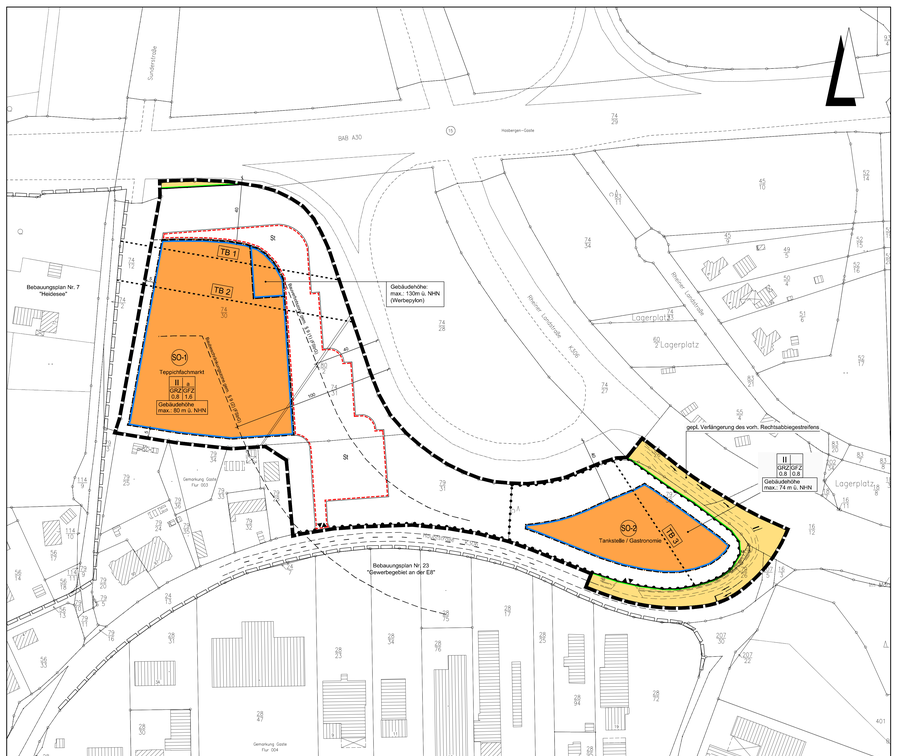
GEMEINDE HASBERGEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 62
"Nördlich Hauptstraße"



Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGBl. I, S. 58) und der Baunutzungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz v. 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).

I. Bestandsangaben

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
- 55 / 32 — Höhenlinien mit Höhenangaben über HN
- Flurstücksnummer

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

- 20 — Wohngebäude mit Hausnummern
- Wirtschaftsgebäude, Garagen

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- ÜB — überbaubarer Bereich
- Sondergebiet gem. § 11 Abs. 1 BauNVO
- nicht überbaubarer Bereich

2. Maß der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. § 16 BauNVO)

I, II usw.	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
GRZ	Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
GFZ	Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO
max.: m ü. NHN	maximal Meter über Normalhöhennull

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

- a — abweichende Bauweise
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Ein- und Ausfahrt

15. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)
- Zweckbestimmung:
- St — Stellplätze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gem. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Planzeichen ergänzend zur Planzeichenverordnung

- TB 1 — Teilbereiche für passive Schallschutzmaßnahmen
- Abgrenzung der unterschiedlichen Teilbereiche für passive Schallschutzmaßnahmen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
gem. § 9 Abs. 1 BauGB und § 31 BauGB

1.1 Sonstige Sondergebiete (SO) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO

a) Innerhalb des Sondergebiets SO-1 für großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ist ein Tepo-Sortiment mit folgenden Sortimenten und Verkaufsflächen (VK) zulässig:

- Teppiche / Bodenbeläge	max. 8.000 m² VK
- Lampen / Leuchten	max. 800 m² VK
- Heimtextilien (ohne Matratzen)	max. 2.000 m² VK
- Wohnaccessoires (ohne Hausrat) bzw.	
- Bettwäsche, Kochgeschirr, Schneidwaren, Plastikwaren)	max. 1.200 m² VK
Gesamt	max. 12.000 m² VK

Die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente (gemäß „Hasberger Liste") ist auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche, maximal jedoch auf 800 m² begrenzt.

b) Innerhalb des Sondergebiets SO-2 gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO ist eine Tankstelle sowie eine gastronomische Nutzung zulässig. Die Verkaufsfläche des Tankstellenshops ist auf max. 110 m² begrenzt.

c) Innerhalb der Sondergebiete SO-1 und SO-2 sind auch die zur Ausübung der festgesetzten Nutzungen notwendigen Büro-/Verwaltungs-, Lager- und Sozialräume, etc. sowie Nebenräume allgemein zulässig.

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 LEK nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung" (Dezember 2006, Beuth-Verlag) weder tags (06.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 06.00 h) überschreiten.

Teilflächen	L_{EK}, tags [dB(A)/m²]	L_{EK}, nachts [dB(A)/m²]
TF 1 - (SO 1)	64	49
TF 2 - (SO 2)	71	56

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

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

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

a) Innerhalb des SO-1-Gebiets dürfen die Gebäude eine Höhe von 80 m über Normalhöhennull (NHN) nicht überschreiten (dies entspricht einer Gebäudehöhe von ca. 16 m über Gelände).

b) Innerhalb des im Bebauungsplan gekennzeichneten Teilbereichs ist im SO-1-Gebiet ein Werbepylon mit einer Höhe von 130 m über NHN zulässig (dies entspricht einer Höhe von ca. 66 m über Gelände).

c) Innerhalb des SO-2-Gebiets dürfen die Gebäude eine Höhe von 74 m über Normalhöhennull (NHN) nicht überschreiten (dies entspricht einer Gebäudehöhe von ca. 10 m über Gelände).

d) Die unter 1.2.a und 1.2.c festgesetzten Höhen dürfen ausnahmsweise um 2,00 m überschritten werden, wenn auf den Dächern Anlagen zur Solarenergienutzung installiert werden, z.B. Photovoltaik-Anlagen.

1.4 Abweichende Bauweise gem. § 22 BauNVO

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

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

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

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 im Bebauungsplan gekennzeichneten Teilbereiche sind passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor den von den angrenzenden Straßen (BAB A 30, K 6 „Rheiner Landstraße" und K 306 „Hauptstraße") 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.

		Geschoss	Teilbereich Auswertung		
			TB 1 (SO-1)	TB 2 (SO-2)	TB 3 (SO-3)
Einstufung Lärmpegelbereiche (LPB)	alle Fassaden	EG und OG	LPB V	LPB IV	LPB IV

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

Der Bebauungsplan Nr. 62 „Nördlich Hauptstraße" verursacht bei seiner Realisierung Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft, die ausgleichen sind (27.712 Wertpunkten). Dazu stehen folgende Teilflächen des Flächenpools Meyer zu Reckendorf in der Gemeinde Hilter, Gemarkung Natrup-Hilter, zur Verfügung:

Flur 1, Flurstück 99/8	(948 Wertpunkten)
Flur 8, Flurstück 21/6	(932 Wertpunkten)
Flur 8, Flurstück 52/1	(7.147 Wertpunkten)
Flur 9, Flurstück 37	(19.015 Wertpunkten)

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

SO-1-Gebiet:	78 %
SO-2-Gebiet:	22 %

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

2.1 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, Holzkohlenansammlungen, 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. 0541/323-2277 oder -4423) 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.

2.2 Anbauverbotszone gem. § 9 Abs. 1 FStrG

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

2.3 Anbaubeschränkungszone gem. § 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 (6) FStrG).

2.4 Grundstückseinfriedungen zur BAB A 30 gem. § 9 FStrG in Verbindung mit Nr. 2 der Zusatzbestimmtheit und 15 NBauO

Die Baugrundstücke, soweit sie unmittelbar an die Bundesautobahn 30 an-grenzen, sind entlang der Straßenbegrenzungsgerade mit einer festen lückenlosen Einfriedigung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§ 9 FStrG in Verbindung mit Nr. 2 der Zusatzbestimmtheiten und 15 NBauO).

2.5 Emissionen von der BAB A 30

Von der Bundesautobahn 30 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

2.6 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

2.7 Artenschutz (Baufeldräumung)

Diejenigen Bau- und Erschließungsmaßnahmen (Entfernung von Gehölzen/ Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen/ Abschieben von vegetationsbedeckten Oberboden), die zu einer Entfernung von Vegetationsdichtheiten und damit zu Eröffnung möglicher artenschutzrechtlicher Tatbestände führen, müssen mit Abschluss der Brutsaison und vor Beginn der neuen Brutsaison (also zwischen 01. August und 01. März) stattfinden. Sollte die Entfernung von Gehölzen/ Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen/ Abschieben von vegetationsbedeckten Oberboden außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche/ Strukturen durch eine fachkundige Person (z.B. Umweltbaubegleitung) auf ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern zu überprüfen. Von der Bauzeitenbeschränkung kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten und bodenbrütender Feldvögel durch die Baufeldräumung zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 31.01.2017 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 4a Abs. 3, Satz 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 01.02.2017 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 08.02.2017 bis 21.02.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Gleichzeitig sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut eingeholt worden.

Hasbergen, den 26.04.2017 (SIEGEL) *gez. Eikmann* 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 16.03.2017 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hasbergen, den 26.04.2017 (SIEGEL) *gez. Eikmann* Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 62, "Nördlich Hauptstraße" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 27.04.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 27.04.2017 rechtsverbindlich geworden.

Hasbergen, den 28.04.2017 (SIEGEL) *gez. Eikmann* 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. 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) Bürgermeister

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der § 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) in der aktuell gültigen Fassung, des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) 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. 62, "Nördlich Hauptstraße", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Hasbergen, den 26.04.2017 (SIEGEL) *gez. Eikmann* Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 25.11.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 18.06.2015 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Hasbergen, den 26.04.2017 (SIEGEL) *gez. Eikmann* Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Gaste, Flur 3
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © Februar 2015

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 18.02.2015). 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 03.04.2017

Geschäftsnachweis: L4-111/2015

LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen
- Katasteramt Osnabrück - (Dienstsiegel) *gez. D. Eckert* Vermessungsdirektorin

Öffentliche Auslegung

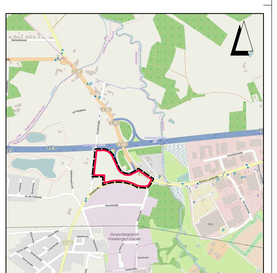
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 22.11.2016 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 24.11.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 02.12.2016 bis 02.01.2017 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 26.04.2017 (SIEGEL) *gez. Eikmann* Bürgermeister



Übersichtskarte ohne Maßstab © Openstreetmap - Mitwirkende

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung: IPW INGENIEURPLANUNG Inge Schulz Marie-Curie-Str. 4 · 49134 Wallenhorst Tel. 05407/80514 · Fax 05407/80516		Datum	Zeichen
	bearbeitet	2015-05	Dw
	gezeichnet	2015-05	Ber
gez.i. V. Desmarowitz	geprüft	2017-03	Dw
Wallenhorst, 2017-03-16	freigegeben	2017-03	Dw

Plan-Nummer: H:\VAGBERD\21224\ZVAENZ\BP\bp_bplan-62_06_Abschrift.dwg[Abschrift - ab2]

GEMEINDE HASBERGEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 62
"Nördlich Hauptstraße"

ABSCHRIFT

Maßstab 1 : 1.000