



Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Baumutzungsverordnung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) in der aktuell gültigen Fassung.

I. Bestandsangaben

Gemarkungsgrenze

Flurgrenze

Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß

Flurstücksnummer

Wohngebäude mit Hausnummern

Wirtschaftsgebäude, Garagen

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

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

WA

Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

I, II

Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)

0,4

Grundflächenzahl

0,8

Geschossflächenzahl

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

0

offene Bauweise

ED

nur Einzel- und Doppelhäuser

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

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, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

1.2 Traufhöhen und Gebäudehöhen gem. § 16 BauNVO

a) Die Traufhöhen der Gebäude dürfen folgende Höhen über Normalhöhennull (NHN) nicht überschreiten:

- 88,00 m ü. NHN im WA-1-Gebiet,
- 91,00 m ü. NHN im WA-2-Gebiet sowie
- 86,50 m ü. NHN im WA-3-Gebiet (nördlicher Teil) und
- 88,50 m ü. NHN im WA-3-Gebiet (südlicher Teil)

b) Die Gebäude dürfen folgende Gesamthöhen (Firsthöhen) über Normalhöhennull (NHN) nicht überschreiten:

- 90,00 m ü. NHN im WA-1-Gebiet,
- 93,00 m ü. NHN im WA-2-Gebiet sowie
- 90,50 m ü. NHN im WA-3-Gebiet (nördlicher Teil) und
- 93,00 m ü. NHN im WA-3-Gebiet (südlicher Teil)

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

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen ist bei freistehenden Einzelhäusern auf maximal zwei, bei Doppelhäusern auf maximal eine (je Doppelhaushälfte) begrenzt.

1.4 Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB

a) Die nutzbaren Dachflächen der Haupt- und Nebengebäude, Garagen und Carports sind zu mindestens 30 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

b) Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

Hinweis: Sofern die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) höhere Anforderungen an die Ausstattung von Dachflächen mit Solarenergieanlagen stellt, gelten diese.

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

a) Mindestens 5 % der Grundstücksflächen sind mit naturnahen typischen (heimischen) Gehölzen zu bepflanzen, z.B. als Heckenpflanzung entlang der Grundstücksgrenzen, 5 % mit Kräutern und/oder Stauden.

b) Je Grundstück ist mindestens ein hochstämmiger naturnaher typischer Laubbaum (Stammumfang mindestens 18 - 20 cm in 1 m Höhe über Wurzelhals) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

1.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. Nr. 20 BauGB

a) Im WA-1-Gebiet ist das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist - unbeschadet der Rechte Dritter - auf den einzelnen Baugrundstücken zurückzuhalten, z.B. in Zisternen, und von dort gedrosselt dem geplanten Regenwasserkanal in der Planstraße zuzuleiten.

b) Im WA-2- und im WA-3-Gebiet ist das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist - unbeschadet der Rechte Dritter - durch geeignete Maßnahmen wie z.B. Flächenversickerung, Sickermulden oder -beete auf dem Baugrundstück zur Versickerung zu bringen. Die DWA-Richtlinie A 138 (April 2005) ist zu beachten.

c) Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden sowie Garagen und Carports mit einer Neigung von weniger als 15 Grad sind mit einer Substratmächtigkeit von mindestens 10 cm extensiv zu begrünen. Eine Kombination von Gründächern und Solaranlagen ist zulässig.

d) Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in geeigneter Form, z.B. in unterirdischen Zisternen, zu sammeln und zur Gartenbewässerung oder im Haushalt, z.B. für die WC-Spülung, zu verwenden.

e) Für die Außenbeleuchtung der Grundstücke im Plangebiet sind ausschließlich inskten- und fiedermausfreundliche Leuchtmittel zu verwenden. Lichtkegel sind nach unten auszurichten. Blendwirkungen sind durch geschlossene Gehäuse zu minimieren.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 NBauO

2.1 GESTALTUNG (§ 84 Abs. 3 Nrn. 1, 3 und 6 NBauO)

2.1.1 Dächer (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

a) Es sind für die Hauptbaukörper nur symmetrische Satteldächer und / oder Walmdächer zulässig.

b) Die Dachneigung muss zwischen 30° und 45° betragen.

c) Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte sind bis maximal ½ der Traufhöhe der jeweiligen Gebäudeseite zulässig und müssen einen Abstand von mindestens 1,50 m vom Ortgang bzw. vom Walmgang einhalten.

d) Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO sowie untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind von den vorstehenden Festsetzungen über Dachform und Dachneigung nicht betroffen.

2.1.2 Einfriedungen (§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)

Die Grundstücke sind mit naturnahen typischen (heimischen) Laubgehölzhecken einzufrieden. Kombinationslösungen mit Zäunen sind zulässig, sofern diese von der Straßenseite aus optisch nicht in Erscheinung treten. Zur erschließenden Verkehrsfläche ist die Höhe auf max. 0,80 m begrenzt.

2.1.3 Gestaltung der nicht bebauten Flächen (§ 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO)

Die nicht bebauten Flächen des Baugrundstücks sind mit Ausnahme der notwendigen Erschließungsflächen, Stellplätze, Terrassen und Nebenanlagen gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Schottergärten sowie die Errichtung von freistehenden Gabionen ist nicht zulässig.

2.2 STELLPLÄTZE (§ 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO)

Je Wohneinheit sind auf dem jeweiligen Baugrundstück mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.

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

3.1 Überplanung bestehender Bebauungspläne

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes 17.1 wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 17 „Schwarze Rieden“ (Ursprungsplan) teilweise überplant. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 17.1 werden für die überplanten Flächen alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungsplans unwirksam.

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

Im Bereich 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, oberflächlich 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:

1. Anlegen von Suchgrabungsschnitten von ca. 5 m Breite und mindestens 50 m Länge zur Klärung der konkreten Befund- und Fundsituation im Plangebiet;

2. ggf. vollständige Ausgrabung und Dokumentation der angebotenen archäologischen Fundstellen.

Die dabei entstehenden Kosten (für Material-, Maschinen- und Personaleinsatz) sind vom Planungs-/Vorhabenträger als Verursacher zu tragen (§ 6 Abs. 3 Nieders. Denkmalschutzgesetz).

Dessen ungeachtet ist die gesetzliche Meldepflicht bei eventuellen Bodenfunden zu beachten:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schläcken 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 des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277; Mail: archaologie@osnabrueck.de) 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.

3.3 Artenschutz

Zur Vermeidung eines Eintretens des Tötungs-/Verletzungsverbot nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG sind folgende allgemeine Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen:

- Notwendige Baumfällarbeiten und das Beseitigen von Gehölzen sind, in Anlehnung an § 39 Abs. 5 BNatSchG, innerhalb des Zeitraumes vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen. Gleiches gilt für den Abriss des Nebengebäudes (Garage), das durch die neue Erschließungsstraße überplant wird.

- Die sonstige Baufeldräumung (Abschieben von Oberboden, Beseitigen sonstiger Vegetationsstrukturen) kann innerhalb des Zeitraumes vom 01. August bis zum 28. Februar erfolgen.

- Sollten die vorgenannten Maßnahmen außerhalb der vorgenannten Zeiträume erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche / Strukturen durch eine fachkundige Person (z. B. Umweltbaubegleitung) auf ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern sowie auf eventuellen Besatz mit Individuen der Artgruppe der Fledermäuse zu überprüfen. Von den zeitlichen Beschränkungen kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten und von Fledermäusen zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern oder Fledermausbesatz ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen mit dieser abzustimmen.

3.4 Verwendung eines wasserdurchlässigen Unterbaus

Es wird empfohlen neu zu versiegelnde Flächen wie Zuwegungen, Stellplätze und Auffahrten mit versickerungsfähigen Materialien wie z.B. Rasengittersteinen, großporigen Pflastersteinen mit breiten Fugen oder Schottersteinen, sowie einem wasserdurchlässigen Unterbau zu gestalten. Asphaltierung und Betonierung auf privaten Grundstücken sollte nur erfolgen, wenn die Verkehrssicherheit dies erfordert. Zum Beispiel Rollluhlgerechte Zuwegung etc.

3.5 Rechtliche Grundlagen

Die dieser Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können in der Abteilung „Planen, Bauen und Umwelt“ der Gemeinde Hasbergen, Hügelpplatz 1, 49205 Hasbergen während der Öffnungszeiten des Rathauses eingesehen werden.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 und 13a 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 (NkomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der aktuell gültigen Fassung hat der Rat der Gemeinde Hasbergen diesen Bebauungsplan Nr. 17.1 "Schwarze Rieden II", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Hasbergen, den 06.02.2025 (SIEGEL) *gez. Schäfer* Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hasbergen hat in seiner Sitzung am 26.04.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 31.05.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hasbergen, den 06.02.2025 *gez. Schäfer* Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Hasbergen, Flur 5
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © April 2024
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 19.02.2024). 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 19.12.2024
Geschäftsnachweis: L4-0069/2024
LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen - Katastreramt Osnabrück - *gez. i.A. F. Batzer* (Dienstsiegel) Vermessungsamtsrat

Veröffentlichung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hasbergen hat in der Sitzung am 07.03.2024 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am 11.04.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung wurde vom 22.04.2024 bis 23.05.2024 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht.

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 06.02.2025 *gez. Schäfer* Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Hasbergen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 09.12.2024 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hasbergen, den 06.02.2025 *gez. Schäfer* Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 17.1 "Schwarze Rieden II" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 28.02.2025 durch Aushang im OT Alt-Hasbergen am Rathaus, "Martin-Luther-Str. 12", im OT Geste an der Ecke "Hauptstraße"/"Am Sportplatz", im OT Ohrbeck und der "Wiesenstraße" vor der Einmündung der Straße "Zum Wiesengrund" und durch die Bereitstellung im Internet unter der Adresse www.hasbergen.de bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 28.02.2025 rechtsverbindlich geworden.
Hasbergen, den 04.03.2025 (SIEGEL) *gez. Schäfer* Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 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 unbeachtlich.

Hasbergen, den *gez. Schäfer* Bürgermeister

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:	<i>IPW</i> INGENIEURPLANUNG OWEN & CO KG Marie-Curie-Str. 4a • 49134 Wallenhorst Tel. 05407/880-0 • Fax 05407/880-88 <i>gez. ppa. Desmarowitz</i>	Datum	Zeichen	
		bearbeitet	12.2024	Dw
		gezeichnet	12.2024	Hd
		geprüft	12.2024	Sz
Wallenhorst, 09.12.2024		freigegeben	12.2024	Dw

Plad: H:\HASBERG\223218\PLAENE\B\lbp_plan-17_1_01_Ur-Abschrift.dwg(Abschrift)

Gemeinde Hasbergen
Bebauungsplan Nr. 17.1
"Schwarze Rieden II"

mit örtlichen Bauvorschriften, Verfahren gemäß § 13a BauGB

ABSCHRIFT

Maßstab 1:1.000

Reisdatum: 10.03.2025

Speicherdatum: 10.03.2025