

Vermessung  
**IPW** INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG  
 Markt-Campus-Str. 46 • 49134 Wallenhorst  
 Tel. 05407/880-0 • Fax 05407/880-88  
 vom 10.03.2020

**Öffentliche Auslegung**  
 Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hasbergen hat in seiner Sitzung am 09.07.2020 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 11.09.2020 ortsüblich bekannt gemacht.  
 Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung hat vom 21.09.2020 bis 22.10.2020 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 26.05.2021  
*gez. Elkmann*  
 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 29.03.2021 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.  
 Hasbergen, den 26.05.2021  
*gez. Elkmann*  
 Bürgermeister

**Inkrafttreten**  
 Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 72 "Bahnhof-West" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... durch Aushang im OT Alt-Hasbergen am Rathaus, "Martin-Luther-Str. 12", im OT Gastie an der Ecke "Hauptstraße" / "Am Sportplatz", im OT Ohrbeck und der "Wiesenstraße" vor der Einmündung der Straße "Zum Wiesengrund" und durch die Bereitstellung Internet unter der Adresse 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 Formschriften 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 .....  
 Bürgermeister

**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. 3789) in der aktuell gültigen Fassung.

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

**II. Festsetzungen des Bebauungsplans**

- 1. Art der baulichen Nutzung**  
 (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)
- GE Gewerbegebiete
  - GEs eingeschränkte Gewerbegebiete
- 2. Maß der baulichen Nutzung**  
 (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO)
- II Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
  - 0,8 Grundflächenzahl
  - 1,6 Geschossflächenzahl
- 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)
- Straßenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie
- 10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**  
 (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6a BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
  - Regenrückhaltebecken

**15. Sonstige Planzeichen**

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Hasbergen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gem. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Umgrenzen 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 (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

**Planzeichen ergänzend zur Planzeichenerklärung**

Teilbereiche für passive Lärmschutzmaßnahmen

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

Geltungsbereich formliches Sanierungsgebiet "Zentrum Hasbergen"

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

- 1.1 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 Vergnügungsgaststätten und Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.2 Emissionskontingente gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO**  
 Im Plangebiet sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente  $L_{eq}$  nach DIN 45691 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 <sup>2</sup> ] | $L_{eq}$ nachts [dB(A)/m <sup>2</sup> ] |
|------------|---------------------------------------|-----------------------------------------|
| GE-1       | 65                                    | 50                                      |
| GEe-2      | 61                                    | 46                                      |
| GE-3       | 65                                    | 50                                      |

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel  $L_{eq}$  den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB überschreitet (Relevanzgröße).

**1.3 Gebäudehöhen gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO**  
 Die Gebäude dürfen eine Höhe von 85,00 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.

**1.4 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**  
 a) Je angefangene 10 Stellplätze ist auf dem Stellplatzbereich mindestens ein großkröniger standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.  
 b) Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 20 Grad und mit einer Ausdehnung von mehr als 50 m<sup>2</sup> sind zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Belichtungsfelder.

**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 eingetragenen 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  $R_w$  der Außenbauteile gemäß DIN 4109-1 (Ausgabe Januar 2018) wie folgt vorzunehmen:

Einstufung Lärmpegelbereiche (LPB)	Geschoss	Teilbereiche :	
		TB 1 (Büros)	TB 2 (Büros)
EG / OG		LPB VI	LPB V

- 1.7 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser gem. § 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 oder die angrenzende Regenwasserkanalisation einzuleiten.
- 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG** gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 NBauO  
**Dachausbildung und Dachneigung**  
 Die Dachneigung darf höchstens 20° betragen. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie untergeordnete Anbauten bis zu einer Größe von 50 m<sup>2</sup> Grundfläche sind von dieser Festsetzung ausgenommen.
- 3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**  
 gemäß § 9 Abs. 6 BauGB und sonstige Hinweise

- 3.1 Archaische Bodenfunde gem. § 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 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 -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 Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- 3.2 Trinkwasserschutz / Wasserschutzgebiet**  
 Das Plangebiet befindet sich innerhalb des „Wasserschutzgebiets Brunnen II“, für das die Schutzgebietsverordnung vom 19.12.2016 gilt. Die in der Verordnung aufgeführten Auflagen sind bei der nachfolgenden Realisierung zu beachten. Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzonen II und III.
- 3.3 Mindestpflanzabstände im Nahbereich von Bahnanlagen**  
 Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Richtlinie (Ril) 882 Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle zu beachten. Die Mindestabstände zur Gleismitte des äußersten Gleises betragen für klein- und mittelwüchsige Sträucher 8m, für hochwüchsige Sträucher 10m und für Bäume 12m.

- 3.4 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.
- 3.5 Artenschutz**  
 Die Baufeldräumung (Entfernung von Gehölzen, Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen, Abschieben von Oberboden usw.) muss außerhalb der Brutzeit der Vögel und der Sommeraktivitätszeit der Fledermäuse und somit zwischen Anfang Oktober und Anfang Februar (01.10. 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.

**Präambel und Ausfertigung**

Hasbergen, den 26.05.2021 (SIEGEL) *gez. Elkmann* Bürgermeister

**Aufstellungsbeschluss**

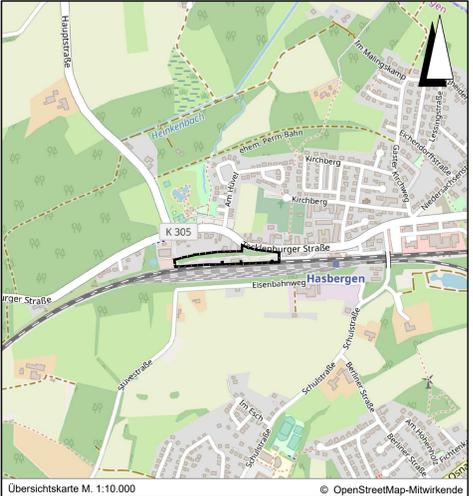
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hasbergen hat in seiner Sitzung am 09.07.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 11.09.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
 Hasbergen, den 26.05.2021 *gez. Elkmann* Bürgermeister

**Planunterlage**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Hasbergen, Flur 3  
 Maßstab: 1:500  
 Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © Mai 2019  
 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 09.05.2019). 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 15.04.2021  
 Geschäftsnachweis: L4-0399/2019  
**LGLN** Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen - Katasteramt Osnabrück - (Dienstsiegel) *gez. Jansen* Vermessungsdirektor



Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:	IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG Markt-Campus-Str. 46 • 49134 Wallenhorst Tel. 05407/880-0 • Fax 05407/880-88	Datum	Zeichen
Wallenhorst, 2021-03-29	<i>gez. ppa. Desmarowitz</i>	bearbeitet 2021-03	Sz
		gezeichnet 2021-03	Kn/Hd
		geprüft 2021-03	Sz
		freigegeben 2021-03	Dw

Plan-Nummer: H:\HASBERG\219064\PLAENE\BP\bp\_bplan-72\_05\_Ur-Abschrift.dwg(Abschrift)

Landkreis Osnabrück  
**GEMEINDE HASBERGEN**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 72**  
**"Bahnhof-West"**  
 mit örtlichen Bauvorschriften, Verfahren gemäß § 13a BauGB

ABSCRIFT Maßstab 1 : 500