

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. 3766) in der aktuell gültigen Fassung.

I. Bestandsangaben

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

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

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

- Art der baulichen Nutzung**
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 11 bis 11 BauNVO)
eingeschränktes Gewerbegebiet
 - 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 0,8
Geschossflächenzahl 12
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)
a abweichende Bauweise Baugrenze
 - Verkehrsflächen**
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Straßenverkehrsflächen
Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
Straßenbegrenzungslinie
 - Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6a BauGB)
Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
Überschwemmungsgebiete
 - Sonstige Planzeichen**
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gemäß § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Hasbergen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
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)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gemäß § 9 Abs. 7 BauGB)
- Planzeichen ergänzend zur Planzeichenerklärung**
- TF 1 Teilflächen für Emissionskontingente
 - TF 2 Teilbereiche für passive Schallschutzmaßnahmen

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

--- Grenzen Bauverbotszone (gemäß § 9 Abs. 1 FStGr u. § 24 Abs. 1 NStGr)

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Eingeschränkte Gewerbegebiete (GE) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO**
a) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Tankstellen sowie Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.
b) Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 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 nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingenterung“ (Dezember 2006, 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)/m ²]	L _{eq, nachts} [dB(A)/m ²]
GE-1	59	44
GE-2	61	46

Hinweise:
- 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).
- Die Geräuschkontingenterung bezieht sich auf die schützenswerten Wohn- / Büroräumlichkeiten im Umfeld der ausgewiesenen Gewerbegebiete.

- Gebäudehöhen gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO**
Die Gebäude dürfen eine Höhe von 79,00 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.
- Abweichende Bauweise gemäß § 22 BauNVO**
Die Gebäude dürfen eine Länge von 50 m überschreiten. Die Grenzabstände richten sich nach der Niedersächsischen Bauordnung.
Je angefangene 10 Stellplätze ist auf dem Stellplatzbereich mindestens ein großkroniger standortgerechter Laubbau zu pflanzen.
- Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB**
Innerhalb des Geltungsbereichs sind passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor den von den südlich angrenzenden Verkehrsstrassen (L 89 „Osnabrücker Straße“ / Bahnlinie) ausgehenden Schallimmissionen zu treffen:

Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in den 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.

Einstufung Lärmpegelbereiche (LPB)	Geschoss	Teilbereiche	
		TB 1 (Büros)	TB 2 (Büros)
EG und OG	LPB V	LPB IV	

Um für die bei Räumen mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes der Einbau von schalldämmenden Lüftern vorgeschrieben. 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.

- Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser gemäß § 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 einzuleiten.
- Zuordnung der Ausgleichsflächen gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB**
Der Bebauungsplan Nr. 55.2 „Gewerbegebiet nördlich der Bahn - südöstlicher Teil an der Osnabrücker Straße“ verursacht bei seiner Realisierung Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft, die auszugleichen sind (8.325 Werteinheiten). Dazu stehen entsprechende Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebiets zur Verfügung.
Gemarkung Gaste, Flur 3, Flurstück 105 (2.716 Werteinheiten)
Gemarkung Ohrbeck, Flur 4, Flurstück 94 (5.609 Werteinheiten)
Diese externen Ausgleichsflächen werden gemäß § 9 Abs. 1a BauGB den Eingriffsflächen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes voll zugeordnet.

2. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 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, Holzschiffsanrungen, Schichten sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NdsSchG) 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 NdsSchG 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.
- Emissionen von der L 89**
Das Plangebiet wird von der vorhandenen Landesstraße L 89 und der Bahnstrecke beeinflusst. Von diesen Verkehrswegen gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlagen errichteten baulichen Anlagen im Plangebiet können gegenüber dem jeweiligen Bausträger keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
- 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.
- Artenschutz**
Die Bauferndämmung (Entfernung von Gehölzen, Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen, Abschieben von Oberboden usw.) muss außerhalb der Brutzeiten der Vögel und der Sommeraktivitätszeit der Fledermäuse und somit zwischen Anfang Dezember und Ende Februar (01.12. bis 01.02.) stattfinden. Sollte das Entfernen von Gehölzen / Beseitigen sonstiger Vegetationsstrukturen / Abschieben von Oberboden außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.
- Einfriedigungen zur L 89**
Die Baugrundstücke, soweit sie unmittelbar an der Landesstraße 89 angrenzen, sind entlang der Straßeneigentumsgrenze mit einer festen, lückenlosen Einfriedigung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten.

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 § 94 der Niedersächsischen Bauordnung (NBO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) in der aktuell gültigen Fassung und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NikmVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der aktuell gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Hasbergen diesen Bebauungsplan Nr. 55.2 „GE-Gebiet nördlich der Bahn - südöstlicher Teil an der Osnabrücker Straße“, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Hasbergen, den 02.09.2020

(SIEGEL) *gez. Eixmann*
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 25.10.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 21.11.2018 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Hasbergen, den (SIEGEL) *gez. Eixmann*
Bürgermeister

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Hasbergen, Flur 4
Maßstab: 1:500
Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © November 2014
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 21.10.2014). 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 30.03.2020
Geschäftsnachweis: L4-916/2014
LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen
- Katasteramt Osnabrück - (Dienstsiegel) *gez. I. V. F. Balzer*
Vermessungsamtsrat

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 23.05.2019 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 27.06.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 05.07.2019 bis 16.08.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

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 02.09.2020

(SIEGEL) *gez. Eixmann*
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 05.12.2019 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hasbergen, den 02.09.2020

(SIEGEL) *gez. Eixmann*
Bürgermeister

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.09.2020 durch Aushang im OT Alt-Hasbergen am Rathaus, „Martin-Luther-Str. 12“, im OT Gaste an 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 bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 15.09.2020 in Kraft getreten.

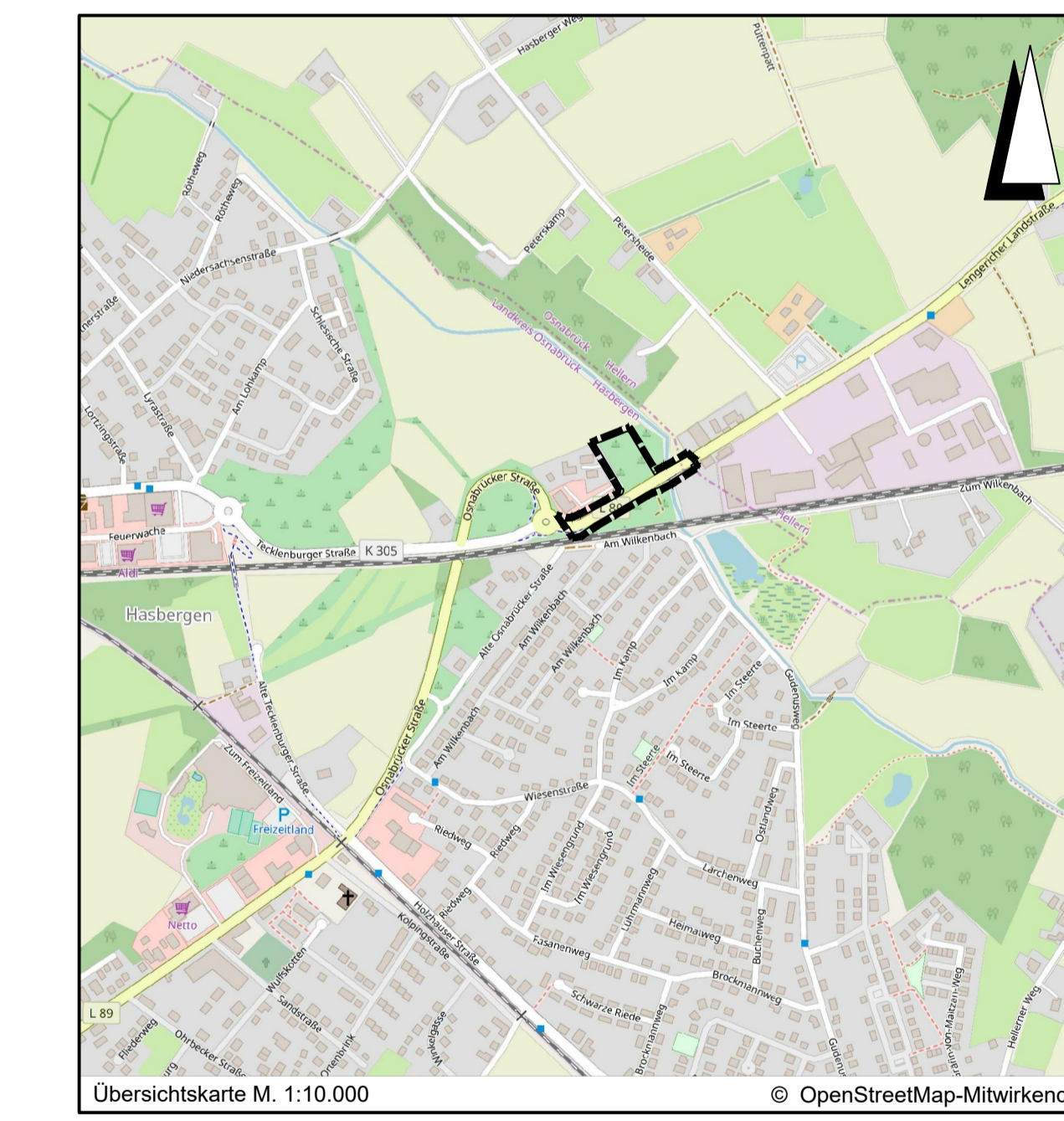
Hasbergen, den 15.09.2020

(SIEGEL) *gez. Eixmann*
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 BauGB oder beschriftete 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 (SIEGEL) *gez. Eixmann*
Bürgermeister



Large scale: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:	Datum	Zeichen
IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG Marie-Curie-Str. 4a • 49134 Wallerhorn Tel 05407/7850-0 • Fax 05407/7850-88 <i>gez. ppa. Desmarowitz</i>	bearbeitet	2019-12
	gezeichnet	2019-12
	geprüft	2019-12
	freigegeben	2019-12

Plan-Nummer: H:\HASBERG\218153\PLAENE\BP\bp_bptan-55.2_04_Ur-Abschrift.dwg(Abschrift)

GEMEINDE HASBERGEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 55.2
"GE-Gebiet nördlich der Bahn - südöstlicher Teil an der Osnabrücker Straße"

ABSCHRIFT

Maßstab 1:500