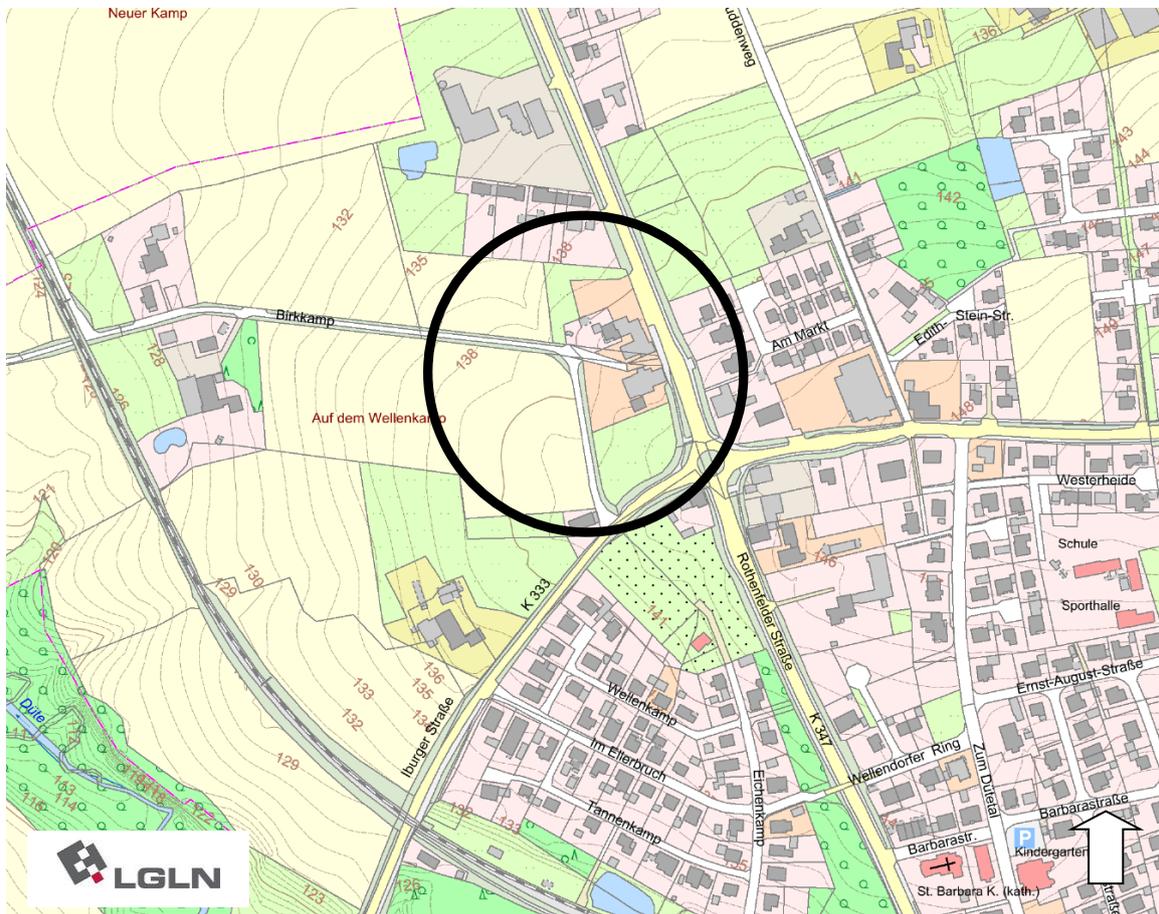


Bebauungsplan Nr. 106
„Westlich der Rothenfelder Straße“
mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung
Planzeichnung, textliche Festsetzungen, ÖBV und Hinweise

VORENTWURF 08-2024



Übersichtsplan (Kartengrundlage AK5)

Gemeinde Hilter a. T. W.
 Bebauungsplan Nr. 106 „Westlich der Rothenfelder Straße“
 Planzeichnung

Planzeichnung
 M. 1:1000 im Original



Gemeinde Hilter a. T. W.
Bebauungsplan Nr. 106 „Westlich der Rothenfelder Straße“
Planzeichnung

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung



Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung



Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)

0,5

Grundflächenzahl (§ 16 BauNVO)

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)

FH

10,0

Firsthöhe als Höchstmaß über dem Bezugspunkt (§ 16 BauNVO)

143



Bezugspunkt zur Bestimmung der Firsthöhe in Meter über Normalhöhennull (§ 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

O

offene Bauweise zulässig (§ 22 BauNVO)



Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Verkehrsflächen, Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenbegrenzungslinie



Einfahrtsbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Grünflächen



Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

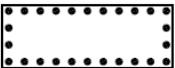
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Sonstige Planzeichen



Umgrenzung der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Zweckbestimmung:

St

Stellplätze



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen



Kennzeichnung maßgeblicher Außengeräuschpegel in dB(A) i. V. m. textlicher Festsetzung

Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 6 BauNVO)

Innerhalb des Mischgebiets sind gem. § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 6 BauNVO unzulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten in Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

2 Überschreitung der Grundflächenzahl (§ 19 Abs.4 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl darf in den Mischgebieten durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen gem. § 12 BauNVO mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche in folgendem Umfang überschritten werden:

- Im Mischgebiet 1 (MI1) um maximal 40%,
- Im Mischgebiet 2 (MI2) um maximal 30%.

3 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen sind in den Vorgartenbereichen (der Bereich zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsflächen bis zur Baugrenze) unzulässig.

4 Höhen der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

- (1) Die maximale Höhe baulicher Anlagen im Mischgebiet 2 (MI2) ist als maximale Firsthöhe (FH) in Meter über dem Bezugspunkt 143 m. ü. NHN festgesetzt.
- (2) Als Firsthöhe gilt der höchste Punkt der Dachhaut. Übertagt der höchste Punkt der Attika die Dachhaut, so ist der höchste Punkt der Attika maßgeblich.
- (3) Die maximale Firsthöhe darf durch technische Einrichtungen wie Photovoltaikanlagen, Entlüftungen, Solaranlagen, Be- und Entlüftungen u. ä. um bis zu 1 Meter überschritten werden.

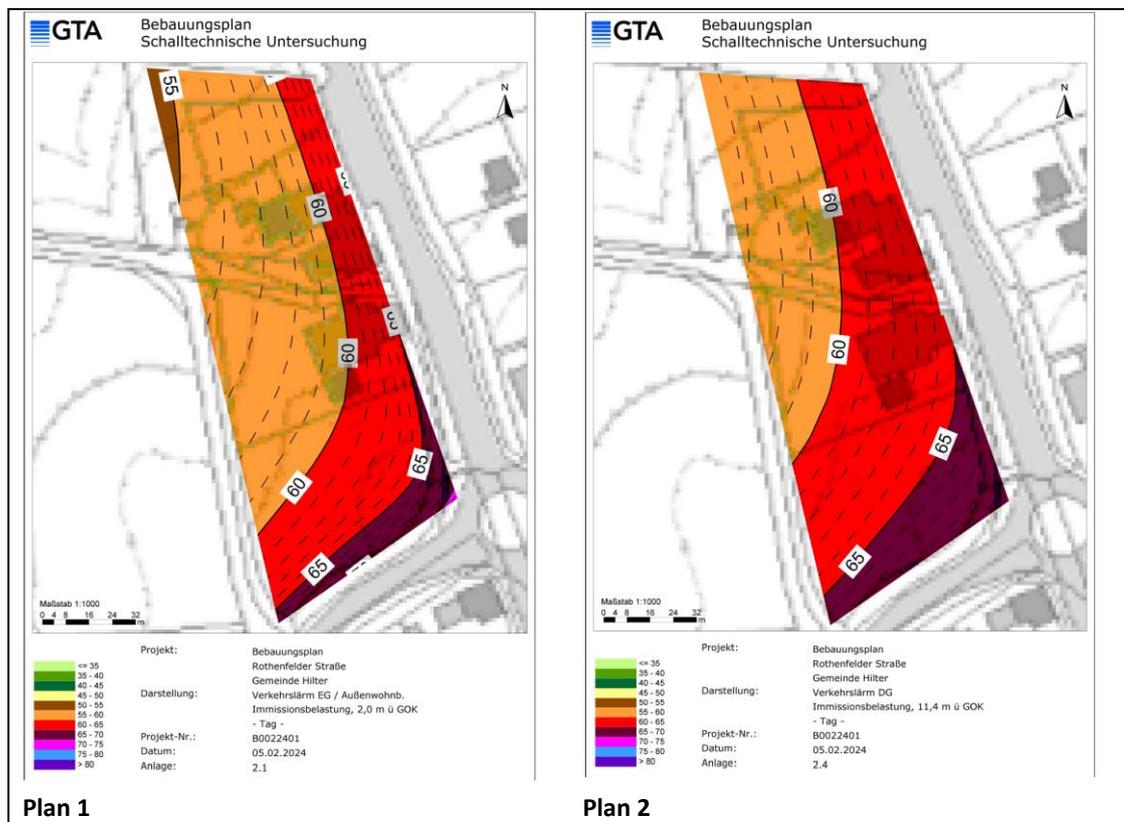
5 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 NBauO)

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücksflächen zurückzuhalten. Hierzu sind auf den privaten Grundstücksflächen ausreichend dimensionierte Rückhaltebecken anzulegen. Festgesetzt ist ein Rückhaltevolumen in der Größe von 20 l/m² versiegelter Fläche, mit einer gedrosselten Ableitung in die Vorflut von maximal 10 l/Sek*ha.

Bestehende Entwässerungsgenehmigungen bleiben von dieser Festsetzung unberührt.

6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- (1) Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu DIN 18005 für Mischgebiete am Tage und in der Nacht durch den Verkehrslärm der K 347 und der K 333 sind bei Gebäuden Maßnahmen zum baulichen Schallschutz vorzusehen. Außenwohnbereiche von Wohngebäuden sind im gekennzeichneten Bereich (rot und lila Plan 1) bei eingeschossiger, dem Plan 2 bei mehrgeschossiger Bebauung) auf der der nächstgelegenen Straße abgewandten Gebäudeseite anzuordnen.



- (2) Darüber hinaus sind die sich aus den in der Planzeichnung gekennzeichneten maßgeblichen Außengeräuschpegeln ergebenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz auf Grundlage der zum Zeitpunkt der Genehmigung gültigen Fassung der DIN 4109 zu erfüllen.
- (3) Bei allen zum Schlafen genutzten Räumen ist ein ausreichender Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen. Dies kann z. B. durch den Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen erfolgen.
- (4) Ausnahmen von diesen Festsetzungen sind zulässig, wenn im Einzelfall auf Grundlage einschlägiger Regelwerke der Nachweis erbracht wird, dass z. B. durch die Gebäudegeometrie an Fassadenabschnitten geringere maßgebliche Außengeräuschpegel als festgesetzt erreicht

werden können. Dabei dürfen beim Nachweis Abschirmungen durch andere Gebäude auf Nachbargrundstücken nicht berücksichtigt werden.

7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- (1) Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine extensiv zu pflegende Obstwiese anzulegen. Die Fläche ist mit einer autochthonen Saatgutmischung UG 1 oder UG 2, Grundmischung, eines zertifizierten Herstellers anzusäen. Je 150 m² ist ein Obstbaum als Hochstamm der Gehölzliste 2 anzupflanzen und bei Abgang zu ersetzen.
- (2) Für die festgesetzten Anpflanzungen sind Obstbäume der nachfolgenden Gehölzliste 2 folgender Qualität zu verwenden: Hochstamm, zweimal verpflanzt, 12 – 14 cm Stammumfang.
- (3) Die Obstbäume müssen für die Dauer der Anwuchsphase mit zwei Holzpflocken und einer geeigneten Bindung (z. B. Kokosstrick) gesichert werden. Das Grünland ist durch entsprechende Pflegemaßnahmen abzumagern und in eine artenreichere, extensiv gepflegte Grünlandfläche umzuwandeln.
- (4) Die Obstwiese ist spätestens zwei Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen im Mischgebiet anzulegen.

Hinweis: Die Fläche darf nicht gedüngt oder mit Pestiziden bzw. Herbiziden behandelt werden. Sie ist ein- bis zweimal zu mähen. Der erste Mähtermin darf aus Artenschutzgründen nicht vor dem 15.7. erfolgen. Um die Grünlandfläche abzumagern, soll das Mähgut nicht auf der Fläche verbleiben, es ist abzutransportieren. Eine Beweidung der Fläche ist zulässig.

8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- (1) Innerhalb der im Bebauungsplan durch Planzeichen festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine zweireihige, geschlossene Gehölzpflanzung aus Sträuchern und Bäumen der Gehölzliste 1 anzulegen.
- (2) Der Mindestpflanzabstand der Gehölze untereinander muss 1,5 m betragen, Gehölzqualität bei Bäumen: Hochstamm, zweimal verpflanzt, 10 – 12 cm Stammumfang; bei Sträuchern: mind. 60 cm bis 100 cm Höhe, zweimal verpflanzt.
- (3) Für die Anpflanzungen sind gebietsheimische Gehölze aus zertifizierter Herkunft zu verwenden.
- (4) Die Pflanzmaßnahme darf für Grundstückszufahren entlang der Straße *Birkkamp* auf einer Länge von insgesamt maximal 15 m unterbrochen werden.
- (5) Die Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

- (6) Die Pflanzmaßnahme im Bereich des MI1 ist spätestens in der auf die Fertigstellung der Bau-
 maßnahmen im MI1 folgenden Pflanzperiode (Herbst/Winter bei Gehölzen) durchzuführen.
 Die Pflanzmaßnahme im Bereich des MI2 ist spätestens in der auf die Fertigstellung der Bau-
 maßnahmen im MI2 folgenden Pflanzperiode (Herbst/Winter bei Gehölzen) durchzuführen.
 Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der auf den Ausfall folgenden Pflanzperiode gleich-
 wertig zu ersetzen.

9 Anpflanzen von Bäumen und Ersatzpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- (1) Im MI2 ist zusätzlich je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer standortge-
 rechter, mittelgroßer oder großer Laubbaum oder Obstbaum als Hochstamm der Gehölzlis-
 ten 1 oder 2 anzupflanzen und bei Abgang zu ersetzen.
- (2) Bei der Beseitigung von Laubbäumen im Plangebiet ist je beseitigtem Baum die Neuanpflan-
 zung eines standortgerechten, heimischen, mittelgroßen oder großen Laubbaums der Ge-
 hölzliste 1 vorzunehmen.
- (3) Die Anpflanzungen sind spätestens innerhalb des Jahres nach Fertigstellung des jeweiligen
 Gebäudes bzw. nach der Beseitigung oder dem Abgang des Baumes vorzunehmen.
- (4) Für die festgesetzten Anpflanzungen sind Bäume der nachfolgenden Gehölzlisten folgender
 Qualität zu verwenden: Hochstamm, zweimal verpflanzt, 12 – 14 cm Stammumfang.

10 Gehölzlisten für die festgesetzten Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

Gehölzliste 1: Heimische, standortgerechte Gehölze

Große Bäume (> 15m):	Große Sträucher:
<i>Acer platanoides</i> - Spitzahorn	<i>Corylus avellana</i> - Haselnuss
<i>Acer pseudoplatanus</i> - Bergahorn	<i>Cornus mas</i> - Kornelkirsche
<i>Alnus glutinosa</i> - Erle	<i>Crataegus monogyna</i> - Eingriffl. Weißdorn* **
<i>Fagus sylvatica</i> - Rotbuche*	<i>Prunus padus</i> - Traubenkirsche **
<i>Quercus robur</i> - Stieleiche	<i>Salix alba</i> - Silberweide
<i>Tilia cordata</i> - Winterlinde	<i>Sambucus nigra</i> - Schwarzer Holunder **
	<i>Viburnum opulus</i> - Gemeiner Schneeball
Mittelgroße Bäume (10 – 20m):	Mittelgroße und kleine Sträucher :
<i>Acer campestre</i> - Feldahorn*	<i>Cornus sanguinea</i> - Roter Hartriegel
<i>Betula pendula</i> - Sandbirke	<i>Euonymus europaeus</i> - Pfaffenhütchen **
<i>Carpinus betulus</i> - Hainbuche*	<i>Lonicera xylosteum</i> - Heckenkirsche
<i>Populus tremula</i> - Zitterpappel	<i>Prunus spinosa</i> - Schlehe **
<i>Prunus avium</i> - Vogelkirsche	<i>Rosa canina</i> - Hundsrose **
<i>Sorbus aucuparia</i> - Eberesche	<i>Salix aurita</i> - Ohrweide
* für Schnitthecken geeignete Gehölze **insektenfreundliche Gehölze	

Gehölzliste 2: Alte und regionale Obstsorten (als Hochstamm)

Obstbäume	Sortenauswahl
Apfel:	Gelber Richard, Rote Sternrette, Roter Eiserapfel, Schöner von Nordhausen, Winterglockenapfel, Klarapfel, Jakob Fischer, Prinzenapfel, Dülmener Rosenapfel, Jacob Lebel
Birne:	Gute Luise, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, köstliche von Charneau, Pastorenbirne
Mirabelle:	Mirabelle von Nancy
Zwetsche:	The Czar, Hauszwetsche, Ontario-Pflaume, Oullins Reneklode
Kirsche:	Büttners Rote Knorpel, Großer Schwarze Knorpel, Ochsenherzkirsche, Schwarze Königin

Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung gem. § 84 Abs. 3 NBauO

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 106 „Westlich der Rothenfelder Straße“.

§ 2 Dächer

- (1) Für Hauptgebäude sind geneigte Dächer bis 45° Dachneigung und Flachdächer zulässig.
- (2) Für die Dacheindeckung der geneigten Dächer von Hauptgebäuden und Garagen gem. § 12 BauNVO sind nur nicht glasierte Ziegel oder Betondachsteine in den Farbtönen „Rot bis Rotbraun“, „Braun bis Dunkelbraun“ und „Schwarz bis Anthrazit“, in Anlehnung an die nachfolgend genannten RAL-HR Farbtöne sowie Grün- bzw. Grasdächer zulässig.
 - a) Rot-Rotbraun in Anlehnung an RAL 840 HR Farbtöne 2000, 2001, 2002, 3002 bis 3005, 3009, 3011, 3013, 3016,
 - b) Braun-Dunkelbraun in Anlehnung an RAL 840 HR Farbtöne 8001, 8003, 8004, 8007, 8008, 8011, 8012, 8014 bis 8017, 8023 bis 8025,
 - c) Schwarz-Anthrazit in Anlehnung an RAL 840 HR Farbtöne 7016, 7021, 7024, 9004, 9011.
- (3) Die unter Abs. 2 aufgeführten Bauvorschriften gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile, untergeordnete Dachaufbauten, Dachfenster, Wintergärten, Terrassenüberdachungen, Solaranlagen (einschließlich Anlagen für die Nutzung von Umgebungswärme), Gründächer sowie Nebenanlagen.

§ 3 Einfriedungen

- (1) Die maximale Höhe von Einfriedungen entlang öffentlicher Straßen beträgt 1,25 m über der Geländeoberfläche nach § 5 Abs. 9 NBauO.
- (2) Einfriedungen sind nur zulässig als:
 - a) Schnitthecken oder frei wachsende Hecken aus heimischen Laubgehölzen,
 - b) Ziegelmauerwerk in den Farbtönen gem. § 2 Abs. 2 a und b,
 - c) Trocken- und Bruchsteinmauern aus heimischem Naturstein,
 - d) senkrecht strukturierte Holzstaketenzäune,
 - e) Maschendraht- und Stahlmattenzäune mit ausschließlich offenen Feldern. Kunststoffgeflecht etc. ist ausgeschlossen.
- (3) Die Verwendung von *Thuja* (Lebensbaum)- oder *Chamaecyparis* (Scheinzypressen)-Hecken sowie *Prunus laurocerasus* (Kirschlorbeer) ist aus ökologischen Gründen unzulässig.

§ 4 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücke

- (1) Hinsichtlich der Gestaltung der nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke gelten die Vorschriften des § 9 Abs. 1 und 2 NBauO. Die Anlage von Kies- oder Schottergärten ist ausgeschlossen.
- (2) Darüber hinaus sind auf mindestens 5% der jeweiligen gesamten Grundstücksfläche zur ökologischen Aufwertung der Hausgärten wahlweise oder in Kombination anzulegen:
 - a) Blühstreifen (Regiosaatgut UG 2 „Westdeutsches Tiefland mit unterem Weserbergland“ für Feldrain oder Saum),
 - b) Staudenpflanzungen mit nachtblühenden und nektarreichen Arten zur Erhöhung des Insektenvorkommens.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten gem. § 80 NBauO

Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO, wer dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € geahndet werden.

Hinweise

1 Baunutzungsverordnung

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

2 Archäologische Hinweise

Es wird darauf hingewiesen, dass ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gem. § 14 Abs. 1 NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig sind. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 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 die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Bodenfunde und Fundstellen müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Osnabrück sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Scharnhorststr. 1, 30175 Hannover unverzüglich gemeldet werden. Auf die Vorschriften des § 35 NDSchG, insbesondere die Abs. 2 und 4 wird deshalb besonders hingewiesen.

3 Hinweise zum Bodenschutz und zum Baugrund

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden schonend umzugehen. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollen die einschlägigen DIN-Normen (u.a. DIN 18300 Erdarbeiten, DIN 18915 Bodenarbeiten im Landschaftsbau, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial) Anwendung finden, um negative Umweltauswirkungen zu vermeiden bzw. zu vermindern. Arbeitsflächen sollen sich auf das notwendige Maß beschränken. Bei Abtrag des Bodens soll dies schichtgetreu erfolgen, der Boden ist ortsnah, schichtgetreu und für möglichst kurze Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt zu lagern. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollen geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Verdichtung erfolgen.

Es wird empfohlen die Oberflächenbefestigung der Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen, Hauszuwegungen, die Stellplätze selbst und Terrassen mit versickerungsfähigem Pflaster und/oder Pflaster mit hohem Fugenanteil auszuführen.

Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.

4 Hinweise zum Baumschutz

Es gelten die Normen der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die RAS-LP4 „Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren“.

Auf die Einhaltung der ZTV-Baumpflege (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege) der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung und Landschaftsbau in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen.

5 Hinweise zum Artenschutz und Baumschutz

Die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gelten unabhängig vom Bebauungsplan und unabhängig von Baugenehmigungen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Vorgaben des Artenschutzes (insbesondere § 44 BNatSchG) auch im Geltungsbereich von bereits rechtskräftigen Bebauungsplänen gelten. Hierauf ist insbesondere zu achten, wenn mit der Bebauung bislang unbebauter Flächen begonnen werden soll. Es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass es zu keinen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG kommt. Seitens der Bauverantwortlichen/ Genehmigungsinhaber*innen ist bei den Planungen zu berücksichtigen, dass im Zuge der Baumaßnahmen, insbesondere bei Abrissarbeiten, Gehölzfällungen, Gehölzrodungen, Bodenabtrag oder sonstigen Arbeiten der Baufeldfreimachung durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen ist, dass es zu keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen kommt (§ 39 und § 44 BNatSchG, z. B. Tötung von Vögeln, Zerstörung von Gelegen, erhebliche Beeinträchtigung oder Störung geschützter wild lebender Tier- und Pflanzenarten).

Grundsätzlich dürfen Gehölze nur außerhalb der Vegetationsperiode (vom 01. Oktober bis 28. Februar) gefällt oder stark zurückgeschnitten/auf den Stock gesetzt werden. Pflegeschnitte sind auch innerhalb der Vegetationsperiode möglich (§ 39 BNatSchG).

Um keine Verbotstatbestände laut artenschutzrechtlichem Gutachten tatsächlich oder potenziell vorkommender, gehölz- oder gebäudebewohnender und -brütender Vogel- und Fledermausarten auszulösen, dürfen Gebäudeabriss- oder Fassaden- und Dacharbeiten sowie Baumfällarbeiten nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar erfolgen.

Sind Baumfällarbeiten oder Gebäudeabrissarbeiten bzw. Arbeiten an Fassaden/Dach innerhalb der Brut- und Wochenstubenzeit nicht zu vermeiden, sind die potenziellen Quartiere durch eine fachkundige Person zu untersuchen. Sind in den betroffenen Gebäuden oder Gehölzen Brutvögel vorhanden, so sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um die Tötung von Individuen oder Entwicklungsformen zu vermeiden (z. B. Abwarten, bis die Brut flügge ist).

Beim Vorhandensein von Fledermäusen muss der Abriss/die Bauarbeiten an Dach/Fassade außerhalb des Zeitraums von 01. Dezember bis 28. Februar erfolgen. Die verlorengehenden Quartiere müssen durch entsprechende Ersatzquartiere (Spaltenquartiere) ausgeglichen werden.

Bei Unklarheiten oder beim Auffinden verletzter Tiere (z. B. Vögel, Fledermäuse) ist die Untere Naturschutzbehörde einzubinden.

Zum Erhalt von Nahrungshabitaten lichtempfindlicher Fledermausarten wie der potenziell vorkommenden Kleinen oder der Großen Bartfledermaus oder dem Braunen Langohr sollen

bei der Beleuchtung öffentlicher Wege und Plätze sowie der privaten Grundstücke innerhalb des Bebauungsplangebiets insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel und Lichtquellen verwendet werden. Diese sollen folgende Kriterien erfüllen (vgl. Held et al. 2013, Voigt 2018):

- Verwendung von Leuchten mit einem nach unten gerichteten Abstrahlwinkel (Strahlungswinkel $<70^\circ$),
- Verwendung von Leuchtmitteln mit einer möglichst langen Wellenlänge ($>540\text{nm}$),
- Verwendung möglichst geringer Lichtintensitäten. Optimal wären Lichtintensitäten von $<0,1\text{ lx}$. Bei Verwendung höherer Lichtintensitäten sollte eine möglichst dichte Durchgrünung des Plangebiets, auch entlang der Straßen mit großkronigen Bäumen die Auswirkungen des künstlichen Lichts mindern, vgl. Straka et al. (2019).

6 Erkundungspflicht

Beim Ausbau der technischen Infrastruktur (Straßen- und Wegebau, Ver- und Entsorgung) sind die Ausbauunternehmer vor Beginn von Bauarbeiten verpflichtet, sich rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundungspflicht der Ausbauunternehmer).

7 Technische Regelwerke

Technische Regelwerke, auf die in den Festsetzungen Bezug genommen wird, können im Fachbereich Planen und Bauen der Gemeinde Hilter a, T. W. während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

8 Altlasten

Sollten im Plangebiet bei der Durchführung von baulichen Maßnahmen Bodenkontaminationen festgestellt werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Osnabrück zu unterrichten.

9 Hinweis zur Speicherung und Nutzung von Regenwasser und zur Dachbegrünung

Es wird empfohlen, im Rahmen der Bebauung die Errichtung von Regenwasserzisternen auf den Baugrundstücken vorzusehen.

Es wird empfohlen Flachdächer dauerhaft zu begrünen.

10 Hinweis zur Photovoltaikpflicht

Auf § 32a NBauO „Photovoltaikanlagen für die Stromerzeugung auf Dächern“ wird hingewiesen.