



Planzeichenerklärung

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

I. Bestandsangaben

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß
- 12/3 Flurstücksnr.

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)

- (MI) Mischgebiet
- (SO) Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe gem. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO: Lebensmitteldiscountmarkt

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)

- 0,8 Grundflächenzahl
- (1,2) Geschossflächenzahl
- GH maximale Gebäudehöhe in Meter über Normalhöhennull

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

- 0 offene Bauweise
- 8 abweichende Bauweise
- Baugrenze

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

● Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

▲ Ein- und Ausfahrten

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- zu erhaltende Einzelbäume

15. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)
- Zweckbestimmung:
- St Stellplätze
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gem. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Planzeichen ergänzend zur Planzeichenvorschrift

TB 2 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 Mischgebiet (MI) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO**
- a) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nrn. 6, 7 und 8 BauNVO nicht zulässig.
 - b) Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - c) Der Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß „Hasbergener Liste“ ist auf 10 % der jeweiligen Verkaufsfläche (als Randsortiment) begrenzt.
- 1.2 Sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO**
- a) Innerhalb des Sondergebiets für großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ist ein Lebensmitteldiscountmarkt inkl. Backshop mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.093 m² zulässig. Zentrenrelevante Sortimente gemäß „Hasbergener Liste“ sind nur als Randsortiment bis 10 % der Verkaufsfläche zulässig.
 - b) Innerhalb des Sondergebiets sind auch die zur Ausübung der festgesetzten Nutzungen notwendigen Büro-Verwaltungs-, Lager- und Sozialräume, etc. sowie Nebengebäude allgemein zulässig.
 - c) Innerhalb des Sondergebiets ist an dem in der Planzeichnung festgesetzten Standort ein Imbiss zulässig.
- 1.3 Gebäudehöhen gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO**
- a) Innerhalb des Sondergebiets (SO) dürfen die Gebäude eine Höhe von 87 m über Normalhöhennull (NHN) nicht überschreiten (dies entspricht einer Gebäudehöhe von ca. 10 m über Gelände).
 - b) Innerhalb des Mischgebiets (MI) dürfen die Gebäude eine Höhe von 92 m über Normalhöhennull (NHN) nicht überschreiten (dies entspricht einer Gebäudehöhe von ca. 12 m über Gelände).
 - c) Die unter 1.2.a und 1.2.b festgesetzten Höhen dürfen ausnahmsweise um 1,00 m überschritten werden, wenn auf den Dächern Anlagen zur Solarenergienutzung installiert werden, z.B. Photovoltaik-Anlagen.
- 1.4 Abweichende Bauweise gem. § 22 BauNVO**
- Innerhalb des Sondergebiets (SO) dürfen die Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten. Die Grenzabstände richten sich nach der Niedersächsischen Bauordnung.
- 1.5 Anpflanzung von Blumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB**
- Je angefangene 10 Stellplätze ist auf dem Stellplatzbereich mindestens ein großkröniger standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

- 1.6 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes (passive Schallschutzmaßnahmen) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
- Innerhalb des Mischgebiets (MI) sind Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor den von der südlich angrenzenden L 89 „Osnabrücker Straße“, von der nördlich des Plangebiets verlaufenden Bahnstrecke Osnabrück - Münster sowie von der östlich angrenzenden Zufahrt zum „Freizeitland“ ausgehenden Schallimmissionen zu treffen:
- a) Teilbereiche TB 1 und TB 2 (immissionsrelevanter Einflussbereich der L 89 (südlich) und der Bahn (nördlich))
- 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.
- | | Geschoss | Teilbereiche TB 1.1 und TB 2.1 | Teilbereiche TB 1.2 und TB 2.2 |
|------------------------------------|-----------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Einstufung Lärmpegelbereiche (LPB) | Nord- und Südfassaden | EG LPB III | LPB IV |
| | Nord- und Südfassaden | OG LPB III | LPB IV |
- Die Einhaltung der sich aus den genannten Lärmpegelbereichen ergebenden erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen mit schützenswerten Nutzungen (gem. DIN 4109) nachzuweisen.
- b) Teilbereiche TB 2.1 und 2.2 (immissionsrelevanter Einflussbereich der Zufahrt zum nördlich gelegenen „Freizeitland“)
- An den Ostfassaden der Gebäude sind Fenster oder Türen von Schlafräumen, die geöffnet werden können, nicht zulässig. Um für die notwendige Belüftung zu sorgen, ist - sofern keine Fenster an einer der schallabgewandten Seiten (Nord-, Süd oder Westseite) vorhanden sind - der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben.
- c) Zulässigkeit und Schallschutzmaßnahmen für Außenwohnbereiche
- Bis zu einem Abstand von 35 m zur Straßengrenzlinie (Grundstücksgrenze) der L 89 „Osnabrücker Straße“ sind Außenwohnbereiche wie z.B. Terrassen, Balkone, Loggien, o.ä. nur auf der schallabgewandten Seite (nördlich der Gebäude) zulässig.
- Wenn im Einzelfall z.B. mittels Abschirmung durch Mauern, Nebenanlagen, Verglasungen, o.ä. die Einhaltung von 55 dB(A) tags am Außenwohnbereich nachgewiesen wird, sind Abweichungen von dieser Festsetzung ausnahmsweise möglich.
- 1.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- Die zeichnerisch festgesetzten Flächen sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten
- der westlich angrenzenden Flurstücke 73/11 und 73/13,
 - der nördlich angrenzenden Flurstücke 73/16, 73/17, 73/18 und 73/19,
 - der Gemeinde Hasbergen sowie
 - der Ver- und Entsorgungsträger
- zu belasten.
- 1.8 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB**
- Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück in geeigneter Weise, z.B. in unterirdischen Staubehältern oder -kanälen, zurückzuhalten und von dort gedrosselt in die vorhandene Vorflut bzw. in die Regenwasserkanalisation in der „Osnabrücker Straße“ einzuleiten.
- 1.9 Zuordnung der Ausgleichsflächen gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB**
- Der Bebauungsplan Nr. 70 „Nahversorgungsbereich Osnabrücker Straße“ verursacht bei seiner Realisierung Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft, die auszugleichen sind (3.32 Werteinheiten). Dazu stehen entsprechende Anteile aus dem Kompensationsflächenpool „Meyer zu Reckendorf“ in der Gemarkung Natrup-Hiller, Flur 9 zur Verfügung: Flurstück 14 (Fläche „Kotten Wieser“, ltz. Nr. 16 Einzelheitenkatalog).
- Diese externen Ausgleichsflächen werden gemäß § 9 Abs. 1a BauGB den Eingriffsflächen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wie folgt anteilig zugeordnet:
- Mischgebiet ca. 21 %
Sondergebiet ca. 79 %
- 2. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 Abs. 6 BauGB und sonstige Hinweise**
- 2.1 Archaische Bodenfunde gem. § 14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz**
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzschleifensammungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDStSchG) 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 NDStSchG 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.
- Von der Landesstraße 89 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.
- 2.2 Emissionen von der L 89**
- 2.3 Artenschutz**
- Im Plangebiet sind Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten aus den Artgruppen der Brutvögel vorhanden und der Fledermäuse möglich. Es ist der § 44 des BNatSchG zu beachten. Hinsichtlich der Berücksichtigung des Artenschutzes ist festzuhalten, dass unter Beachtung der folgenden Maßnahmen keine artenschutzrechtlichen Tatbestände zu erwarten sind und somit keine Ausnahmeverfahren erforderlich werden.
- Baufeldrklärung:**
- Die Entfernung von Gehölzen bzw. die Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen und das Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden darf nur in dem Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar 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. Umweltausbildung) auf ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern zu überprüfen. Von der Bauzeitbeschränkung kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten oder deren Entwicklungsformen durch die Baufeldrklärung zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen. Dies gilt auch, wenn trotz aller Vorsichtsmaßnahmen, Bäume mit Fledermausbesatz gefällt wurden.
- Hinweis:** Die Anforderungen an die Baufeldrklärung sind bei der Tiergruppe der Vögel und der Fledermäuse unterschiedlich. Während das geeignete Zeitfenster für die Baufeldrklärung bei den Vögeln nach Abschluss der Brutzeit und vor Beginn der neuen Brutzeit (also zwischen Anfang März und Ende September) ist, konzentriert sich das entsprechende Zeitfenster bei den Fledermäusen auf das Zeitintervall außerhalb der Sommeraktivitätszeit (Anfang November und Ende Februar). Besonders geeignet ist hier die Frostperiode, in der die Tiere ruhen. Deshalb ist der geeignete Zeitabschnitt für Baufeldrklärung, bzw. Fällarbeiten für beide Tierartengruppen zwischen Anfang Oktober und Ende Februar.
- 2.4 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.
- 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 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. 70 „Nahversorgungsbereich Osnabrücker Straße“, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, als Sitzung beschlossen.
- Hasbergen, den 27.02.20 (SIEGEL) _____ Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 09.03.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 02.06.2017 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Hasbergen, den 27.02.20

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Hasbergen, Flur 4

Maßstab: 1:1000-500

Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © März 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 08.03.2017). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Orthotik ist einwandfrei möglich.

Osnabrück, den 06.12.19

Geschäftsausschuss: L4-19/2017

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hasbergen hat in seiner Sitzung am 28.03.2019 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 08.04.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 15.04.2019 bis 17.05.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

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 27.02.20

Erneute öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hasbergen hat in seiner Sitzung am 27.06.2019 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 04.09.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 12.09.2019 bis 14.10.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Gleichzeitig sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut eingeholt worden.

Hasbergen, den 27.02.20

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 05.12.2019 als Sitzung (§10 BauGB), sowie die Begründung beschlossen.

Hasbergen, den 27.02.20

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 70 „Nahversorgungsbereich Osnabrücker Straße“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 28.02.20 durch Aushang im OT Al-Hasbergen am Rathaus, Martin-Luther-Str. 12, im OT Gasse an der Ecke „Neuplatzstr.“/ „Am Sportplatz“, im OT Ohrebeck und der „Wiesenstraße“ vor der Einmündung der Straße „Zum Wiesengrund“ und durch die Bereitstellung Internet unter der Adresse www.hasbergen.de bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 28.02.20 als Satzungsbeschluss in Kraft getreten.

Hasbergen, den 28.02.20

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften 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 unbeschäftigt.

Hasbergen, den

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung: IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co KG, Martin-Corle-Straße 4 • 49134 Wallenhorst, Tel. 05407/6830-0 • Fax: 05407/6830-88, vom 29.06.2018

Wallenhorst, 2019-12-05

Plan-Nummer: HASBERGEN/21089/PLANEINB/Plan_Zust_70_UK-Abstrich.dwg (unserVf)

GEMEINDE HASBERGEN BEBAUUNGSPLAN NR. 70 "Nahversorgungsbereich Osnabrücker Straße"

URSCHRIFT

Maßstab 1 : 500

Datum	Zeichen
2019-12	Dw
2019-12	Hd
2019-12	Hd
2019-12	Dw