeichen
--	--------------------------

	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)
--	--

	Zweckbestimmung
--	-----------------

	Stellplätze
--	-------------

	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gem. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
--	---

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
--	--

	Planzeichen ergänzend zur Planzeichenvorschrift
--	---

	Teilbereiche für passive Schallschutzmaßnahmen
--	--

	Abgrenzung der unterschiedlichen Teilbereiche für passive Schallschutzmaßnahmen
--	---

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne
--	--

#### 1. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

##### gem. § 9 Abs. 1 BauGB und § 31 BauNVO

##### 1.1 Sonstige Sondergebiete (SO) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO

a) Innerhalb des Sondergebiets SO-1 für großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ist ein Teppichfachmarkt mit folgenden Sortimenten und Verkaufsflächen (VK) zulässig:

- Teppiche / Bodenbeläge	max. 8.000 m² VK
- Lampen / Leuchten	max. 800 m² VK
- Heimtextilien (ohne Matratzen)	max. 2.000 m² VK
- Wohnaccessoires (ohne Hausrat bzw. -besteck, Kochgeschirr, Schneidwaren, Plastikwaren)	max. 1.200 m² VK
Gesamt	max. 12.000 m² VK

Die Verkaufsfläche für zentrale Sortimente („Hasberger Liste“) ist auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche, maximal jedoch auf 800 m² begrenzt.

b) Innerhalb des Sondergebiets SO-2 gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO ist eine Tankstelle sowie eine gewerbliche Nutzung zulässig. Die Verkaufsfläche des Tankstellenshops ist auf max. 110 m² begrenzt.

c) Innerhalb des Sondergebiets SO-1 und SO-2 sind auch die zur Ausübung der festgesetzten Nutzungen notwendigen Büro-Verwaltungs-, Lager- und Sozialräume, etc. sowie Nebenräume allgemein zulässig.

##### 1.2 Emissionskontingente gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentermittlung“ (Dezember 2006, Beuth-Verlag) weder tags (06.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 06.00 h) überschreiten.

Teilflächen	L <sub>eq</sub> tags [dB(A) m²]	L <sub>eq</sub> nachts [dB(A) m²]
TF 1 - (SO-1)	64	49
TF 2 - (SO-2)	71	56

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Hinweis: Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel L<sub>i</sub> den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

##### 1.3 Gebäudehöhen gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

a) Innerhalb des SO-1-Gebiets dürfen die Gebäude eine Höhe von 80 m über Normalhöhennull (NN) nicht überschreiten (dies entspricht einer Gebäudehöhe von ca. 16 m über Gelände).

b) Innerhalb des im Bebauungsplan gekennzeichneten Teilbereichs ist im SO-1-Gebiet ein Werbeflynn mit einer Höhe von 130 m über NN zulässig (dies entspricht einer Höhe von ca. 66 m über Gelände).

c) Innerhalb des SO-2-Gebiets dürfen die Gebäude eine Höhe von 74 m über Normalhöhennull (NN) nicht überschreiten (dies entspricht einer Gebäudehöhe von ca. 10 m über Gelände).

d) Die unter 1.2.a und 1.2.c festgesetzten Höhen dürfen ausnahmsweise um 2,00 m überschritten werden, wenn auf den Dächern Anlagen zur Solarenergienutzung installiert werden, z.B. Photovoltaik-Anlagen.

##### 1.4 Abweichende Bauweise gem. § 22 BauNVO

Die Gebäude dürfen eine Länge von 50 m überschreiten. Die Grenzabstände richten sich nach der Niedersächsischen Bauordnung.

##### 1.5 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Je angefangene 10 Stellplätze ist auf dem Stellplatzbereich mindestens ein großkroniger standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

##### 1.6 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (passive Schallschutzmaßnahmen) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Teilbereiche sind passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor den von den angrenzenden Straßen (BAB A 30, K 6 „Reiner Landstraße“ und K 306 „Hauptstraße“) ausgehenden Schallemissionen zu treffen.

Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die in der folgenden Tabelle genannten Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ einzustufen.

Einstufung Lärmpegelbereiche (LPS)	alle Fassaden	EG und OG	Geschoss		
			TB 1 (SO-1)	TB 2 (SO-2)	TB 3 (SO-3)
			LPB V	LPB IV	LPB IV

##### 1.7 Zuordnung der Ausgleichsflächen gem. § 9 Abs. 1 a BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 62 „Nördlich Hauptstraße“ verursacht bei seiner Realisierung Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft, die auszugleichen sind (§ 7.7.12 Werteeinheiten). Dazu stehen folgende Teilflächen des Flächenpools Meyer zu Reckendorf in der Gemeinde Hiller, Gemarkung Natrup-Hiller, zur Verfügung:

Flur 1, Flurstück 99/8	(948 Werteeinheiten)
Flur 8, Flurstück 21/6	(602 Werteeinheiten)
Flur 8, Flurstück 12/1	(7.147 Werteeinheiten)
Flur 9, Flurstück 37	(19.015 Werteeinheiten)

Diese externen Ausgleichsflächen werden als Sammelausgleichsmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1a BauGB den Eingriffsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wie folgt anteilig zugeordnet:

SO-1-Gebiet:	78 %
SO-2-Gebiet:	22 %

#### 2. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 Abs. 6 BauGB und sonstige Hinweise

##### 2.1 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, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde der Stadt und des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433) unverzüglich 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 vier 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.

##### 2.2 Anbauverbotszone gem. § 9 Abs. 1 FStiG

Gemäß § 9 (1) FStiG dürfen Hochbauten jeder Art sowie Erdbewegungen größeren Umfanges im Abstand von 40 m vom befestigten Fahrbahnrand (Standstreifen) von Bundesautobahnen nicht errichtet bzw. durchgeführt werden.

##### 2.3 Anbaubeschränkungszone gem. § 9 Abs. 2 FStiG

Im Abstand von 40 - 100 m der Bundesautobahn 30 (Baubeschränkungszone) dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrt Werbeanlagen im Blickfeld zur Straße nicht ohne Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden (§ 9 (6) FStiG).

##### 2.4 Grundstückeinfriedungen zur BAB A 30 gem. § 9 FStiG in Verbindung mit Nr. 2 der Zufahrtseinfriedungen und 15 NBauO

Die Baugrundsätze, soweit sie unmittelbar an die Bundesautobahn 30 an-grenzen, sind entlang der Straßeneingangszone mit einer festen klinkerernen Einfriedung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§ 9 FStiG in Verbindung mit Nr. 2 der Zufahrtseinfriedungen und 15 NBauO).

##### 2.5 Emissionen von der BAB A 30

Von der Bundesautobahn 30 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsüberhöhung geltend gemacht werden.

##### 2.6 DIN-Vorschriften

Die in den textlichen Festsetzungen genannten DIN-Vorschriften können in der Abteilung „Planen, Bauen und Umwelt“ der Gemeinde Hasbergen, „Martin-Luther-Straße“ 12, 49205 Hasbergen während der Öffnungszeiten des Rathauses eingesehen werden.

##### 2.7 Artenschutz (Baufeldröhrung)

Diejenigen Bau- und Erschließungsmaßnahmen (Entfernung von Gehölzen/ Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen/ Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden), die zu einer Entfernung aller Bodenschichten und damit zu Erfüllung möglicher archaischerzeitlicher Tatbestände führen, müssen nach Abschluss der Brutzeiten und vor Beginn der neuen Brutzeiten (also zwischen 01. August und 01. März) stattfinden. Sollte die Entfernung von Gehölzen/ Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen/ Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche/ Strukturen durch eine fachkundige Person (z.B. Umweltbaubegleitung) auf ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern zu überprüfen. Von der Bauzeiteneinschränkung kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten und bodenbrütender Fledvögel durch die Baufeldröhrung zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

#### Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der aktuell gültigen Fassung, des § 34 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) in der aktuell gültigen Fassung und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKOmVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der aktuell gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Hasbergen diesen Bebauungsplan Nr. 62 „Nördlich Hauptstraße“, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Hasbergen, den 26.04.2017	(SIEGEL)	gez. Elkmann Bürgermeister
---------------------------	----------	-------------------------------

Hasbergen, den 26.04.2017	(SIEGEL)	gez. Elkmann Bürgermeister
---------------------------	----------	-------------------------------

Hasbergen, den 26.04.2017	(SIEGEL)	gez. Elkmann Bürgermeister
---------------------------	----------	-------------------------------

Hasbergen, den 26.04.2017	(SIEGEL)	gez. Elkmann Bürgermeister
---------------------------	----------	-------------------------------

Hasbergen, den 26.04.2017	(SIEGEL)	gez. Elkmann Bürgermeister
---------------------------	----------	-------------------------------

Hasbergen, den 26.04.2017	(SIEGEL)	gez. Elkmann Bürgermeister
---------------------------	----------	-------------------------------

Hasbergen, den 26.04.2017	(SIEGEL)	gez. Elkmann Bürgermeister
---------------------------	----------	-------------------------------

Hasbergen, den 26.04.2017	(SIEGEL)	gez. Elkmann Bürgermeister
---------------------------	----------	-------------------------------

Hasbergen, den 26.04.2017	(SIEGEL)	gez. Elkmann Bürgermeister
---------------------------	----------	-------------------------------

Hasbergen, den 26.04.2017	(SIEGEL)	gez. Elkmann Bürgermeister
---------------------------	----------	-------------------------------

Hasbergen, den 26.04.2017	(SIEGEL)	gez. Elkmann Bürgermeister
---------------------------	----------	-------------------------------

Hasbergen, den 26.04.2017	(SIEGEL)	gez. Elkmann Bürgermeister
---------------------------	----------	-------------------------------

Hasbergen, den 26.04.2017	(SIEGEL)	gez. Elkmann Bürgermeister
---------------------------	----------	-------------------------------

Hasbergen, den 26.04.2017	(SIEGEL)	gez. Elkmann Bürgermeister
---------------------------	----------	-------------------------------

Hasbergen, den 26.04.2017	(SIEGEL)	gez. Elkmann Bürgermeister
---------------------------	----------	-------------------------------

Hasbergen, den 26.04.2017	(SIEGEL)	gez. Elkmann Bürgermeister
---------------------------	----------	-------------------------------

Hasbergen, den 26.04.2017	(SIEGEL)	gez. Elkmann Bürgermeister
---------------------------	----------	-------------------------------

Hasbergen, den 26.04.2017	(SIEGEL)	gez. Elkmann Bürgermeister
---------------------------	----------	-------------------------------

Hasbergen, den 26.04.2017	(SIEGEL)	gez. Elkmann Bürgermeister
---------------------------	----------	-------------------------------

Hasbergen, den 26.04.2017	(SIEGEL)	gez. Elkmann Bürgermeister
---------------------------	----------	-------------------------------

Hasbergen, den 26.04.2017	(SIEGEL)	gez. Elkmann Bürgermeister
---------------------------	----------	-------------------------------

Hasbergen, den 26.04.2017	(SIEGEL)	gez. Elkmann Bürgermeister
---------------------------	----------	-------------------------------

Hasbergen, den 26.04.2017	(SIEGEL)	gez. Elkmann Bürgermeister
---------------------------	----------	-------------------------------

#### Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 25.11.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 18.06.2015 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Hasbergen, den 26.04.2017	(SIEGEL)	gez. Elkmann Bürgermeister
---------------------------	----------	-------------------------------

Hasbergen, den 26.04.2017	(SIEGEL)	gez. Elkmann Bürgermeister
---------------------------	----------	-------------------------------

Hasbergen, den 26.04.2017	(SIEGEL)	gez. Elkmann Bürgermeister
---------------------------	----------	-------------------------------

Hasbergen, den 26.04.2017	(SIEGEL)	gez. Elkmann Bürgermeister
---------------------------	----------	-------------------------------

Hasbergen, den 26.04.2017	(SIEGEL)	gez. Elkmann Bürgermeister
---------------------------	----------	-------------------------------

Hasbergen, den 26.04.2017	(SIEGEL)	gez. Elkmann Bürgermeister
---------------------------	----------	-------------------------------

Hasbergen, den 26.04.2017	(SIEGEL)	gez. Elkmann Bürgermeister
---------------------------	----------	-------------------------------

Hasbergen, den 26.04.2017	(SIEGEL)	gez. Elkmann Bürgermeister
---------------------------	----------	-------------------------------

Hasbergen, den 26.04.2017	(SIEGEL)	gez. Elkmann Bürgermeister
---------------------------	----------	-------------------------------

Hasbergen, den 26.04.2017	(SIEGEL)	gez. Elkmann Bürgermeister
---------------------------	----------	-------------------------------

Hasbergen, den 26.04.2017	(SIEGEL)	gez. Elkmann Bürgermeister
---------------------------	----------	-------------------------------

Hasbergen, den 26.04.2017	(SIEGEL)	gez. Elkmann Bürgermeister
---------------------------	----------	-------------------------------

Hasbergen, den 26.04.2017	(SIEGEL)	gez. Elkmann Bürgermeister
---------------------------	----------	-------------------------------

Hasbergen, den 26.04.2017	(SIEGEL)	gez. Elkmann Bürgermeister
---------------------------	----------	-------------------------------

Hasbergen, den 26.04.2017	(SIEGEL)	gez. Elkmann Bürgermeister
---------------------------	----------	-------------------------------

Hasbergen, den 26.04.2017	(SIEGEL)	gez. Elkmann Bürgermeister
---------------------------	----------	-------------------------------

Hasbergen, den 26.04.2017	(SIEGEL)	gez. Elkmann Bürgermeister
---------------------------	----------	-------------------------------

Hasbergen, den 26.04.2017	(SIEGEL)	gez. Elkmann Bürgermeister
---------------------------	----------	-------------------------------

Hasbergen, den 26.04.2017	(SIEGEL)	gez. Elkmann Bürgermeister
---------------------------	----------	-------------------------------

Hasbergen, den 26.04.2017	(SIEGEL)	gez. Elkmann Bürgermeister
---------------------------	----------	-------------------------------

Hasbergen, den 26.04.2017	(SIEGEL)	gez. Elkmann Bürgermeister
---------------------------	----------	-------------------------------

Hasbergen, den 26.04.2017	(SIEGEL)	gez. Elkmann Bürgermeister
---------------------------	----------	-------------------------------

Hasbergen, den 26.04.2017	(SIEGEL)	gez. Elkmann Bürgermeister
---------------------------	----------	-------------------------------

Hasbergen, den 26.04.2017	(SIEGEL)	gez. Elkmann Bürgermeister
---------------------------	----------	-------------------------------

Hasbergen, den 26.04.2017	(SIEGEL)	gez. Elkmann Bürgermeister
---------------------------	----------	-------------------------------