



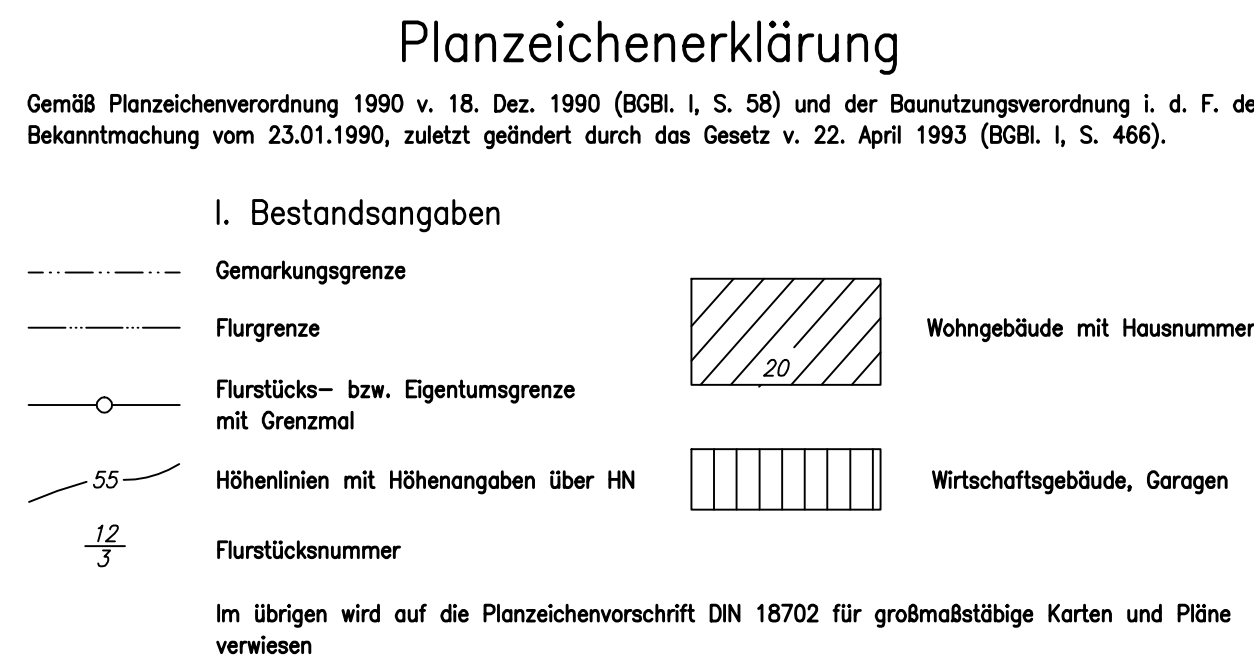
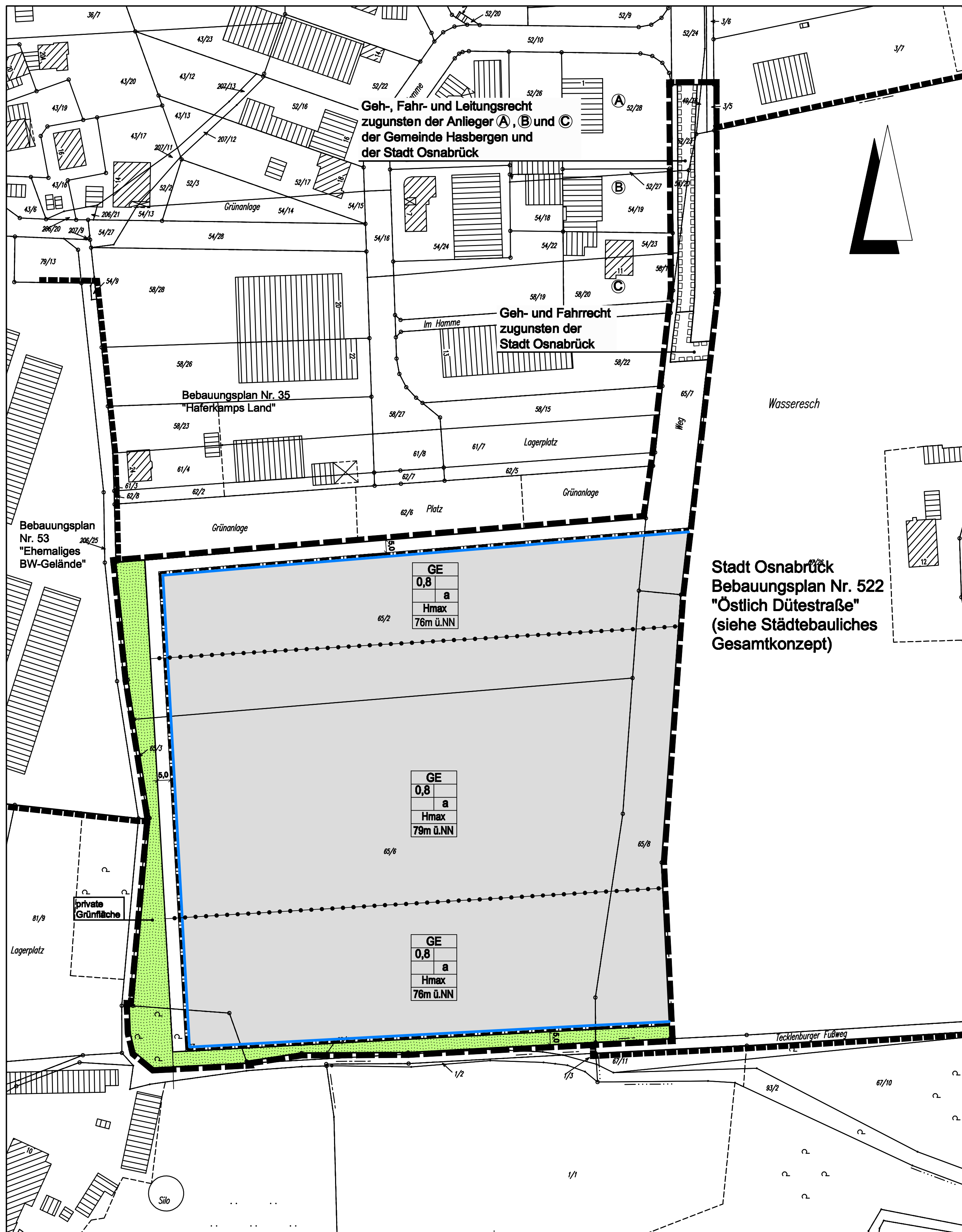
# GEMEINDE HASBERGEN

## BEBAUUNGSPLAN NR. 49

### „ERW. GEWERBEGEBIET HAFERKAMPS LAND“

mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

## 3. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG



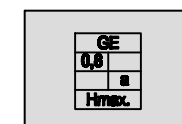
Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planzeichens (Planzeichenerklärung 1990 - Planvz 90)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Baugrenze

Füllschema der Nutzungsbezeichnungen



Art der baulichen Nutzung  
GE Gewerbegebiet

Grundflächenzahl (GRZ)  
Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche

Geschossezahlfähigkeit (GFZ)  
Verhältnis der Summe der Geschosseflächen zur Grundstücksfläche

Anzahl der Vollgeschosse

Bauweise  
s. abweichende Bauweise (siehe textl. Festsetzungen 3)

Maximale Höhe des Gebäudes

Grünflächen



Grünflächen

Sonstige Planzeichen



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

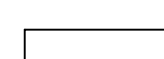


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Bebauungsplan oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Bebauungsplans

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)



Angrenzende Bebauungspläne

Für diesen Bebauungsplan ist die Bauordnungsverordnung (BauVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1999, maßgebend.

**Textliche Festsetzungen**

- Entsprechend § 1 Abs. 5 u. 6 BauVO sind in dem GE-Gebiet gemäß § 8 BauVO folgende, sonst allgemein oder ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zulässig:
  - 1) Einzelhandelsbetriebe;
  - 2) Schenck- und Speisewirtschaften;
  - 3) Vergnügungsgestaltung.
- Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauVO sind in dem im GE-Gebiet zulässigen Gewerbebetrieben ausnahmsweise Verkaufsfächen für den Verkauf an letzte Verbraucher zulässig, wenn das Sortiment in unmittelbarem Zusammenhang mit der am Standort erfolgenden Herstellung, Weiterverarbeitung oder der großhandelsmäßigen Lagerung von Waren und Gütern steht und die Verkaufsfächen insgesamt von untergeordneter Größe, maximal 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfäche, bleiben.
- Gemäß § 22 Abs. 4 BauVO gelten als abweichende Bauweise die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass die Länge der Gebäude 50,0 m überschreiten darf.
- Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2, 2. Halbsatz BauVO darf die Grundflächenzahl GRZ um 0,05 (bis insgesamt 0,65) überschritten werden.
- Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl ist gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 2 BauVO nur Anlagen und Betriebe zulässig, die einen Immissionswirkungskoeffizienten für den Schallleistungspegel von 65 dB(A)/m<sup>2</sup> tage und 55 dB(A)/m<sup>2</sup> nachts nicht überschreiten.

Vermeldungs-, Auslegungs- und Ersatzmaßnahmen gem. § 1a Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

- Das anfallende Oberflächenwasser ist auf den Gewerbegrundstücken zu versickern. (siehe wasserwirtschaftliche Vorplanung).
- Die im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünflächen dienen vorrangig der Anlage von Sickermulden für die Oberflächenentwässerung. Darüber hinaus ist eine punktuelle Bepflanzung gemäß Angabe im Landschaftsökologischen Fachbeitrag vorzunehmen.
- PKW-Stellplatzflächen sind durch großkronige, naturnahe Laubbäume (Stammumfang 18 - 20 cm in 1 m Höhe über Wurzelhals) gleichmäßig zu bepflanzen. Es ist mindestens 1 Baum je angelegte 5 Stellplätze bei Einzelreihung bzw. 1 Baum je angelegte 10 Stellplätze bei Doppelreihung gemäß DIN 18916 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Auf diese Bepflanzungen kann verzichtet werden, wenn im Bereich der Stellplatzflächen Sickermulden, Röhren, o. a. angelegt werden.
- Die Hauptdachflächen von Produktions- oder Lagergebäuden sind -sofern sie a) als Flachdächer ausgeführt werden- mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.
- Zum südlich angrenzenden "Tecklenburger Fußweg" ist eine intensive (flächige) Eingrünung der Grundstücksbefriedung vorzunehmen.
- Der Bebauungsplan Nr. 49, 3. Änderung und Erweiterung verursacht bei seiner Realisierung Eingriffe in Natur und Landschaft, die auszugleichen sind (8.296 Wertehelien). Dazu stehen entsprechende Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebiets zur Verfügung (Kompensationsflächenpool der Stadt Osnabrück). Diese Ausgleichsmaßnahmen werden gem. § 9 Abs. 1a BauGB den Eingriffflächen innerhalb des Plangebiets zugeordnet. Die konkrete Maßnahmenfestlegung und -umsetzung erfolgt gemäß dem städtebaulichen Vertrag.

Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung nach § 56 NBauO:

- Die Gebäude dürfen die in der Planzeichnung eingeschriebenen Höhen nicht überschreiten. Ausnahmen für einzelne funktionsgebundene Anlagen eines Betriebes (z. B. Schornsteine, Fahrstuhl, Klimaanlage, o. ä.) können zugelassen werden, wenn diese durch betriebstechnische Erfordernisse begründet sind und wenn ihr Flächenanteil nicht mehr als 5% der überbaubaren Flächen ausmacht.
- Werbelläume (Pylone) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Gesamthöhe von max. 12,00 m zulässig.
- Zur freien Landschaft südlich des Gewerbegebietes sind keine Werbeanlagen zulässig. Gebäude- und Grundstücksbezeichnungen sind in diesem Bereich gegenüber der freien Landschaft abzuschränken um eine Blendwirkung zu vermeiden.

**Hinweise:**

- Für das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren sind gemäß dem städtebaulichen Gesamtkonzept beide Bebauungspläne des interkommunalen Gewerbegebietes (B-Plan Nr. 522 der Stadt Osnabrück und B-Plan Nr. 49, 3. Änderung der Gemeinde Hasbergen) zugrunde zu legen (z. B. bei der Ermittlung der Grundflächenzahl, etc.).
- Sollten bei 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 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. 0541/3 23-22 77 oder -44 33) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstücke sind nach § 14 Abs. 2 des NDschG bis zum Ablauf von 4 Wochen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

**Präambel und Ausfertigung**

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Hasbergen diesen Bebauungsplan Nr. 49 "Erweiterung Gewerbegebiet Haferkamps Land", 3. Änderung und Erweiterung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Hasbergen, den .....

(SIEGEL) ..... Bürgermeister

**Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 26.02.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49, 3. Änderung u. Erweiterung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 04.04.2008 ortsüblich bekanntgemacht.

Hasbergen, den .....

..... Bürgermeister

**Planunterlagen**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte ..... Geschäftsnachweis  
Liegenschaftskarte: Hellern 8 und Gaste 4 ..... L4-228-2008  
Maßstab: 1:1000

Die dieser Planunterlage zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5, geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der u.g. Behörde zulässig.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 17.03.2008). 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 17.11.2008

Behörde für Geoinformation, Landentwicklung ..... gez. Dr. Wissel  
und Liegenschaften Osnabrück ..... Vermessungsdirektor  
- Katasteramt - ..... Siegel

**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

Die Öffentlichkeit ist vom 14.04.2008 bis 28.04.2008 frühzeitig und öffentlich über die Planung gem. § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zeitgleich über die Planung gem. § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden und zu einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Hasbergen, den .....

..... Bürgermeister

**Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 17.06.2008 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / § 4a Abs. 3, Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.06.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat/haben vom 30.06.2008 bis 01.08.2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgeteigt.

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

Hasbergen, den .....

..... Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 06.11.2008 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hasbergen, den .....

..... Bürgermeister

**Bekanntmachung**

Die Erteilung der Genehmigung / der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am ..... in Kraft getreten.

Hasbergen, den .....

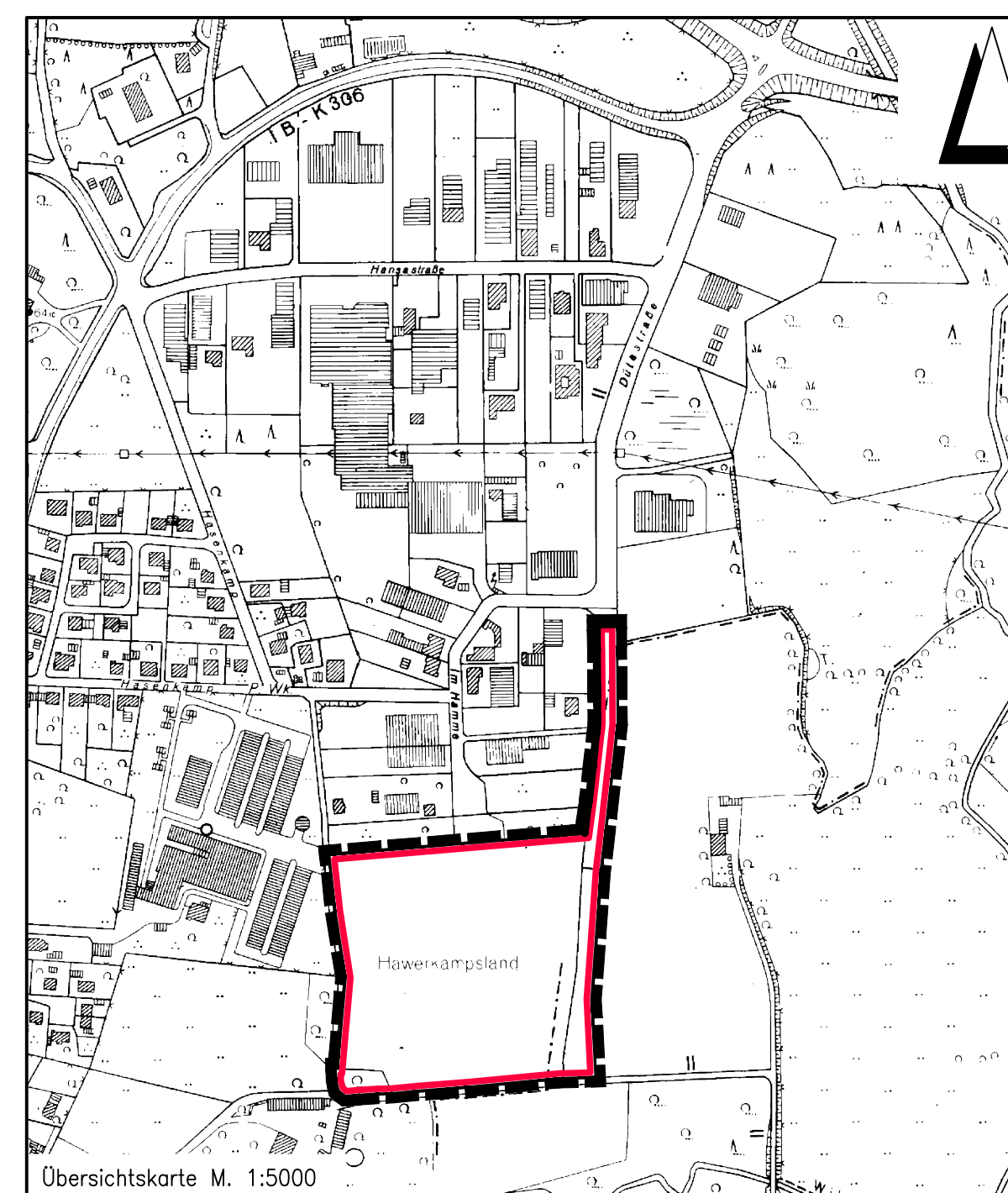
..... Bürgermeister

**Verletzung von Vorschriften**

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

Hasbergen, den .....

..... Bürgermeister



Entwurfsbearbeitung:	<b>INGENIEURPLANUNG</b> Otto-Lilienthal-Straße 13 • 49134 Wallenhorst Telefon 05407/8 80-0 • Fax 05407/8 80-88	bearbeitet gezeichnet geprüft freigegeben	Datum 2008-03 2008-04 2008-11-06 2008-11-06	Zeichen Dw Hd Dw Ev
Wallenhorst, 2008-11-06	gez. Eversmann			

Plan-Nummer: H:\HASBERG\20809\VBGARE\02\_END\DOTIGE\_PLANFASUNG\bp\_bplan-AB.dwg(Layout1) - (01-1-0)

**GEMEINDE HASBERGEN**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 49**

**„Erweiterung Gewerbegebiet Haferkamps Land“**

**3. Änderung und Erweiterung**

**mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung**

**ABSCHRIFT**

Maßstab 1 : 1000

Unterlage : 1

Blatt Nr. : 1(1)

Letztes Protokoll: 2008-11-19

Letztes Speicherdatum: 2008-11-19