

**Planzeichenerklärung**

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

**Festsetzungen**

Art der baulichen Nutzung	
MU	Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)	
III	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß) (§ 20 BauNVO)
0,8	Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) <span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px;">0,2</span> Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)	
a	abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)	
Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	
	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier: öffentliche Parkflächen
Sonstige Festsetzungen	
	Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

**Nachrichtliche Übernahmen**

	Leitung (unterirdisch)
TK	Lichtwellenleiterkabel
TW	Trinkwasserleitung

**Vermerkungen**

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne
--	--

**Planunterlagen**

	Gemarkungsgrenze		Wohngebäude mit Hausnummern
	Flurgrenze		Wirtschaftsgebäude, Garagen
	Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß		
	Flurstücksnummer		

**1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** gemäß §§ 9 Abs. 1 und 31 BauGB

- 1.1 **Urbane Gebiet (MU) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6a BauNVO**  
Die gemäß § 6a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- 1.2 **Trauf- und Gebäudehöhen gem. § 16 BauNVO**
  - a) Die Traufhöhen der Gebäude dürfen eine Höhe von 86,00 m über Normalhöhennull (NHN) nicht überschreiten (Traufhöhe = Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Außenfläche der Dachendeckung).
  - b) Die Gebäude im MU-Gebiet dürfen eine Gesamthöhe / Firsthöhe von 88,50 m über Normalhöhennull (NHN) nicht überschreiten.
- 1.3 **Abweichende Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO**  
Die Gebäude dürfen eine Länge von 50 m überschreiten. Die Grenzabstände richten sich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBaO).
- 1.4 **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 naturraumtypischer (heimischer) Laubbaum (Stammumfang mindestens 18 - 20 cm in 1 m Höhe über Wurzelhals) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten
  - b) Je Grundstück ist mindestens ein hochstämmiger naturraumtypischer Laubbaum (Stammumfang mindestens 18 - 20 cm in 1 m Höhe über Wurzelhals) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 1.5 **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. Nr. 20 BauGB**
  - a) 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.
  - b) Stellplätze sowie die dafür erforderlichen Zufahrten sind mit versickerungsfähigen Materialien wie z.B. Rasengittersteinen, großporigen Pflastersteinen mit breiten Fugen oder Schottersteinen, sowie einem wasserdurchlässigen Unterbau zu gestalten.
  - c) Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in geeigneter Form, z.B. in unterirdischen Zisternen, zu sammeln. Das gesammelte Wasser ist zur Bewässerung der privaten Grünflächen und/oder als Brauchwasser zu verwenden.
  - d) 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.

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

Innerhalb der in der Planzeichnung eingezeichneten Lärmpegelbereiche sind zum Schutz vor Verkehrslärm bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Luftschalldämmung von Außenbauteilen).

Es sind bauliche Schutzvorkehrungen mit dem resultierenden Schalldämmmaß  $ra_{w,ext}$  der Außenbauteile gemäß DIN 4109-1:2018-01 wie folgt vorzunehmen:

Lärmpegelbereich IV = maßgeblicher Außenlärm  $\leq 70$  dB(A)  
Lärmpegelbereich V = maßgeblicher Außenlärm  $\leq 75$  dB(A)

In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den lärmbelasteten Bereichen über 50 dB(A) in der Nacht sind schalldämmte Lüftungen vorzusehen.

Außenwohnbereiche dürfen in den Überschreibungsbereichen > 64 dB(A) am Tag nicht oder nur mit zusätzlichen baulichen Schutzmaßnahmen errichtet und müssen einzeln betrachtet werden.

**2. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN** gemäß § 9 Abs. 6 BauGB und sonstige Hinweise

- 2.1 **Überplanung bestehender Bebauungspläne**  
Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Ortskern“, 1. Änderung wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 38 „Ortskern“ (Ursprungsplan) teilweise überplant. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 38, 1. Änderung werden für die überplanten Flächen alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungsplans unwirksam.
- 2.2 **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, Holzkohlenassemblagen, 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 des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchiv im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277; Mail: [archaeologie@osnabrueck.de](mailto:archaeologie@osnabrueck.de)) 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.
- 2.3 **Artenschutz**  
**Baufeldräumung (Brutvögel):**  
Diejenigen Bau- und Erschließungsmaßnahmen (Abriss- oder Umbauarbeiten an Gebäuden, Entfernung von Gehäusen/ Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen), die zu einer Entfernung aller Brutmöglichkeiten und damit zu Erfüllung möglicher artenschutzrechtlicher Tatbestände führen könnten, müssen nach Abschluss der Brutzeit und vor Beginn der neuen Brutzeit der Vögel (also zwischen 30. September und 01. März) stattfinden. Sollte der Abriss- oder Umbau an Gebäuden, die Entfernung von Gehäusen oder Beseitigung von sonstigen Vegetationsstrukturen 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. Entsprechende Hinweise sind hierzu im Bauleitplanverfahren vorzusehen.  
**Gebäudeabriss, Baumfällungen (Fledermäuse):**  
Wann und ob es zu einem Abriss oder Umbau von bestehender Gebäudesubstanz kommt oder kommen könnte, ist derzeit noch nicht abzusehen. Sollten solche Arbeiten erforderlich werden, sind diese außerhalb der Sommeraktivitätszeit 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 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 vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festzulegen. Mögliche Baumfällungen älterer Bäume (> 30 cm Durchmesser) sind außerhalb der Sommeraktivitätszeit der Fledermäuse durchzuführen. Das bedeutet: Baumfällungen von älteren Bäumen zwischen 01. Oktober bis 01. März. Sollte die Fällung von älteren Bäumen außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind diese Bäume vor einer Fällung ebenfalls durch einen fachkundigen Fledermauskundler hinsichtlich ihrer Quartierereignung -funktion sowie auf eventuell anwesende Fledermäuse hin zu überprüfen. Beim Feststellen von Quartieren oder Fledermausbesatz ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.
- 2.4 **Eisenbahnbetrieb**  
Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.). Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen. Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen.
- 2.5 **Solarenergieanlagen zur Stromerzeugung auf Dächern und offenen Parkplätzen/decks**  
Bei der Errichtung von Gebäuden sowie offenen Parkplätzen und Parkdecks mit mehr als 50 Stellplätzen sind die rechtlichen Bestimmungen des § 32a NBaO zu beachten. Die Gemeinde Hasbergen begrüßt ausdrücklich die Ausstattung von Gebäuden sowie offenen Parkplätzen und Parkdecks mit Solarenergieanlagen zur Stromerzeugung über das in der Niedersächsischen Bauordnung (NBaO) festgeschriebene Mindestmaß hinaus.
- 2.6 **Nicht überbaute Flächen gem. § 9 Abs. 2 NBaO**  
Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Grünflächen werden durch naturbelassene oder angelegte, mit Pflanzen bewachsene Flächen geprägt („grüner Charakter“). Dies schließt Steinelemente nicht aus, wenn sie sich dem Bewuchs dienend zu- und unterordnen. Großflächige Schottergärten / Schotterflächen sind demnach keine Grünflächen. (Niedersächsisches Oberverwaltungsgericht, Beschluss vom 17.01.2023 (Az.: 1 LA 20/22)).
- 2.7 **Stellplätze**  
Je Wohneinheit sind auf dem jeweiligen Baugrundstück mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.
- 2.8 **Lichtwellenleiterkabel**  
Das in der Planzeichnung dargestellte Lichtwellenleiterkabel darf grundsätzlich nicht überbaut werden und ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Abweichungen hiervon sind mit der SWO Netz GmbH abzustimmen.
- 2.9 **Rechtliche Grundlagen**  
Die dieser Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können in der Abteilung „Planen, Bauen und Umwelt“ der Gemeinde Hasbergen, Hüggeplatz 1, 49205 Hasbergen während der Öffnungszeiten des Rathauses eingesehen werden.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen: Anbringen von Fledermauskästen in der nahen Umgebung (optional, nur bei Nachweis von Fledermausindividuen/-quartieren im Zuge der vorgezogenen Kontrollen vor Gebäudeabriss-/ Umbau oder von Baumfällungen älterer Gehölze, oder im Zuge der Abrissarbeiten am Gebäudebestand).

Sollte im Rahmen von Abbruchmaßnahmen und/oder im Zuge von Baumfällungen bzw. der vorgeschalteten Kontrollen Quartierstrukturen gefunden werden, die auf ehemals besetzte Wochenstuben schließen lassen (Kotnachweise) oder besetzte Quartiere nachgewiesen werden, wird wahrscheinlich die Anlage von Ersatzquartieren in Form der Anbringung von Fledermauskästen in der nahen Umgebung notwendig (CEF-Maßnahmen). Erfordernis, Art und Umfang richten sich in diesen Fällen dabei nach der Ausprägung des vorgefundenen Quartieres sowie der betroffenen Art und sind erst nach der Begutachtung des Quartiers im Detail festzulegen. Die konkrete Festlegung von Erforderlichkeiten und Standorten zur Umsetzung der Maßnahme wird dann in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde und einer vom behördlichen Naturschutz autorisierten Fachperson (Biologe oder vergleichbare Qualifikation, ggf. Umweltbauleitung (UBB)) getroffen.

**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 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. 38 „Ortskern“, 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Hasbergen, den 12.11.2025 (SIEGEL) *gez. Schäfer* Bürgermeister

**Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hasbergen hat in seiner Sitzung am 26.09.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 05.03.2025 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hasbergen, den 12.11.2025 *gez. Schäfer* Bürgermeister

**Planunterlage**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Hasbergen, Flur 4  
Maßstab: 1:1000  
Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © Juli 2024  
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 04.07.2024). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.  
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Orthotikkeit ist einwandfrei möglich.

Osnabrück, den 16.10.2025  
Geschäftsnachweis: L4-0288/2024

**LGLN**  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen - Katasteramt Osnabrück - (Dienstsiegel) *gez. I.A. Jansen* Vermessungsdirektor

**Veröffentlichung**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hasbergen hat in der Sitzung am 27.02.2025 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am 05.03.2025 ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung wurde vom 12.03.2025 bis 14.04.2025 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht.

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 12.11.2025 *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 07.10.2025 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hasbergen, den 12.11.2025 *gez. Schäfer* Bürgermeister

**Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 38 „Ortskern“, 1. Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... durch Aushang im OT Alt-Hasbergen am Rathaus, „Martin-Luther-Str.12“, im OT Gäste am 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](http://www.hasbergen.de) bekannt gemacht worden.

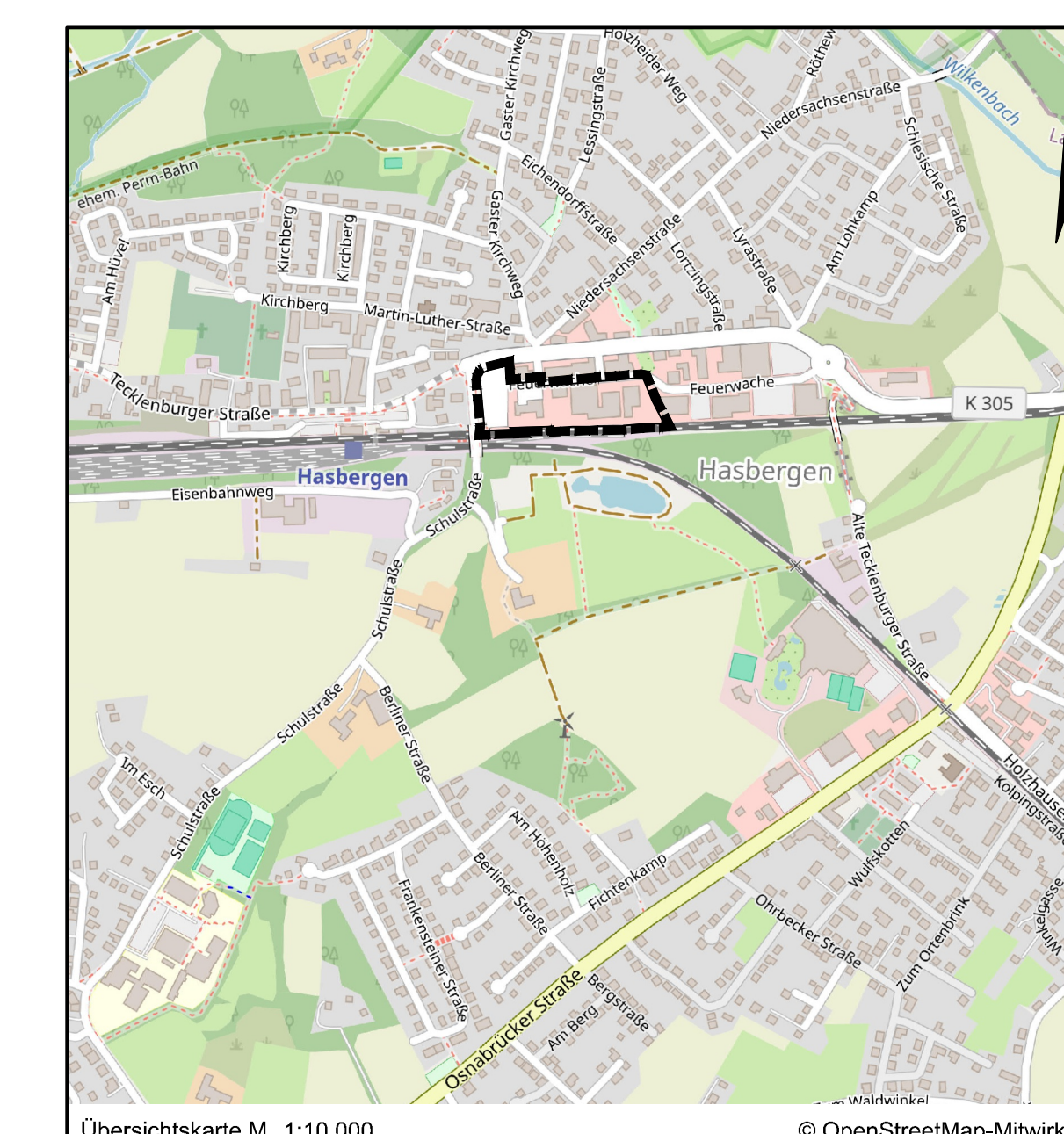
Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Hasbergen, den ..... (SIEGEL) ..... Bürgermeister

**Verletzung von Vorschriften**

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 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 ..... ..... Bürgermeister



**Lagebezug: ETRS89 UTM 32N**

Entwurfsbearbeitung:	<b>IPW</b> INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG Mönch-Culm-Str.44 • 49134 Wallerfangel Tel.05407/880-0 • Fax:05407/880-18 <i>gez. ppa. Desmarowitz</i>	Datum	Zeichen
Wallenhorst, 07.10.2025		bearbeitet	10.2025 Sz
		gezeichnet	10.2025 Hd
		geprüft	10.2025 Sz
		freigegeben	10.2025 Dw

Plat: H:\HASBERG\224215\PLANE\Bf\bp\_bplan\_38-1aen\_02\_Ur-Abschrift.dwg(Abschrift)

**Gemeinde Hasbergen**  
**Bebauungsplan Nr. 38**  
**"Ortskern",**  
**1. Änderung**  
Verfahren gemäß § 13a BauGB

**ABSCHRIFT** Maßstab 1:1.000