

Planunterlage
LGLN © 2021

Vermessung
IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG
Marie-Curie-Str. 44 • 49134 Wallerhorst
Tel. 05407/880-0 • Fax 05407/880-88
vom 20.09.2023

Planzeichenerklärung

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

- I. Bestandsangaben**
- Gemarkungsgrenze
 - Flurgrenze
 - Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß
 - Flurstücksnummer
- II. Festsetzungen des Bebauungsplanes**
- 1. Art der baulichen Nutzung**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)
- WA** Allgemeine Wohngebiete
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)
- 1** Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
- 0,4** Grundflächenzahl
- 0,4** Geschossflächenzahl
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)
- o** offene Bauweise
- ED** nur Einzel- und Doppelhäuser
- Baugrenze**
- 6. Verkehrsflächen**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen**
- Straßenbegrenzungslinie** auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
- R+G** Rad- und Gehwege
- 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**

- 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
- 15. Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes**
(gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
- Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne**
- Nachrichtliche Übernahmen**
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts**
- L** Landschaftsschutzgebiete

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

- 1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO**
Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO) Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- 1.2 Gebäudehöhen / Traufhöhen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO**
a) Die Traufhöhen der Gebäude dürfen eine Höhe von 3,80 m über Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss nicht überschreiten (Traufhöhe = Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Außenfläche der Dacheindeckung).
b) Die Gebäude im WA-Gebiet dürfen eine Gesamthöhe / Firsthöhe von 9,00 m über der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss nicht überschreiten.
- 1.3 Anzahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNBO**
Ein zusätzliches Vollgeschoss ist als Ausnahme zulässig, wenn die unter 1.2 festgesetzte Traufhöhe nicht überschritten wird.
- 1.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**
Innerhalb des Plangebiets ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen bei freistehenden Einzelhäusern auf jeweils maximal zwei begrenzt, bei Doppelhäusern auf jeweils eine je Doppelhaushälfte.
- 1.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
a) Die Außenanlagen der Baugrundstücke sind mit Ausnahme der notwendigen Erschließungsflächen, Stellplätze, Terrassen und Nebenanlagen gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Schottergärten sowie die Errichtung von freistehenden Gabionen ist nicht zulässig.
b) 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.
c) Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in geeigneter Form, z.B. in unterirdischen Zisternen, zu sammeln und zur Gartenbewässerung oder im Haushalt, z.B. für die WC-Spülung, 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 Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB**
Die nutzbaren Dachflächen der Haupt- und Nebengebäude, Garagen und Carports sind zu mindestens 30 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).
Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.
- 1.7 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**
a) Mindestens 5 % der Grundstücksflächen sind mit naturnahen heimischen (heimischen) Gehölzen zu bepflanzen, z.B. als Heckenpflanzung entlang der Grundstücksgrenzen, 5 % mit Kräutern und/oder Stauden.
b) Je Grundstück ist mindestens ein hochstämmiger naturnaher heimischer (heimischer) Laubbau (Stammumfang mindestens 18 - 20 cm in 1 m Höhe über Wurzelhals) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 NBauO

- 2.1 GESTALTUNG (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 und 3 NBauO)**
- 2.1.1 Dächer**
- a) Es sind für die Hauptbaukörper nur symmetrische Satteldächer und / oder Walmdächer zulässig.
b) Die Dachneigung muss zwischen 25° und 45° betragen.
c) Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte sind bis maximal 1/3 der Traufhöhe der jeweiligen Gebäudeseite zulässig und müssen einen Abstand von mindestens 1,50 m vom Ortsgang bzw. vom Walmgang einhalten.
d) Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO sowie untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind von den vorstehenden Festsetzungen über Dachform und Dachneigung nicht betroffen.
- 2.1.2 Einfriedungen**
Die Grundstücke sind mit naturnahen heimischen (heimischen) Laubgehölzhecken einzufrieden. Kombinationslösungen mit Zäunen sind zulässig, sofern diese von der Straßenseite aus optisch nicht in Erscheinung treten. Zur erschließenden Verkehrsfläche ist die Höhe auf max. 0,80 m begrenzt.
- 2.1.3 Stützmauern**
Stützmauern an den Grundstücksgrenzen dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Zum Ausgleich darüberausgehender Höhenunterschiede hat eine gleichmäßige Modellierung des Geländes auf den Grundstücken zu erfolgen. Dabei ist eine weitere Terrassierung in Höhenstufen von max. 0,40 m zulässig. Stützmauern an den Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Straßen und zu Flächen für die Wasserwirtschaft dürfen generell ausschließlich aus Natursteinen (auch Gabionen) errichtet werden. Stützmauern aus anderen Materialien, z.B. Betonelementen und/oder Betonfertigteilen, sind dauerhaft mit einer immergrünen Bepflanzung zu versehen, z.B. Efeu.
- 2.2 STELLPLÄTZE (§ 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO)**
Je Wohneinheit sind auf dem jeweiligen Baugrundstück mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.

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

- 3.1 Überplanung bestehender Bebauungspläne**
Durch die Aufstellung der 4. Änderung wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 18 „Stüvestraße“ (Ursprungsplan) teilweise überplant. Mit Inkrafttreten der 4. Änderung werden für die überplanten Flächen alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungsplans unwirksam.
- 3.2 Archäologische Bodenfunde**
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 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
- 3.3 Artenschutz**
Baufeldräumung (Brutvögel):
Diejenigen Bau- und Erschließungsmaßnahmen (Entfernung von Gehölzen/ Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen), die zu einer Entfernung aller Brutmöglichkeiten und damit zu Erfüllung möglicher artenschutzrechtlicher Tatbestände führen könnten, müssen nach Abschluss der Brutsaison und vor Beginn der neuen Brutsaison der Vögel (also zwischen 01. August und 28./29. Februar) stattfinden. Sollte die Entfernung von Gehölzen, Beseitigung von sonstigen Vegetationsstrukturen außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche Strukturen durch eine fachkundige Person (z. B. Umweltbegleitung) auf ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern zu überprüfen. Von der Bauseitenbeschränkung 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.
Gebäudeabriss, Baumfällungen (Fledermäuse):
Abbruch- oder Umbauarbeiten an vorhandenen Gebäudebestand sind durch die Umsetzung der Planung derzeit nicht erwartbar. Sollten solche Arbeiten dennoch erforderlich werden, sind diese außerhalb der sommerlichen Aktivitätszeit 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 intensiv 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 älterer Bäume zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar. Sollte die Entfernung von älteren Bäumen außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind diese Bäume vor einer Fällung ebenfalls durch einen fachkundigen Fledermauskundler hinsichtlich ihrer Quartierung/-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.
- 3.4 Trinkwasserschutz / Wasserschutzgebiet**
Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebiets Brunnen IV*, 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 Schutzzone II.
- 3.5 Geruchsmissionen**
Das Plangebiet befindet sich in einem ländlich geprägten Raum, in dem es zwangsläufig zu gewissen landwirtschaftsspezifischen Immissionen (Gerüche, Geräusche, Stäube) kommt, die aus der Nutzung der Fläche bzw. der Bewirtschaftung umliegender Acker- und Grünlandflächen resultieren. Letzteres kann jahreszeitlich und witterungsbedingt auch an Sonn- und Feiertagen sowie in den Nachtstunden auftreten. Diese Immissionen sind in ländlichen Gebieten ortsüblich, unvermeidbar und insofern zu tolerieren.

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 § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) in der aktuell gültigen Fassung und der §§ 10 und 59 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. 18 „Stüvestraße“, 4. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Hasbergen, den (SIEGEL)
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

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

Hasbergen, den
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:500
Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung ©
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). 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
Geschäftsnachweis:
LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen
- Katasteramt Osnabrück - (Dienstsiegel)

Veröffentlichung

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

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden vom bis 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
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 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hasbergen, den
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 18 „Stüvestraße“, 4. Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 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.

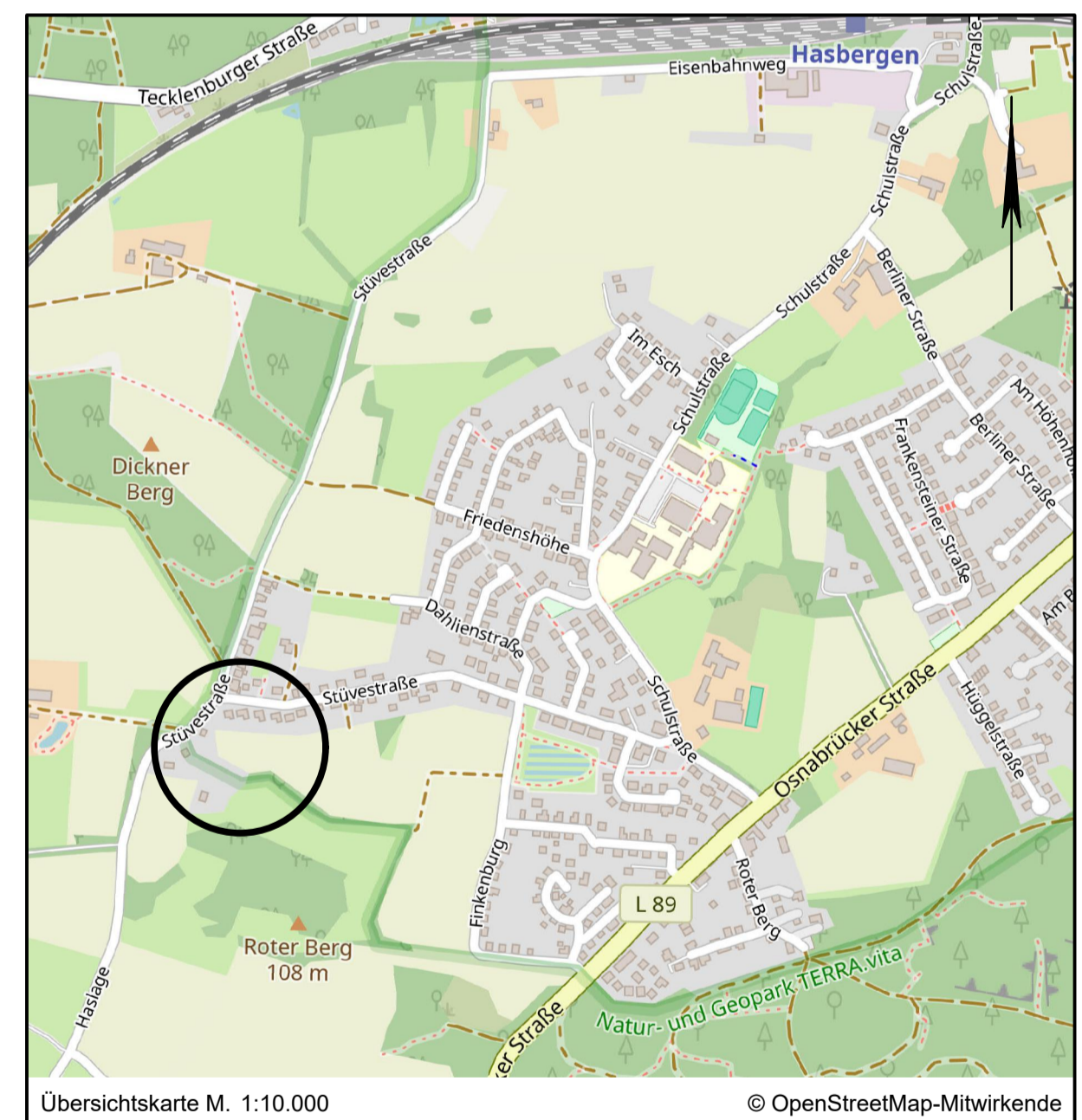
Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

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 Flächennutzungsplans oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gemäß § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Hasbergen, den
Bürgermeister



Übersichtskarte M. 1:10.000 © OpenStreetMap-Mitwirkende

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:	IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG Marie-Curie-Str. 44 • 49134 Wallerhorst Tel. 05407/880-0 • Fax 05407/880-88	bearbeitet	Datum	Zeichen
		gezeichnet	02.2024	Dw
		geprüft	02.2024	Hd
Wallerhorst, 14.02.2024		freigegeben		

Pfad: H:\HASBERG\223217\PLAENE\Bp_bplan-18-4en_02.dwg (B-Plan)

Gemeinde Hasbergen
Bebauungsplan Nr. 18
„Stüvestraße“, 4. Änderung
mit örtlichen Bauvorschriften

Vorentwurf Maßstab 1:500
Stand: 2024-02-14 Speicherdatum: 2024-02-14