

Planzeichenerklärung

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

- I. Bestandsangaben
 - Gemarkungsgrenze
 - Flurgrenze
 - Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß
 - Flurstücknummer
- II. Festsetzungen des Bebauungsplanes
 - 1. Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)
 - MI-1 Mischgebiete
 - 2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)
 - I, II usw. Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
 - 0,6 Grundflächenzahl
 - 1,2 Geschossflächenzahl
 - 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)
 - 0 offene Bauweise
 - Baugrenze
 - 6. Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
 - Ein- und Ausfahrten
 - 15. Sonstige Planzeichen
 - TB 2 Teilbereiche zum passiven Schallschutz i.V.m. der textlichen Festsetzung Nr. 1.5 a) und b)
 - Teilbereich zum Schutz vor Gewerbelärm i.V.m. der textlichen Festsetzung Nr. 1.5 d)
 - Teilstrecke zum Schutz vor Gewerbelärm i.V.m. der textlichen Festsetzung Nr. 1.5 d)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

- Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)
 - Sichtdreiecke für Straßenkreuzungen gem. RAL 2012 / RAST 06 (von ständigen Sichthindernissen freizuhaltende Flächen zwischen 0,80 m und 2,50 m oberhalb Fahrbahnoberkante)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne
 - Bauverbotszone, 20 m vom Fahrbahnrand (gem. § 9 Abs. 1 FStrG u. § 24 Abs. 1 NStrG)

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
gem. § 9 Abs. 1 BauGB und § 31 BauGB

- 1.1 Mischgebiet (MI) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO
 - a) Die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nrn. 6, 7 und 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.
 - b) Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten (gem. § 6 Abs. 3 BauNVO) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
 - c) Im MI-1 und MI-2 Gebiet sind die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Wohngebäude gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.
 - d) Im MI-2 Gebiet sind Wohnungen gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ausnahmsweise zulässig, wenn sie mit einer gewerblichen Nutzung im Plangebiet im Zusammenhang stehen.

- 1.2 Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO
 - a) Die Traufhöhen der Gebäude im MI-2 und MI-3 Gebiet dürfen eine Höhe von 70,00 m über Normalhöhennull (NHN) nicht überschreiten (dies entspricht einer Traufhöhe von ca. 6 m über Gelände).
 - b) Die Gebäude dürfen im MI-1 Gebiet eine Höhe von 76,00 m und im MI-2 und MI-3 Gebiet eine Höhe von 74,00 m über Normalhöhennull (NHN) nicht überschreiten (dies entspricht einer Gebäudehöhe von ca. 12 bzw. 10 m über Gelände).
 - c) Die festgesetzte Gebäudehöhe darf ausnahmsweise um 1,00 m überschritten werden, wenn auf den Dächern Anlagen zur Solarenergienutzung installiert werden, z.B. Photovoltaik-Anlagen.

- 1.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
 - a) Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme): Pro abzureißendem Gebäude sind im Verhältnis 1:1 im Plangebiet oder seiner direkten Umgebung vorsorglich künstliche Ersatzquartiere (Fledermauskästen) anzubringen. Die Umsetzung dieser Maßnahmen hat vor dem Gebäudeabriss zu erfolgen.
 - b) Notwendige Baumfällarbeiten sind innerhalb des Zeitraumes vom 01. Dezember bis zum 28. Februar durchzuführen.
 - c) Die sonstige Baufeldräumung (Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden, Beseitigen sonstiger Gehölze und Vegetationsstrukturen) kann innerhalb des Zeitraumes vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchgeführt werden. Für den Fall, dass die Baumfällarbeiten oder die sonstige Baufeldräumung außerhalb der o.g. genannten Zeiträume erfolgen sollen, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche / Strukturen durch eine fachkundige Person (z. B. Umweltaufbegleitung) hinsichtlich des Vorkommens von aktuell besetzten Vogelnestern / beflogenen Baumhöhlungen und eines eventuellen Besatzes mit Fledermäusen zu überprüfen. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern / beflogenen Baumhöhlungen oder Fledermausbesatz ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.
 - d) Notwendige Abrissarbeiten am Gebäudebestand sind innerhalb des Zeitraumes vom 01. Dezember bis zum 28. Februar durchzuführen. Sollten die Abrissarbeiten außerhalb dieser Zeiten stattfinden, so sind die Arbeiten durch eine fachlich geeignete Person im Rahmen der Bauaufsicht zu begleiten. Die Gebäude sind hierzu im Vorfeld auf den Besatz von Fledermäusen (und bei Abrissarbeiten vor dem 01. Oktober ebenfalls von Brutvögeln) hin zu untersuchen.
 - e) Die Außenanlagen der Baugrundstücke 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.
 - f) 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.
 - g) 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.
 - h) Das überschüssige Niederschlagswasser der Dachflächen sowie das übrige auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist auf Vegetationsflächen oder Sickeranlagen auf den Privatgrundstücken selbst zu versickern.
 - i) Für die Außenbeleuchtung der Grundstücke im Plangebiet sind ausschließlich insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel zu verwenden. Lichtkegel sind nach unten auszurichten. Blendwirkungen sind durch geschlossene Gehäuse zu minimieren.

- 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
 - Die nutzbaren Dachflächen der Haupt- und Nebengebäude, Garagen und Carports sind zu mindestens 30 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).
 - Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.
 - Hinweis: Für Gebäude, die überwiegend gewerblich genutzt werden und mindestens eine Dachfläche von 75 m² aufweisen gelten die gesetzlichen Bestimmungen des § 32a Photovoltaik-Anlagen für die Stromerzeugung auf Dächern der niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

- 1.5 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (passive Schallschutzmaßnahmen) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
 - Verkehrslärm:
 - a) Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in den 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.
 - b) Die Abgrenzungen der Teilbereiche 1 und 2 sind der Planzeichnung zu entnehmen.

		Fassade/Geschoss		Teilbereich Ausweisung	
				1	2
Einstufung Lärmpegelbereiche (LPB)	Wohnnutzung	Alle Fassaden und Geschosse		LPB V	
	Büronutzung	Alle Fassaden und Geschosse		LPB V	LPB IV

- c) Hinweise:
 - Außenwohnbereiche sind immer im Schallschatten (gegenüber der Hauptstraße, K 306) der Gebäude anzudröhen.
 - Um für eine bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen aus Gründen des Immissionsschutzes der Einbau schalldämmter Lüfter erforderlich.
 - Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

Gewerbelärm
d) In dem rot markierten Teilbereich im Nordwesten des Plangebietes sind an den Nordfassaden (Fassaden, die einen Winkel von 0 bis 45 Grad bzw. von 135 bis 180 Grad zur violett dargestellten westlichen Teilstrecke der nördlichen Grundstücksgrenze bilden) offenere Fenster von Aufenthaltsräumen (z.B. Wohn- und Schlafräumen oder Büros) ausgeschlossen. Festfenster, nicht offene Fenster, nicht offene Türen bzw. nicht offene Belichtungselemente oder die Anordnung von nicht schützenden Werten sind an diesen Fassaden möglich.

e) Wenn bei einem konkreten Bauvorhaben durch ergänzende schalltechnische Untersuchungen nachgewiesen wird, dass an der Nordfassade ein Beurteilungspegel von 59,6 dB(A) am Tag nicht überschritten wird ergibt sich zusammen mit den übrigen Vorbelastungen keine Überschreitung der Immissionsrichtwerte. In diesem Fall können dann an der Nordfassade auch offene Fenster vorgesehen werden.

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

- a) Je angefangene 8 Stellplätze ist auf dem Stellplatzbereich mindestens ein hochstämmiger naturnaher pflanzlicher (heimischer) Laubbaum (Stammumfang mindestens 18 - 20 cm in 1 m Höhe über Wurzelhals) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- b) Mindestens 5 % der Grundstücksflächen sind mit naturnahen pflanzlichen (heimischen) Gehölzen zu bepflanzen, z.B. als Heckenpflanzung entlang der Grundstücksgrenzen, 5 % mit Kräutern und/oder Stauden.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

2.1 Gestaltung (§ 84 NBauO Abs. 3 Nr. 3)

Einfriedungen

Die Grundstücke sind mit naturnahen pflanzlichen (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.

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

Im MI-2 und MI-3 Gebiet sind je Wohneinheit auf dem jeweiligen Baugrundstück mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.

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, Holzkohleensammlungen, 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.

3.2 DIN-Vorschriften

Die o.g. 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.

3.3 Verkehrslärm

Das Plangebiet wird von den vorhandenen Verkehrswegen (A 30 / K 306 Hauptstraße) beeinflusst. Von den genannten Verkehrsanlagen gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlagen errichteten baulichen Anlagen können gegenüber den Bausträgern keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

3.4 Landwirtschaftliche Immissionen

Der überplante Bereich befindet sich in einem ländlich geprägten Raum, in dem es zwangsläufig zu gewissen landwirtschaftsspezifischen Immissionen (Gerüche, Geräusche, Stäube) kommt, die aus der Nutzierhaltung bzw. der Bewirtschaftung umliegender Acker- und Grünlandflächen resultieren. Letzteres kann jahreszeitlich und witterungsbedingt auch an Sonn- und Feiertagen sowie in den Nachtstunden auftreten. Diese Immissionen sind in ländlichen Gebieten ortsüblich, unvermeidbar und insofern zu tolerieren.

3.5 Altlasten / Altlastenverdachtsflächen

Im Plangebiet befindet sich die im Altlastenkataster des Landkreises Osnabrück geführte Altlast KRIS 74079210065 „Hauptstraße 97-101“. Die Durchführung von Planungen und Maßnahmen sind mit der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Osnabrück abzustimmen.

3.6 Sichtdreiecke

Der Bereich der Sichtdreiecke ist auf dem Privatgrund von jedem Bewuchs - einzelne hochstämmige Bäume ausgenommen -, jeder Bepflanzung und sonstigen sich behindernden Gegenständen aller Art mit mehr als 80 cm über Fahrbahnoberkante der Straßen dauernd freizuhalten.

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. 578) in der aktuell gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Hasbergen diesen Bebauungsplan Nr. 73 "Ehemaliges Gärtnergegend an der Hauptstraße", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Hasbergen, den 13.12.2022 (SIEGEL) gez. Schäfer
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hasbergen hat in seiner Sitzung am 29.03.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 01.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hasbergen, den 13.12.2022 gez. Schäfer
Bürgermeister

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Gaste, Flur 3

Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © April 2021

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

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen, sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 16.04.2021). 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 11.11.2022

Geschäftsnachweis: L4-0339/2021



Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen - Katasteramt Osnabrück - (Dienstsiegel) gez. A. F. Batzer
Vermessungsamtsrat

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hasbergen hat in seiner Sitzung am 28.04.2022 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 18.05.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung hat vom 25.05.2022 bis 27.06.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

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 13.12.2022 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 06.10.2022 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hasbergen, den 13.12.2022 gez. Schäfer
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 73 "Ehemaliges Gärtnergegend an der Hauptstraße" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 19.12.2022 durch Aushang im OT Alt-Hasbergen am Rathaus, "Martin-Luther-Str.12", im OT Gaste 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.

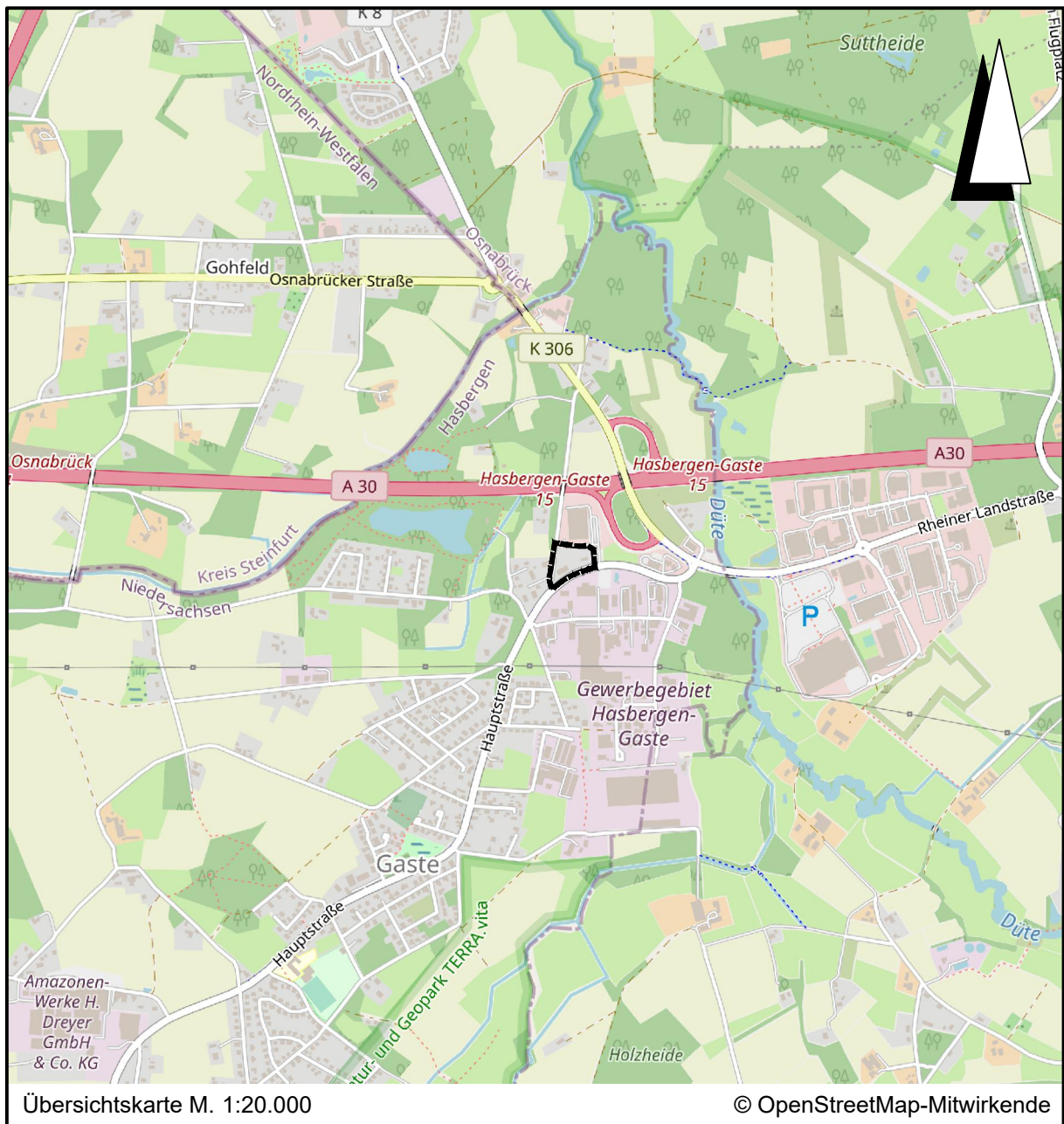
Der Bebauungsplan ist damit am 19.12.2022 rechtsverbindlich geworden.

Hasbergen, den 27.12.2022 (SIEGEL) gez. Schäfer
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes 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 Flächenutzungsplanes 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:	IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG Markt- und Service-Team • 48134 Wallenhorst Tel. 05407/880-0 • Fax 05407/880-88	Datum	Zeichen
	gez. ppa. Desmarowitz	bearbeitet	2022-10 Sz
		gezeichnet	2022-10 Ber
		geprüft	2022-10 Sz
		freigegeben	2022-10 Dw

Plan-Nummer: H:\HASBERG\220574\PLAENE\BP\bp_bplan-73_04_Ur-Abschrift.dwg(Abschrift)

Landkreis Osnabrück
GEMEINDE HASBERGEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 73
"Ehemaliges Gärtnergegend an der Hauptstraße"
mit örtlichen Bauvorschriften, Verfahren gemäß § 13a BauGB

Abschrift

Maßstab 1:1.000