



Planzeichenerklärung

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

I. Bestandsangaben

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß
- Flurstücksnummer

Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbliche 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)

GEe eingeschränktes Gewerbegebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

(gemäß § 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

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i.V.m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

a abweichende Bauweise

Baugrenze

6. Verkehrsflächen

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserausflusses

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserausflusses

15. Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- S Zugunsten der Stadwerke Osnabrück (Schmutzwasserdruckrohrleitung)
- V Zugunsten der Versorgungsträger (Wasser, Gas, Telekommunikation)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gemäß § 1 Abs. 4, § 18 Abs. 5 BauNVO)
- Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gemäß § 9 Abs. 7 BauGB)

Planzeichen ergänzend zur Planzeicherverordnung

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

Grenzen Bauverbotszone (gemäß § 9 Abs. 1 FStrG u. § 24 Abs. 1 NStrG) / Baubeschränkungszone (gemäß § 9 Abs. 2 FStrG u. § 24 Abs. 2 NStrG)

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß §§ 9 Abs. 1 und 31 BauGB

1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO

a) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Tankstellen, Einzelhandelsbetriebe, Speditionen sowie Bordellbetriebe nicht zulässig.

b) Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO sind Vergnügungsstätten allgemein zulässig. Ausgenommen hiervon sind Diskotheken; diese sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Emissionskontingente gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente L_{eq} nach DIN 45691:2008-12 „Geräuschkontingentermittlung“ (Dezember 2008, Beuth-Verlag) weder tags (06.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 06.00 h) überschreiten.

Teilfläche	L _{eq} tags [dB(A)/m²]	L _{eq} nachts [dB(A)/m²]
GEe-1	63	48
GEe-2	59	44

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2008-12, Abschnitt 5.

Hinweis: Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

1.3 Gebäudehöhen gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Die Gebäude dürfen eine Höhe von 74,00 m über Normalhöhennull (NHN) nicht überschreiten (dies entspricht einer Gebäudehöhe von ca. 10 m über Gelände).

Die festgesetzte Gebäudehöhe darf ausnahmsweise um 2,00 m überschritten werden, wenn auf den Dächern Anlagen zur Solarenergienutzung installiert werden, z.B. Photovoltaik-Anlagen.

1. Abweichende Bauweise gemäß § 22 BauGB

Die Gebäude dürfen eine Länge von 50 m überschreiten. Die Grenzabstände richten sich nach der Niedersächsischen Bauordnung.

1.5 Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 1 Nm. 14 und 20 BauGB

a) Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist - unbeschadet der Rechte Dritter - über naturnah gestaltete Versickerungsmulden, Riegeln oder andere geeignete Maßnahmen auf dem jeweiligen Baugrundstück zur Versickerung zu bringen.

b) Die zeichnerisch festgesetzte Fläche für die Versickerung von Niederschlagswasser (Straßenentwässerung) darf für die erforderlichen Grundstückszufahrten jeweils auf einer Breite bis zu 6,00 m unterbrochen werden.

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

Je angefangene 10 Stellplätze ist auf dem Stellplatzbereich mindestens ein großkroniger standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

1.7 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (passive Schallschutzmaßnahmen) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Innerhalb des Geltungsbereichs sind passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor den von den angrenzenden Straßen (BAB A 30 und K 6 „Rheiner Landstraße“) ausgehenden Schallimmissionen zu treffen.

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 gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ einzustufen.

Lärmpegel-Bereiche (LPB)	Geschoss			
	Teilbereiche		Teilbereiche	
Alle Fassaden	EG	LPB IV	LPB IV	LPB IV
	OG	LPB IV	LPB IV	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 schallschützenden Nutzungen (gemäß DIN 4109) nachzuweisen.

1.8 Zuordnung der Ausgleichsflächen gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 69 „Gewerbegebiet an der alten Rheiner Landstraße“ verursacht bei seiner Realisierung Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft, die ausgleichend sein (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Dazu stehen entsprechende Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebiets im Kompensationsflächenpool Meyer zu Reckendorf in der Gemeinde Hiltor (Gemarkung Natrup-Hiltor, Flur 8) zur Verfügung:

- Flurstück 12/1 (1.681 Werteinheiten - lfd. Nr. 5 Einzelflächenkataster)
- Flurstück 5 (7.180 Werteinheiten - lfd. Nr. 9 Einzelflächenkataster)

Diese externen Ausgleichsflächen werden gemäß § 9 Abs. 1a BauGB den Eingriffsflächen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes voll zugeordnet.

2. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

gemäß § 9 Abs. 6 BauGB und sonstige Hinweise

2.1 Archäologische Bodenfunde gemäß § 14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Starkkonzentrationen, 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 Denkmalbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2.2 Anbauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG

Gemäß § 9 Abs. 1 FStrG dürfen Hochbauten jeder Art sowie Erdbewegungen größeren Umfangs im Abstand von 40 m vom befahrenden Fahrbahnrand (Standstreifen) von Bundesautobahnen nicht errichtet bzw. durchgeführt werden.

Im Zusammenhang mit dem zukünftigen 6-streifigen Ausbau der Bundesautobahn 30 ist die Bauverbotszone gemäß § 9 (1) FStrG nicht nur von Hochbauten, sondern auch von sämtlichen baulichen Anlagen freizuhalten. Dies bedeutet, dass sämtliche Neben- und Anlagen inklusive deren Befestigungen wie z.B. Park- und Stellflächen, Lagerflächen, Umfahrungen für die Feuerwehr, Entwässerungseinrichtungen (Regenrückhaltebecken, Sickermulden, Riegeln etc.) sowie Versorgungsleitungen untersagt sind.

2.3 Anbaubeschränkungszone gemäß § 9 Abs. 2 FStrG

Im Abstand von 40 - 100 m der Bundesautobahn 30 (Baubeschränkungszone) dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrt Werbeanlagen im Blickfeld zur Straße nicht ohne Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden (§ 9 Abs. 6 FStrG).

2.4 Grundstückseinfriedungen zur BAB A 30 gemäß § 9 Abs. 1 FStrG in Verbindung mit Nr. 2 der Zufahrteneinrichtungs- und 15 NBauO

Die Baugrundstücke, soweit sie unmittelbar an die Bundesautobahn 30 angrenzen, sind entlang der Straßeneigentumsgrünze mit einer festen lückentosen Einfriedung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§ 9 FStrG in Verbindung mit Nr. 2 der Zufahrteneinrichtungs- und 15 NBauO).

2.5 Emissionen von der BAB A 30 / K 6 / K 306

Das Plangebiet wird von vorhandenen Straßen (A 30 / K 6 / K 306) beeinflusst. Von den Verkehrswegen gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlagen errichteten baulichen Anlagen im Plangebiet können gegenüber dem Baulastträger der Straßen keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

2.6 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 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634) in der aktuell gültigen Fassung und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der aktuell gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Hasbergen diesen Bebauungsplan Nr. 69 „Gewerbegebiet an der alten Rheiner Landstraße“, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Hasbergen, den 12.12.2019

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hasbergen hat in seiner Sitzung am 25.10.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 15.11.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hasbergen, den 12.12.2019

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Gaste, Flur 3

Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © August 2018

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 20.08.2018). 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 10.12.2019

Geschäftsnachweis: L4-564/2018

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen - Katasteramt Osnabrück - (Dienststempel)

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 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 12.12.19

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 01.07.2019 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hasbergen, den 12.12.19

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 12.12.19 durch Aushang im OT Alt-Hasbergen am Rathaus, „Martin-Luther-Str.12“, im OT Gaste an der Ecke „Hauptstraße“ / „Am Sportplatz“, im OT Othbeck 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 12.12.19 in Kraft getreten.

Hasbergen, den 12.12.19

Verletzung von Vorschriften

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

Hasbergen, den

Übersichtskarte M 1:20.000

© OpenStreetMap-Mitwirkende

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:	Datum	Zeichen
IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG Hilke-Corina Str. 4 • 49134 Wallenhorst Tel. 05407/7850-0 • Fax 05407/7850-88 i.v. [Signature]	2019-07	Dw
	2019-07	Ber
	2019-07	Dw
	2019-07	Dw

Wallenhorst, 2019-07-01

Plan-Nummer: H1HASBERG027286PLANEINBPop_bspn-69_1_06_UK-Abstrich.dwg (Kurzdruck)

GEMEINDE HASBERGEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 69.1

"Gewerbegebiet an der alten Rheiner Landstraße"

URSCHRIFT

Maßstab 1:500