



Planzeichenerklärung
Gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Bauutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) in der aktuell gültigen Fassung.

- I. Bestandsangaben**
- Gemarkungsgrenze
 - Flurgrenze
 - Flurstück- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß
 - Flurstücknummer
- Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen.

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

überbaubarer Bereich
Allgemeine Wohngebiete
nicht überbaubarer Bereich

2. Maß der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 15 bis 21a BauNVO)

I, II usw. Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)

GRZ Grundflächenzahl

GFZ Geschossflächenzahl

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

offene Bauweise

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

15. Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeindewerke (Schmutzwasserkanal) zu belastende Flächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

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

Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)

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

Planzeichen ergänzend zur Planzeichenverordnung

Abgrenzung der unterschiedlichen Teilbereiche für passive Schallschutzmaßnahmen

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

**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

- a) Innerhalb des WA-1.a-, WA-2- und WA-3-Gebiets sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO)
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe und
 - Tankstellen

gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO generell nicht zulässig.

b) Innerhalb des WA-1.b-Gebiets sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO)

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO generell nicht zulässig.

1.2 Höhenlage der Gebäude gem. § 9 Abs. 3 BauGB

Die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss darf

- im WA-1-Gebiet nicht höher als 78,50 m über Normalhöhennull (NN),
- im WA-2-Gebiet nicht höher als 77,50 m über NN und
- im WA-3-Gebiet nicht höher als 76,50 m über NN liegen.

1.3 Gebäudehöhen / Traufhöhen gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

a) Die Traufhöhen der Gebäude dürfen eine Höhe von 6,50 m über Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss nicht überschreiten (Traufhöhe = Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Außenfläche der Dachneigung).

b) Die Gebäude dürfen folgende Gesamthöhen / Firsthöhen nicht überschreiten:

- im WA-1-Gebiet: 89,50 m über NN,
- im WA-2-Gebiet: 88,50 m über NN und
- im WA-3-Gebiet: 87,50 m über NN.

1.4 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Innerhalb des WA-1.b-Gebiets ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen bei freistehenden Einzelhäusern auf maximal zwei, bei Doppelhäusern auf maximal eine je Doppelhaushälfte begrenzt.

1.5 Anzahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO

Ein zusätzliches Vollgeschoss ist als Ausnahme zulässig, wenn die unter 1.3 festgesetzten Trauf- und Firsthöhen nicht überschritten wird.

1.6 Zulässigkeit von Garagen, Carports und Nebenanlagen / überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 Abs. 5 BauNVO

Garagen, Carports und Nebenanlagen gemäß §§ 12 und 14 BauNVO sind gemäß § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.7 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.

1.8 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 Verkehrsanlagen (K 305 „Holzhauser Straße“ und Bahnstrecke Georgsmarienhütte - Hasbergen) ausgehenden Schallimmissionen zu treffen.

Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen (hier Büroräume), sind in die in den folgenden Tabellen genannten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen.

	Geschoss	Teilbereich für passive Schallschutzmaßnahmen					
		TB 1	TB 2	TB 3	TB 4	TB 5	TB 6
Lärmpegel-Bereiche (LPB)	Fassaden zur K 305 / Schienenstrecke	alle	LPB V	LPB IV	LPB IV	LPB III	LPB III
	Seitenfassaden	alle	LPB V	LPB IV	LPB IV	LPB III	LPB III
	Gebäuderücksellen	alle	LPB IV	LPB IV	LPB III	LPB III	LPB II

<i>* Erläuterung/Definition:</i> Fassaden zur K 305	Fassaden die einen Winkel von 0 bis 60 Grad zur K 305 bilden
Seitenfassaden	Fassaden die einen Winkel von 60 bis 120 Grad zur K 305 bilden
Rücksellen der Gebäude	Fassaden die einen Winkel von 120 bis 180 Grad zur K 305 bilden

Entsprechende Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

–Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei allen Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzuführenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

–Ebenerdige Außenwohnbereiche sind beim Bau oder der genehmigungspflichtigen Änderung an den Fassaden zur K 305 bzw. an den Seitenfassaden bis zu einem Abstand von 35 m nur mit zusätzlichen schallschirmenden Maßnahmen zulässig. Ab einem Abstand von 22 m (EG), 28 m (1. OG) bzw. 34 m (2. OG) können Außenwohnbereiche auf den Gebäuderücksellen (im Schallschattfeld gegenüber den Verkehrswegen) ohne Nachweis angeordnet werden, da dort der Tag-Orientierungswert eingehalten wird.

**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, Walmdächer sowie Pultdächer zulässig.

2.2 Die Dachneigung muss zwischen 25° und 45° betragen.

**3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 Abs. 6 BauGB
und sonstige Hinweise**

3.1 Archäologische Bodenfunde gem. § 14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz

Südwestlich und westlich gegenüber des Plangebietes, beidseits der Straße „Am Steinbrink“ sind seit 1980 wiederholt vorgeschichtliche Steinobjekte gefunden worden. Darunter befinden sich mehrere Beile aus unterschiedlichen Phasen der Jungsteinzeit (Frühneolithikum, ca. 5500-4200 v.Chr., und Jungneolithikum, ca. 3500-2800 v.Chr.). Diese Artefakte sind als Siedlungsanzeiger zu werten. Daher ist auch im Plangebiet mit dem Auftreten von unter Bodenniveau erhaltenen, oberirdisch nicht mehr sichtbaren archäologischen Siedlungsbefunden und -funden zu rechnen. Deshalb ist für die anstehenden Erdarbeiten eine denkmalrechtliche Genehmigung nach § 13 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes einzuholen. Deren Erteilung ist in diesem Falle mit folgenden Bedingungen und Auflagen zu verknüpfen:

- Anlegen von Suchgrabungsschnitten von ca. 5 m Breite und der Ausdehnung des Plangebietes angepasster Länge zur Klärung der konkreten Befund- und Fundsituation (ggf. können die geplanten Erschließungstrassen mit Abtrag des Oberbodens unter archäologischer Fachaufsicht diese Funktion erfüllen);
- ggf. vollständige Ausgrabung und Dokumentation der angeforderten archäologischen Fundstellen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die dabei entstehenden Kosten (für Material-, Maschinen- und Personaleinsatz) nicht von der Archäologischen Denkmalpflege übernommen werden, sondern vom Planungs-/Vorhabenenträger als Verursacher zu tragen sind (§ 6 [3] Nieders. Denkmalschutzgesetz).

Hinweis zur grundsätzlichen gesetzliche Melde- und Sicherungspflicht von archäologischen Bodenfunden:

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 gem. § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen Denkmalschutzbehörde des Landkreises Osnabrück 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 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 Emissionen von der K 305 und der Bahn

Das Plangebiet wird von der vorhandenen Kreisstraße 305 und der vorhandenen Bahnlinie im Süden beeinflusst. Von den genannten Verkehrsflächen gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlagen errichteten baulichen Anlagen können gegenüber den Baustützern keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

3.3 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

3.4 Artenschutz (Baufeldräumung)

Die Baufeldräumung (Gehölzenentfernung/ Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen/ Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden) muss außerhalb der Brutzeiten der Vögel und somit zwischen dem 01. August und dem 01. März erfolgen. Sollten Baumfällarbeiten, das Beseitigen von Gehölzen oder das 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 oder befoffenen Baumhöhlungen zu überprüfen. Von der Bauzeitbeschränkung für Brutvögel kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten durch die Baufeldräumung zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern oder befoffenen Baumhöhlungen ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

3.5 Altstandort „Holzhauser Straße“ 28, Altlastenkaster-Nr. 459 021 252 5006

Im Plangebiet befindet sich der Altstandort „Holzhauser Straße“ 28, Altlastenkaster-Nr. 459 021 252 5006. Deshalb ist zum Bebauungsplan Nr. 71 eine nutzungsbezogene Gefährdungsabschätzung erarbeitet worden, die zeigt, dass hiervon - unter Berücksichtigung eines entsprechenden Bodenaustauschs - keine Gefährdungen auf die Nutzungen im Plangebiet oder in der Umgebung ausgehen (Gutachterliche Stellungnahme der Prüftechnik Z+L Nr. 14972.17 vom 28.09.2017).

Die gutachterliche Stellungnahme weist die auf dem o.g. Altstandort untersuchten Flächen mit einem Gefährdungsgrad für das Planvorhaben Wohnen und Bauen aus, da im Oberboden in einzelnen Parametern die Prüfwerte der Bundesbodenschutz-Verordnung (BBodSchV) für den Wirkungspfad Boden-Mensch für eine Nutzung als Kinderspielfläche überschritten werden. Gemäß den mit Erlass des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz vom 24.08.2016 festgelegten Bewertungskriterien ist der Prüfwerte für Benzo(a)pyren im Oberboden für das Nutzungsszenario Kinderspielfläche überschritten

Deshalb ist das betreffende Grundstück im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ nachrichtlich gekennzeichnet.

Auf dem Grundstück liegen Auffüllungen vor, die im Rahmen von Erdarbeiten einer Entsorgung zuzuführen sind und nicht auf dem Grundstück verbleiben können. Alle Bodenarbeiten auf dem Grundstück sind daher der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Osnabrück und dem Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Osnabrück (Arbeiten in kontaminiertem Bereich) vor Durchführung zu melden sind. Die Arbeiten sind zwingend fachgutachtlich durch einen Gutachter mit Sachverständigennachweis nach § 18 Satz 1 BBodSchG zu begleiten und zu dokumentieren.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der aktuell gültigen Fassung, des § 84 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 (NKGmVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der aktuell gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Hasbergen diesen Bebauungsplan Nr. 71 „Holzhauser Straße / Brockmannweg“, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Hasbergen, den 05. April 2018

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hasbergen hat in seiner Sitzung am 27.04.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 10.11.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hasbergen, den 05. April 2018

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Ohrbeck, Flur 2

Maßstab: 1:500

Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © Juni 2017

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 01.06.2017). 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.

Geschäftsnachweis: L4-04/34/2017

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen - Katasteramt Osnabrück - (Dienststempel)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hasbergen hat in seiner Sitzung am 26.10.2017 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 10.11.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 17.11.2017 bis 20.12.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

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

Hasbergen, den 05. April 2018

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Hasbergen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 2 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 08.03.2018 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hasbergen, den 05. April 2018

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 71 „Holzhauser Straße / Brockmannweg“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 05. April 2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 05. April 2018 rechtsverbindlich geworden.

Hasbergen, den 05. April 2018

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans sind Verletzungen von Verfahrens- und Formschriften gemäß § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 1 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gemäß § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeanstandet.

Hasbergen, den 05. April 2018



Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:	Datum	Zeichen
IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG Marie-Curie-Str. 4a • 49134 Wallenhorst Tel: 05077 980-0 • Fax: 05077 980-99 i.v. J. J. J.	2018-03	Dw
	2018-03	Ber
	2018-03	Dw
	2018-03	Dw

Plan-Nummer: HWSBEGS213038PLANE/BP/plan-71_03_Urschrift.dwg(Urschrift)

GEMEINDE HASBERGEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 71
"Holzhauser Straße / Brockmannweg"
mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung
Verfahren gem. § 13a BauGB

URSCHRIFT

Maßstab 1 : 500