

Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerverordnung 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		Wohngebäude mit Hausnummern
---	Flurgrenze		
---	Flurstück- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal		Wirtschaftsgebäude, Garagen
12/3	Flurstücknummer		

Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen.

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

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

WA-1	Allgemeine Wohngebiete
------	------------------------

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)
0,3	Grundflächenzahl
0,3	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

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
--

Flächen für den Gemeinbedarf
Einrichtungen und Anlagen:
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen: Kindertagesstätte

1. PLANZEICHENERKLÄRUNG

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 Grundflächenzahl gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen und dürfen insgesamt mit den übrigen baulichen Anlagen auf dem Grundstück die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl nicht überschreiten.

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

Innerhalb des WA-Gebiets wird die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss festgesetzt auf

- 72,40 m über NHN im WA-1-Gebiet und auf
- 72,00 m über NHN im WA-2-Gebiet.

Geringfügige Abweichungen um +/- 0,25 m sind zulässig.

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

- Die Traufhöhen der Gebäude im WA-Gebiet dürfen eine Höhe von 3,80 m über der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss nicht überschreiten (Traufhöhe = Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Außenfläche der Dacheindeckung);
- Die Gebäude im WA-Gebiet dürfen eine Gesamthöhe / Firsthöhe von 10,00 m über der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss nicht überschreiten.

1.5 Stellplätze und Garagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und im seitlichen Grenzabstand der Hauptgebäude zulässig. Garagen haben zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen einen Abstand von mindestens 5 m einzuhalten.

1.6 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.

1.7 Anzahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO

Innerhalb des WA-Gebiets ist ein zusätzliches Vollgeschoss als Ausnahme zulässig, wenn die unter 1.4 festgesetzte Trauf- und Firsthöhe nicht überschritten wird.

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

- Mindestens 10 % der Grundstücksflächen sind mit naturnautypischen Gehölzen zu bepflanzen, z.B. als Heckenpflanzung entlang der Grundstücksgrenzen.
- Je Grundstück ist mindestens ein hochstämmiger naturnautypischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

1.9 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

An folgenden Fassaden innerhalb des WA-Gebiets sind Fenster oder Türen von schützenswerten Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109, die geöffnet werden können, nicht zulässig:

Teilbereich TB-1: West-, Nord- und Ostfassaden
Teilbereich TB-2: Nord- und Ostfassaden

Um für die notwendige Belüftung zu sorgen, ist der Einbau von schalldämmten Lüftern vorgeschrieben, soweit keine Lüftung über andere nicht von Überschreitungen betroffene Fassadenflächen erfolgen kann. Im Rahmen von Einzelnachweisen sind Abweichungen von den Festsetzungen möglich.

1.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- Die Außenanlagen der privaten Baugrundstücke sind mit Ausnahme der notwendigen Erschließungsflächen, Stellplätze, Terrassen und Nebenanlagen gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Schottergärten sowie die Errichtung von Gabionen ist nicht zulässig.
- Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten und Zufahrten zu Garagen sind einschließlich Unterbau in wasserdurchlässiger oder bedingt wasserdurchlässiger Bauart (Schotterterrassen, wassergebundene Decke, Rasenpflaster mit einer Fugenbreite von mind. 2 cm) herzustellen. Eine Vollversiegelung in Form von Asphalt oder Beton ist unzulässig.

1.11 Zuordnung der Ausgleichsflächen gem. § 9 Abs. 1 a BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 61.1 „Westlich Hellerner Weg - Erweiterung“ verursacht bei seiner Realisierung Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft, die auszugleichen sind (8.425 Werteinheiten). Für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen stehen Anteile aus dem Ökotopte der Gemeinde Hasbergen außerhalb des Plangebiets zur Verfügung (Gemarkung Ohrbeck, Flur 2, Flurstück 20/9).

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

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 NBauO (für das Allgemeine Wohngebiet)

2.1 GESTALTUNG

2.1.1 Es sind für die Hauptbaukörper nur symmetrische Satteldächer, Walmdächer und/ oder versetzte Pultdächer zulässig.

2.1.2 Die Dachneigung muss zwischen 30° und 45° betragen.

2.1.3 Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte sind bis maximal 1/4 der Traufhöhe der jeweiligen Gebäudeschale zulässig und müssen einen Abstand von mindestens 1,50 m vom Ortsgang bzw. vom Walmdach einhalten.

2.1.4 Der nicht überbaubare Grundstücksstreifen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche, von der aus das betreffende Gebäude erschlossen ist und der Gebäudefront - verlängert bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen, mindestens in einer Tiefe von 3,00 m - wird als Vorgarten festgesetzt. Vorgärten sind, außer den notwendigen Zuwegungen und Zufahrten, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

2.1.5 Einfriedungen des Vorgartens dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

Ausnahmsweise sind Einfriedungen des Vorgartens bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig, wenn sie als Hecken mit standortgerechten Laubgehölzen ausgeführt werden. Kombinationslösungen mit Zäunen, die auf der straßenabgewandten Seite errichtet werden, sind zulässig.

2.2 STELLPLÄTZE

Je Wohneinheit sind 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, Holzkohlenasammungen, 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 Artenschutz

Baufeldräumung (Brutvögel):

Diejenigen Bau- und Erschließungsmaßnahmen (Entfernung von Gehölzen/ Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen/ Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden, Umbau- oder Abriss von Gebäudebestand), die zu einer Entfernung aller Brutmöglichkeiten und damit zu Erfüllung möglicher artenschutzrechtlicher Tatbestände führen, müssen nach Abschluss der Brutzeit und vor Beginn der neuen Brutzeit (also zwischen 01. August und 01. März) stattfinden. Sollte die Entfernung von Gehölzen/ Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen/ Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden oder der Umbau- oder Abriss von Gebäudebestand außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche Strukturen durch eine fachkundige Person (z. B. Umweltbauleitung) 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 durch die Baufeldräumung zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Gebäudeabriss, Baumfällungen (Fledermäuse):

Abbruch- oder Umbauarbeiten an vorhandenen Gebäudebestand (nach derzeitigem Kenntnisstand durch die Planung bei dem leer stehenden Gebäude im südlichen Plangebiet vorgesehen) sind außerhalb der sommerlichen Aktivitätszeit der Fledermäuse (April bis Oktober) und somit zwischen dem 01. November und dem 01. April durchzuführen. Weiterhin ist der Gebäudebestand unmittelbar vor Umbau oder Abbruch intensiv durch einen fachkundigen Fledermauskundler auf eventuellen Besatz mit Individuen aus der Artgruppe der Fledermäuse hin zu überprüfen. Beim Feststellen von Fledermausbesatz ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen. In Abhängigkeit vom Befund sind in dem Fall dann gegebenenfalls vorgesehene Ausgleichsmaßnahmen festzulegen.

Mögliche Baumfällungen älterer Bäume (> 30 cm Durchmesser) sind außerhalb der Sommeraktivitätszeit der Fledermäuse durchzuführen. Das bedeutet: Baumfällungen älterer Bäume zwischen 01. Oktober und 01. März. Sollte die Entfernung von älteren Bäumen außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind diese Bäume vor einer Fällung ebenfalls durch einen fachkundigen Fledermauskundler (ggf. mittels Hubsteiger und Endoskop) hinsichtlich ihrer Quartierung/ -funktion sowie auf eventuell anwesende Fledermäuse hin zu überprüfen. Beim Feststellen von Fledermausbesatz ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Zum Schutz von Fledermäusen und Insekten ist die Beleuchtung der Gebäude und Zuwegungen auf das absolut erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Es sind ausschließlich Leuchtmittel zu verwenden, die keine Insekten anziehen (geringer UV-Anteil). Die Lampen sind so auszurichten, dass ausschließlich die betreffenden Freiflächen beleuchtet werden. Der für Fledermäuse relevante Grenzwert von 0,5 Lux ist zu beachten.

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.

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. 48) 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. 61.1 „Westlich Hellerner Weg - Erweiterung“, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Hasbergen, den 10.11.2020

Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hasbergen hat in seiner Sitzung am 28.03.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 30.04.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hasbergen, den 10.11.2020

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Ohrbeck, Flur 5
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © März 2019
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 06.03.2019). 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 10.11.2020

Geschäftsnachweis: L4-181/2019
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen - Katasteramt Osnabrück - (Dienstsigel)

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hasbergen hat in seiner Sitzung am 13.02.2020 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 24.04.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 04.05.2020 bis 05.06.2020 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 10.11.2020

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 28.09.2020 als Satzung (§10 BauGB), sowie die Begründung beschlossen.

Hasbergen, den 10.11.2020

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 61.1 "Westlich Hellerner Weg - Erweiterung" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 10.11.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

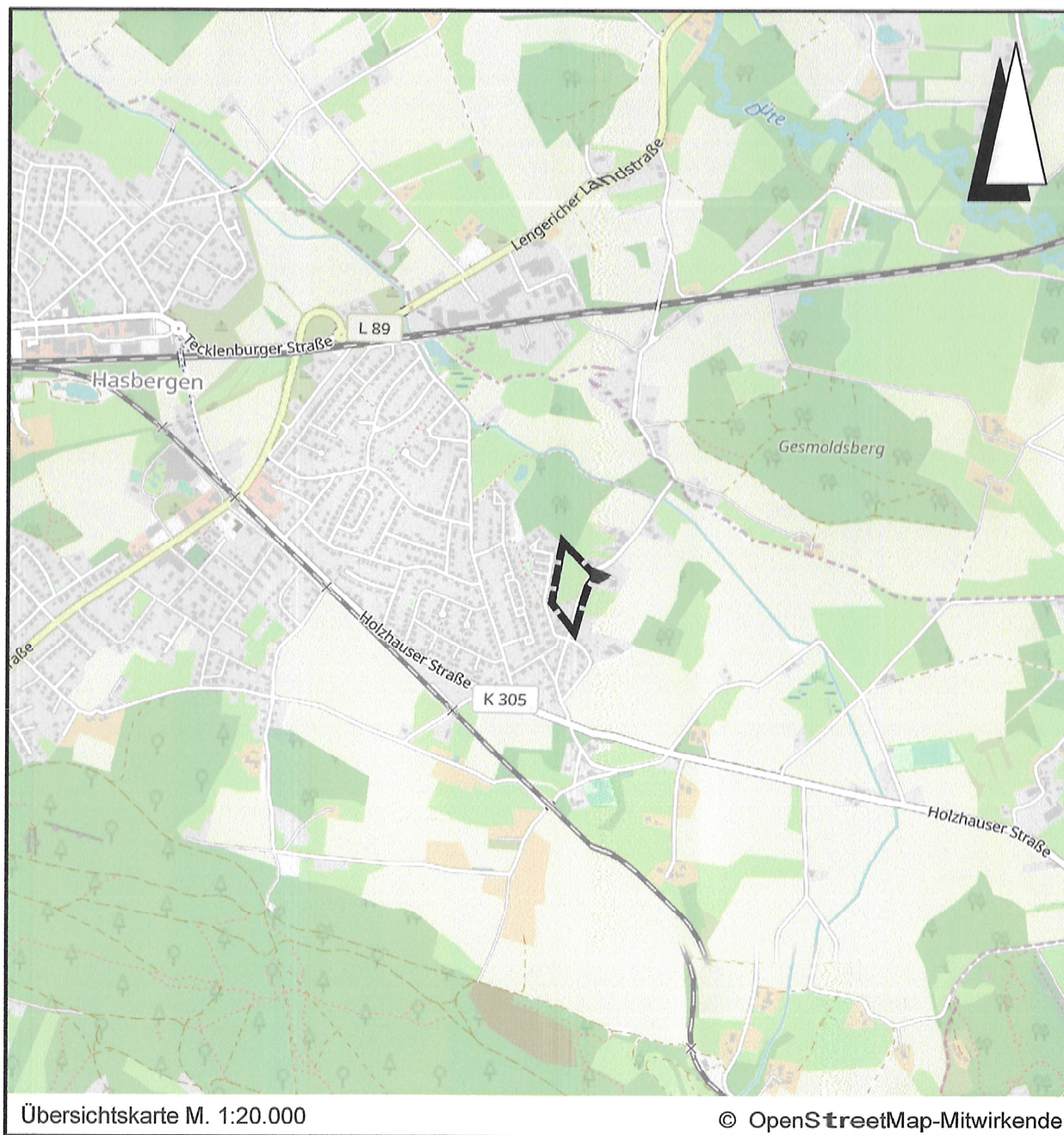
Der Bebauungsplan ist damit am 10.11.2020 rechtsverbindlich geworden.

Hasbergen, den 10.11.2020

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 unbeachtlich.

Hasbergen, den 10.11.2020



Lagebezug: ETRS89 UTM 32N			
Entwurfsbearbeitung:	IPW	Datum	Zeichen
bearbeitet	2.020-09	Dw	
gezeichnet	2.020-09	Ber	
geprüft	2.020-09	Dw	
freigegeben	2.020-09	Dw	

Plan-Nummer: H:\HASBERG\218507\PLANEN\BP\bp_bplan-61-1_06_Ur-Abschrift.dwg(Urschrift)

	GEMEINDE HASBERGEN BEBAUUNGSPLAN NR. 61.1 "Westlich Hellerner Weg - Erweiterung" mit örtlichen Bauvorschriften
URSCHRIFT	Maßstab 1 : 1.000