



# Gemeinde Hilter a.T.W.

Landkreis Osnabrück  
Ortsteil Hilter

## Bebauungsplan Nr. 20 „westlich der Langen Straße“

### 1. Änderung

beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

### Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

- öffentliche Auslegung -



#### Ingenieure + Planer

Infrastruktur und Stadtentwicklung  
GmbH & Co. KG

Wasserwirtschaft · Infrastruktur  
Straßenbau · Verkehr  
Landschaftsplanung  
Stadtplanung  
Ingenieurvermessung  
Geoinformationssysteme

## **Inhaltsverzeichnis**

	<b>Seite</b>
<b>I. BEGRÜNDUNG</b>	<b>1</b>
<b>1. Rechtsgrundlagen</b>	<b>1</b>
<b>2. Geltungsbereich</b>	<b>1</b>
<b>3. Planungsanlass/-ziele</b>	<b>1</b>
<b>4. Verfahren</b>	<b>1</b>
<b>5. Rahmenbedingungen</b>	<b>2</b>
5.1 Bauplanungsrechtliche Situation	2
5.2 Realnutzung	3
5.3 Eigentumsverhältnisse/Flächenverfügbarkeit	3
5.4 Schutzgebiete/-festsetzungen	3
5.5 Umweltbezogene Vorgaben/Fachgutachten	4
5.6 Bergbau	4
5.7 Altlasten	4
5.8 Kampfmittel	4
5.9 Immissionsschutz	4
<b>6. Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>4</b>
6.1 Art der baulichen Nutzung	4
6.2 Maß der baulichen Nutzung	5
6.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	6
6.4 Überbaubare Grundstücksfläche	6
6.5 Bauweise	6
6.6 Verkehrsflächen, Erschließung	6
6.7 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	6
6.8 Pflanzbindungen und -gebote	7
<b>7. Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>8</b>
7.1 Dachgestaltung	8
7.2 Fassadengestaltung	8
7.3 Einfriedungen	8
<b>8. Verwirklichung des Bebauungsplanes</b>	<b>9</b>
8.1 Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen	9
8.2 Bodenordnung	9
8.3 Verkehrliche Erschließung und infrastrukturelle Ver- und Entsorgung	9
8.4 Bestandsschutz	9
<b>9. Berücksichtigung der Umweltbelange</b>	<b>10</b>
9.1 Bestehende Verhältnisse	11
9.2 Auswirkungen durch Umsetzung der Planung	11
9.3 Vermeidungsmaßnahmen	11
9.4 Artenschutzrechtliche Belange	12
<b>10. Flächenbilanz</b>	<b>13</b>
<b>II. VERFAHRENSVERMERKE</b>	<b>14</b>
<b>1. Aufstellungsbeschluss</b>	<b>14</b>
<b>2. Beteiligung</b>	<b>14</b>
<b>3. Satzungsbeschluss</b>	<b>14</b>



<b>4.</b>	<b>Ausfertigung</b>	<b>14</b>
<b>5.</b>	<b>Bekanntmachung</b>	<b>14</b>

## **I. BEGRÜNDUNG**

---

### **1. Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 BGBl. 2023 I Nr. 176.

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46 - VORIS 21072 -) zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.2023 (Nds. GVBl. S. 289)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 01.03.2010 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240).

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010, 576 - VORIS 20300 -), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.02.2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 9).

### **2. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20 „westlich der Langen Straße“, 1. Änderung liegt in der Gemeinde Hilter a.T.W., nordwestlich der Lange Straße, zwischen Ringstraße und Birkenstraße.

Er umfasst die folgenden Liegenschaften:

Gemarkung Hilter

Flur 7: Flurstücke: 11/55, 11/56, 11/57, 11/60, 11/64.

Die Lage des Planungsgebietes ist aus der Übersichtskarte dieser Begründung ersichtlich (vgl. Deckblatt).

Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planzeichnung festgesetzt. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,21 ha.

### **3. Planungsanlass/-ziele**

An die Gemeinde Hilter a.T.W. ist ein Antrag auf Innenverdichtung im Bereich der Birkenstraße zur Bebauung der Flurstücke 11/56 und 11/57 gestellt worden. Um die vorhandenen Erschließungsstrukturen besser auszunutzen und Außenbereichsentwicklungen zu vermeiden, soll dem Antrag Rechnung getragen werden und eine Bebauung auf den zuvor genannten Flurstücken, d. h. im rückwärtigen Gartenbereich ermöglicht werden. Um die hierfür erforderlichen Baurechte zu schaffen, ist eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „westlich der Langen Straße“ notwendig.

Das Planungsziel liegt folglich in der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zweite Baureihe.

### **4. Verfahren**

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt, da die Voraussetzungen für diese Vereinfachung, wie im Folgenden dargelegt, gegeben sind.

#### Maßnahme der Innenentwicklung

Bei dem Bebauungsplanes Nr. 20 „westlich der Langen Straße“, 1. Änderung handelt es sich um eine Nachverdichtung von Flächen, die innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 20

„westlich der Langen Straße“ liegen. Durch diese Maßnahme sollen Außenbereichsentwicklungen und Flächenneuanspruchnahmen vermieden werden.

### Flächengröße

Das Plangebiet insgesamt umfasst eine Fläche von 2.096 m<sup>2</sup>. Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt, sodass weniger als 20 000 Quadratmetern im Sinne des § 19 Absatz 2 versiegelt/bebaut werden können.

### UVP Prüfpflicht

Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht besteht für diese Entwicklung nicht.

### Natura 2000

Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Kleiner Berg“ liegt östlich des Plangebietes in ca. 1,5 km Entfernung. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzweck des Natura 2000-Gebietes bestehen durch diese Planänderung aufgrund des Abstandes und der dazwischen liegenden Ortschaft nicht.

### Störfallrisiken gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB

Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Der Bebauungsplan lässt keine Vorhaben zu, von denen schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind und ist solchen auch nicht ausgesetzt.

Fazit: Im Ergebnis wird daher von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1, von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der Eingriffsregelung im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen.

## **5. Rahmenbedingungen**

### 5.1 Bauplanungsrechtliche Situation

#### 5.1.1 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich eine Wohnbaufläche (W) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar. Die im Bebauungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet (WA) ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Folglich ist eine Änderung bzw. Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

#### 5.1.2 Zulässigkeit von Vorhaben

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 20 „westlich der Langen Straße“, rechtsverbindlich seit 26.09.1970. Dieser setzt für den Planbereich der 1. Änderung ein Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ = 0,4, einer GFZ = 0,8 und einer offenen Bauweise fest. Der überbaubare Bereich wird zur Straße mit einer Baulinie und im rückwärtigen Bereich mit einer Baugrenze und einer Bebauungstiefe von ca. 14,5 m festgesetzt. Die Festsetzung dieser Bebauungstiefe steht einer Bebauung in zweiter Reihe entgegen, sodass das gültige Baurecht der gemeindlichen Zielvorstellung, die rückwärtigen Flächen baulich zu entwickeln nicht entspricht und der Bebauungsplan im Rahmen dieses Verfahrens geändert wird.

## 5.2 Realnutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in einer gewachsenen Siedlungsstruktur. Er ist entlang der Straßen mit zwei zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern bebaut. Im nördlichen Bereich befinden sich drei Garagen. Der rückwärtige Bereich wird weitestgehend gärtnerisch genutzt. Der Bereich zwischen dem Gebäude der Birkenstraße und der Straßenverkehrsfläche ist versiegelt, der Bereich zwischen dem Gebäude Lange Straße 22 und der Straßenfläche ist hingegen weitestgehend unversiegelt und als Rasenfläche gestaltet. Das Grundstück an der Langen Straße ist mit einer kleinen Mauer eingefriedet.

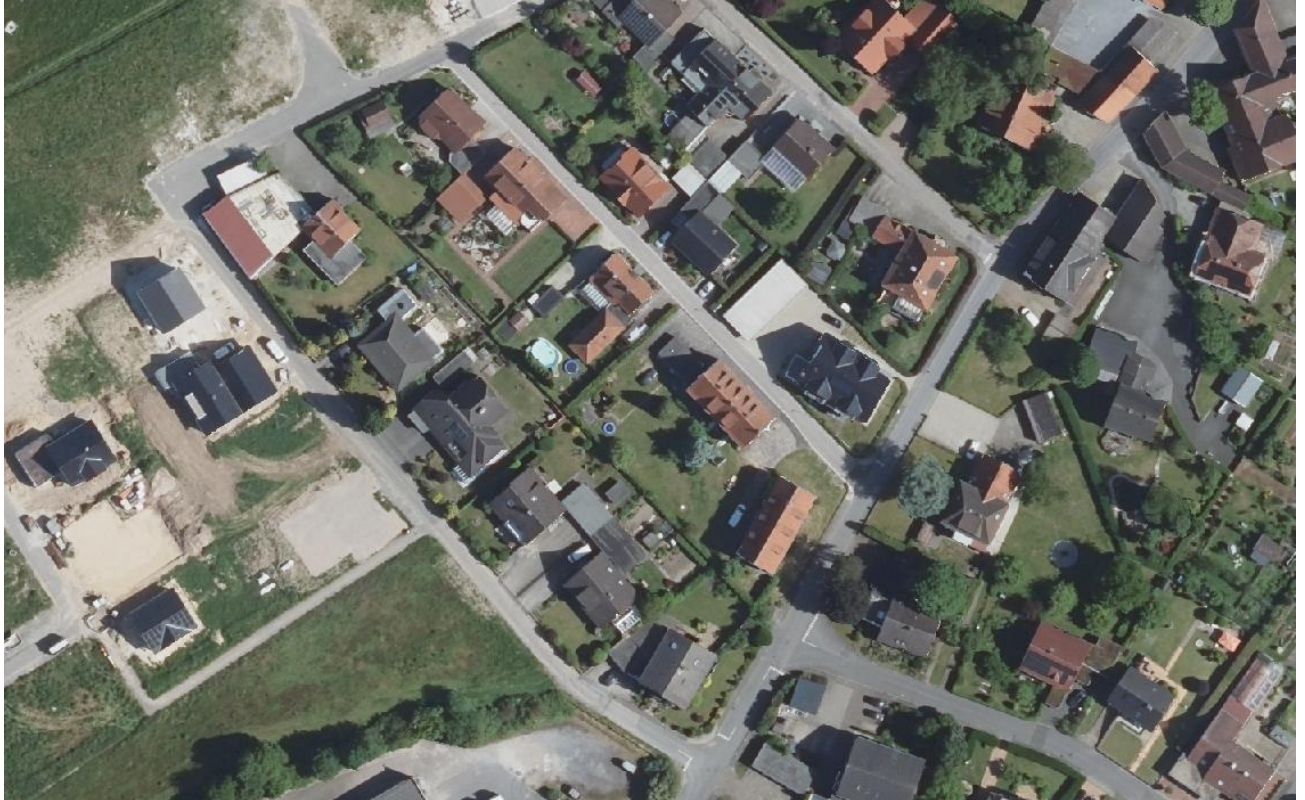


Abb.: Realnutzung im Geltungsbereich (Quelle Luftbild: <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de>, Zugriff: 02.01.2024)

## 5.3 Eigentumsverhältnisse/Flächenverfügbarkeit

Die Flächen innerhalb des Plangebiets befinden sich mit Ausnahme des Flurstücks 11/64 im Privateigentum. Das Flurstück 11/64 befindet sich im Eigentum der Gemeinde.

## 5.4 Schutzgebiete/-festsetzungen

### 5.4.1 Natur und Landschaft, Natura 2000

Der Geltungsbereich liegt wie die gesamte Ortslage Hilter a.T.W. innerhalb des Naturparks Nördlicher Teutoburger Wald, Wiehengebirge, Osnabrücker Land - TERRA.vita (NP NDS 00004). Eine Beeinträchtigung des Naturparks ist aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebietes sowie der geplanten Nutzung nicht zu erwarten.

Im Übrigen liegen keine geschützten Natur- und Landschaftsteile und Natura 2000 Gebiete i. S. d. Kapitels 4 BNatSchG innerhalb des Einwirkungsbereiches der Planung.

### 5.4.2 Hochwasserrisiko- und Überschwemmungsgebiete

Es liegen keine Hochwasserrisiko- und Überschwemmungsgebiete i. S. d. §§ 73 bzw. 56 WHG innerhalb des Einwirkungsbereiches der Planung.

#### 5.4.3 Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete

Es liegen keine Trinkwasserschutz- und Heilquellenschutzgebiete i. S. d. §§ 51 bzw. 53 WHG innerhalb des Einwirkungsbereiches der Planung.

#### 5.4.4 Bau- und Bodendenkmäler, Denkmalzonen

Es liegen keine Bau- und Bodendenkmale sowie Denkmalzonen innerhalb des Einwirkungsbereiches der Planung.

Bodendenkmale (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit), könnten aber bei Ausschachtungsarbeiten entdeckt werden. Daher findet sich ein entsprechender Hinweis auf der Planzeichnung, wodurch einem möglichen Verlust entgegengewirkt wird.

#### 5.5 Umweltbezogene Vorgaben/Fachgutachten

Es liegen keine zu berücksichtigenden umweltbezogenen Vorgaben oder Fachgutachten vor.

#### 5.6 Bergbau

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind lt. NIBIS Kartenserver keine bergbaulichen Tätigkeiten, Bewilligungen oder Erlaubnisse bekannt.

#### 5.7 Altlasten

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind lt. NIBIS Kartenserver und Umweltatlas des Landkreises Osnabrück keine Altlasten bekannt.

#### 5.8 Kampfmittel

Eine Luftbildauswertung und Kampfmitteluntersuchung hat nicht stattgefunden. Es wird empfohlen, im Rahmen der nachgelagerten Planung eine Luftbildauswertung und ggf. Kampfmitteluntersuchung durchzuführen.

Weist bei Durchführung von Bauarbeiten der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst durch die Ordnungsbehörde der Polizei zu verständigen.

#### 5.9 Immissionsschutz

Im Geltungsbereich liegen keine wesentlichen Immissionsbelastungen vor. Ebenso wenig gehen solche von dem geplanten Vorhaben aus.

### 6. **Planungsrechtliche Festsetzungen**

Die Zulässigkeit baulicher Anlagen wird durch mehrere Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1-3 BauGB gesteuert, um ein attraktives städtebauliches Siedlungsbild und einen geordneten Siedlungskörper sowie eine möglichst geringe negative Beeinträchtigung von Boden, Natur und Landschaft zu erreichen.

#### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Nutzungssteuerung werden Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA I sind darüber hinaus ausnahmsweise zulässig:

- die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Durch diese Feinsteuerung soll sichergestellt werden, dass die Grundstücke primär für wohnbauliche Zwecke genutzt werden und die rückwertigen, der Erholung dienenden Grundstücks/Blockinnenbereiche von störenden und frequenzbringenden Nutzungen freigehalten werden.

Hierdurch wird das Ziel verfolgt, Wohnraum für Bauwillige zu schaffen und den vorhandenen Charakter des Wohngebietes zu erhalten, gleichzeitig aber ein gewisses Maß an Nicht-Wohnnutzungen zuzulassen, um kurze Wege zu fördern.

Der generelle Ausschluss von Tankstellen und Gartenbaubetrieben ist gerechtfertigt, da diese ‚flächenintensiven‘ Nutzungen dem gemeindlichen Ziel entgegenstehen, Wohnraum für Bauwillige zu schaffen und eine Ansiedlung dieser Betriebe aufgrund des vorhandenen Baubestandes ohnehin nicht zu erwarten ist.

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den Baugebieten entsprechend der Zielvorstellung differenziert festgesetzt. Entlang der Straßen, im WA I, werden die Festsetzungen aus dem Ursprungsplan übernommen. Um eine bauliche Überformung der rückwärtigen Grundstücksbereiche zu vermeiden und die nachbarlichen Interessen zu würdigen, wird die Ausnutzung im WA II ggü. dem WA I reduziert festgesetzt.

Die Festsetzung der GRZ erfolgt analog zum Ursprungsplan bzw. den Orientierungswerten der BauNVO. Durch die Festsetzung der GRZ wird dem Grundsatz des § 1 Abs. 5 und des § 1a Abs. 2 BauGB zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen und der Versiegelungsgrad der Grundstücke aus ökologischen Gründen auf ein erforderliches Maß beschränkt, gleichzeitig aber eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung ermöglicht. Dieses gilt insbesondere für die Überschreitungsregelung, nach der die festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen

- von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- von Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sowie
- von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird,

um bis zu 50 von Hundert überschritten werden kann.

Sinn dieser Regelung ist der Schutz der natürlichen Funktion des Bodens als Filter und Puffer sowie als Lebensraum und eine maßvolle Flächeninanspruchnahme. Weiterhin werden so die Auswirkungen der Bodenversiegelung auf die Grundwassererneuerung auf ein verträgliches Maß beschränkt.

Die Kombination der Festsetzung von Geschossflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse soll eine siedlungsverträgliche Nachverdichtung sicherstellen. Vor diesem Hintergrund wird ergänzend festgesetzt, dass die Aufenthaltsräume in anderen Geschossen (Nicht-Vollgeschossen) bei der Berechnung der Geschossflächenzahl anzurechnen sind. Zusammen mit der Festsetzung der Wohneinheitenanzahl im WA II wird so die Errichtung eines klassischen Ein- und Zweifamilienhauses wie auch Tiny Houses im rückwertigen Grundstücksbereich ermöglicht, wohingegen die Ausnutzung entlang der Straße im Wesentlichen wie im Ursprungsplan erhalten bleibt. Dadurch wird der in der Örtlichkeit vorhandene Maßstab gewahrt.



### 6.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um eine bauliche Überformung der rückwertigen Grundstücksbereiche zu vermeiden und die nachbarlichen Interessen zu würdigen wird die Anzahl der Wohneinheiten in der zweiten Baureihe (WA II) auf zwei beschränkt.

Diese Festsetzung verhindert zusammen mit der Maßfestsetzung, dass in der zweiten Baureihe Mehrfamilienhausähnliche Gebäude entstehen, die dem städtebaulich beabsichtigten Charakter der Siedlung zuwiderlaufen.

### 6.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Der überbaubare Bereich wird entlang der Erschließungsstraßen mit einem 3,0 bzw. 5,0 m breiten Grenzabstand zur Straßenverkehrsfläche durch Baugrenzen definiert. Im rückwärtigen Bereich orientiert sich die Baugrenze mit einem Abstand von 5,0 m an den Grundstücksgrenzen. Der überbaubare Bereich wird somit entsprechend des Bestandes und der städtebaulichen Zielsetzung sowie der Würdigung der Eigentümer- und nachbarlichen Interesse größtmöglich festgesetzt.

Um den individuellen Wohnbedürfnissen Rechnung zu tragen, wird festgesetzt, dass die rückwärtigen, vom öffentlichen Straßenraum abgewandte Baugrenze durch Terrassen um bis zu 3,00 m überschritten werden darf, sofern ihre Breite maximal 5,00 m beträgt. Diese Überschreitung erscheint unter Würdigung der Eigentümer- und Nachbarinteressen verhältnismäßig, da durch diese Anlagen keine räumliche Wirkung ausgeht und zur Nachbargrenze nachwievor ein Abstand von mind. 2,0 m verbleibt.

### 6.5 Bauweise

Die Bauweise wird analog zum Ursprungsplan als offene Bauweise festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird der städtebaulichen Zielvorstellung sowie der in der Umgebung vorherrschenden Bauweise Rechnung getragen und das bestehende Ortsbild geschützt.

### 6.6 Verkehrsflächen, Erschließung

Im Zuge des Ausbaus der Birkenstraße ist das Flurstück 11/64 ausparzelliert und als Verkehrsfläche ausgebaut worden, um eine verkehrlich optimierte Einmündung zu schaffen. Um diese Situation dauerhaft zu sichern, wird das Flurstück 11/64 als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die Straßenbegrenzungslinie trennt die Verkehrsfläche von den sonstigen Flächen. Erforderlich ist diese Linie, da der Bebauungsplan die Grundlage für mögliche Eingriffe in private Grundstücke und für eine mögliche Umlegung bildet.

### 6.7 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Stellplätze und Garagen i. S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO werden im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 dahingehend geregelt, dass sie nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind.

Diese Regelung ist erforderlich, da die durch die Nutzung ausgelösten Stellplätze und Nebenanlagen sich negativ auf den Stadt- /Straßenraum auswirken können. Sie verfolgt das Ziel, die Verortung dieser Anlagen stadtbildverträglich zu steuern und die Vorgartenbereiche von störenden Bauten freizuhalten und für die Grüngestaltung zu sichern.

Darüber hinaus soll aus Gründen der Verkehrssicherheit das unmittelbare Befahren öffentlicher Verkehrsflächen aus Garagen und Stellplatzanlagen ausgeschlossen werden, da wegen der Sichtbehinderung durch geschlossene Garagen oder konstruktive Elemente bei Carports keine Einsicht der verkehrlichen Situation möglich ist.

Um den Eigentümerinteressen Rechnung zu tragen, sind

- Zufahrten und Zuwegungen
- bis zu drei Stellplätze je Grundstück

- Nebenanlagen, die außerhalb der Vorgärten liegen und eine Grundfläche von 10,0 m<sup>2</sup> nicht überschreiten
- Tiefgaragen, sofern diese über mind. 40 cm Substrataufbau verfügen und begrünt werden

auch außerhalb der festgesetzten Flächen zulässig. Diese Ausnahmen sind städtebaulich vertretbar, da sie die vorhandene Stellplatzanordnung würdigt, die Grüngestaltung hierdurch nicht gefährdet wird und der grüne Quartierscharakter erhalten bleibt.

Vorgärten sind die Grundstücksfreiflächen zwischen der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie) und der dieser zugewandten Gebäudeaußenwand des Hauptgebäudes einschließlich ihrer gedachten Verlängerung zu den seitlichen Grundstücksgrenzen.

## 6.8 Pflanzbindungen und -gebote

Um den zu erwartenden Gehölzverlust zu kompensieren, das Gebiet mit ausreichend Grün, insbesondere strukturprägenden Gehölzen zu versorgen und einer klimatischen Verschlechterung entgegenzuwirken, werden verschiedene Pflanzbindungen und -gebote getroffen.

### Grundstücksbegrünung

Um den mit der Maßnahme einhergehenden möglichen Gehölzverlust zu kompensieren, und im Bereich der Siedlungsflächen ein Mindestmaß an vertikaler Grünstruktur zu schaffen, sieht der Bebauungsplan die Pflanzung von mindestens einem Laubbaum je 450 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche vor. Zu pflanzen ist ein Laubbaum 2. oder 3. Ordnung, d. h. Laubbäume mit Wuchshöhen von etwa 12 – 20 m bzw. Kleinbäume mit Wuchshöhen von ca. 7 – 12 m. Eine Pflanzliste wird nicht vorgegeben, es wird jedoch aus ökologischen Gründen empfohlen, möglichst standortheimische Gehölze oder Obstbaumhochstämme für die Grundstücksbegrünung zu verwenden. Der Erhalt der im Änderungsgebiet vorhandenen Obstbäume kann angerechnet werden.

### Dachbegrünung

Aufgrund der zunehmenden Versiegelung und der mit einer Dachbegrünung einhergehenden Vorteile wird festgesetzt, dass die Dachflächen von Carports, Garagen sowie Nebenanlagen > 10 m<sup>2</sup> flächendeckend mindestens extensiv zu begrünen sind. Hierdurch kann gerade in Innenbereichslagen ein wesentlicher Beitrag zur Vermeidung der mit Versiegelung einhergehenden negativen Effekte geschaffen werden.

Vorteile einer Dachbegrünung ergeben sich auf vielfache Weise. Zunächst leisten Gründächer durch Rückhaltung und verzögerte Abgabe und Verdunstung von anfallendem Regenwasser ein Abpuffern von Starkregenereignissen, durch die empfohlene Versickerung des Dachwassers kann zudem eine geminderte Reduktion der Grundwasserneubildung (zudem eine Entlastung des Kanalsystems) erzielt werden. Bei der Planung und Umsetzung im Plangebiet ist allerdings zu beachten, dass der anstehende Boden eine eingeschränkte Versickerungsfähigkeit aufweist.

Dachbegrünung bietet Vorteile in siedlungsklimatischer und lufthygienischer Hinsicht (geringere Erhitzung durch Verdunstungsleistung, Filter für Luftschadstoffe). Ein Gründach bewirkt durch seine dämmende Wirkung und die Verdunstungskälte eine Verbesserung des Raumklimas der darunter liegenden Gebäudeteile sowie Energiespareffekte (Heizung im Winter, Klimatisierung im Sommer) und einen damit verbundenen globalklimatischen Nutzen.

Dachbegrünung ermöglicht (bei Verwendung möglichst heimischer Gräser und Kräuter) eine Förderung der heimischen Pflanzen- und Tierwelt (Insekten mit nachfolgender Nahrungskette) und der biologischen Vielfalt.

Die Verwendung einer vegetationsbewachsenen Oberfläche ermöglicht eine ästhetische Aufwertung gegenüber üblichen Materialien zur Dacheindeckung wie Bitumen oder Kunststoffolie.

Nicht zuletzt ermöglicht ein begrüntes Dach durch das Abpuffern extremer Wärmeeinstrahlung eine deutlich verlängerte Lebensdauer des Daches mit den damit verbundenen Vorteilen hinsichtlich des Ressourcenschutzes. Dies kommt langfristig auch den Bauherren in finanzieller Weise zugute, da den anfänglichen Mehrkosten eine Verdoppelung der Dachlebensdauer gegenübersteht.

## 7. Örtliche Bauvorschriften

Die Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung sind gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 NBauO als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen. Über diese Festsetzungen soll ein Rahmen für ein einheitliches, aber nicht uniformes städtebauliches Erscheinungsbild geschaffen werden, um einen Wiedererkennungswert und Quartierszusammenhalt zu schaffen. Die Festsetzungen sind so gewählt, dass den Bauherren ein Spielraum bei der individuellen Gestaltung ihrer Gebäude verbleibt, gleichzeitig aber ein negatives und unerwünschtes Erscheinungsbild vermieden wird.

Ein einheitlicher städtebaulicher Gestaltungsrahmen ist vor allem deshalb erforderlich, weil sich der Planbereich in einer gewachsenen Siedlung befindet.

### 7.1 Dachgestaltung

Die Kubatur der Gebäude sowie die Dächer mit ihren Einschnitten und Aufbauten bestimmen und prägen maßgeblich das Straßen- und Stadtbild. Um ein ruhiges und harmonisches Ortsbild zu schaffen, welches sich in die Umgebung einfügt, wurden Festsetzungen zur Gestaltung definiert. Diese Festsetzungen beschränken sich jedoch auf die Hauptanlagen, da untergeordnete Gebäudeteile, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen gemäß § 23 Abs. 5 S. 2 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze das Ortsbild weniger stark prägen und eine solche Festsetzung unverhältnismäßig einschränken würde. Sie sind daher von dieser Regelung ausgenommen.

### 7.2 Fasadengestaltung

Ähnlich wie die Gebäudekubatur bestimmt auch die Materialität der Gebäude maßgeblich das Stadtbild und den Charakter einer Siedlung. Die Festsetzungen zu der Fasadengestaltung leiten sich maßgeblich aus der näheren Umgebung ab und sollen dazu beitragen, ortsfremde Materialien auszuschließen und den regionalen Wiedererkennungswert zu stärken.

### 7.3 Einfriedungen

Das Plangebiet liegt in einer gewachsenen Siedlung. Die Einfriedungen der Grundstücke gegenüber der öffentlichen Verkehrsflächen bestehen im Plangebiet selbst sowie im näheren Umfeld des Plangebietes zumeist aus geschnittenen und freiwachsenden Hecken, niedrigen Mauersockeln und Bordsteinen sowie Jägerzäunen. Hohe, blickdichte Einfriedungen aus Baumaterialien, die das Straßenbild negativ beeinflussen, existieren nicht.

Um die den Straßenraum prägende und harmonische Grüngestaltung zum öffentlichen Raum hin zu sichern und zu verhindern, dass hohe, dichte Einfriedungen, die für die Allgemeinheit bedeutsamen und zugänglichen Flächen durch einen Einmauerungseffekt gleichsam abschotten und beeinträchtigen, werden entsprechende Vorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

Aufgrund der allgemein zu beobachtenden Einmauerungstendenzen, welche sich auch auf Nachbargrundstücke negativ auswirken können, wird zudem festgesetzt, dass Einfriedungen gegenüber Nachbargrundstücken ausschließlich in Form von Hecken aus heimischen standortgerechten Gehölzen (siehe Pflanzliste A) zulässig sind. Hierdurch wird der vorherrschenden Abgrenzung Rechnung getragen und sichergestellt, dass negative Effekte, wie z. B. einer räumlich bedrängenden Wirkung durch raumwirksame bauliche Abgrenzungen, gerade in räumlich engeren Bereichen entgegengewirkt wird. Um den Interessen der Grundstückseigentümer jedoch Rechnung zu tragen, sind andere Einfriedungen zulässig, sofern sie grundstücksseitig innenliegend oder innerhalb der lebenden Hecken angeordnet sind.

Hierdurch wird sichergestellt, dass weder die Öffentlichkeit noch die Anwohner negativ durch Einfriedungen berührt werden und ein städtebaulich attraktives Bild sowie eine kommunikationsfördernde Nachbarschaft geschaffen wird. Die Höhenangaben beziehen sich auf die Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche und dürfen nicht überschritten werden.

Deutscher Name	Botanischer Name
Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Weißdorn	Crataegus monogyna
Feldahorn	Acer campestre

Pflanzliste A/ Heckenpflanzen

## 8. Verwirklichung des Bebauungsplanes

### 8.1 Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „westlich der Langen Straße“ treten die diesem Plan entgegenstehenden Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 20 „westlich der Langen Straße“ für den Bereich der überlagerten Flächen außer Kraft.

### 8.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich bzw. erfolgen bei Bedarf privatrechtlich.

### 8.3 Verkehrliche Erschließung und infrastrukturelle Ver- und Entsorgung

Die Erschließung erfolgt über das bestehende Straßennetz, die *Lange Straße* und *Birkenstraße*.

In Bezug auf die Versorgung mit Trinkwasser, die Strom- und fernmeldetechnische Versorgung und die Niederschlags- und Abwasserbeseitigung kommt es zu keiner wesentlichen Änderung.

Die im Plangebiet sowie dessen Umgebung vorhandenen Leitungen und Anlagen sind in ihrem Bestand grds. zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, mit tiefwurzelnden Gewächsen überpflanzt und anderweitig gefährdet werden. Sollten die Notwendigkeit einer Anpassung bestehen, wie z. B. Änderung, Beseitigung Neuherstellung, sind die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik zu beachten. Hinsichtlich der weiteren Planung und Ausführung ist eine frühzeitige Beteiligung und Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern erforderlich. Darüber hinaus ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Baubeginn der Arbeiten über die Lage der Bestandsleitungen bei den Versorgungsträgern informieren.

### 8.4 Bestandsschutz

Aus dem Artikel 14 des Grundgesetzes leitet sich der Bestandsschutz ab. Über dieses Rechtsinstitut ist die rechtmäßig im Plangebiet errichtete Bebauung, bzw. die rechtmäßig ausgeübte Nutzung hinsichtlich der bisherigen Funktion, Nutzung und baulichen Beschaffenheit geschützt. Hiervon erfasst sind Maßnahmen zur Sicherung und Erhaltung des Eigentums im Rahmen des vorhandenen Bestandes (z. B. Modernisierung) sowie kleinere Erweiterungen, sofern sie der funktionsgerechten Nutzung dienen. Der Bestandsschutz umfasst jedoch nicht das „Auswechseln“ ganzer Anlagen bzw. das „Hinzufügen“ weiterer Anlagen ohne Beachtung des neuen Planungsrechts. Neubauten und größere Umbauten/Ergänzungen sind folglich nur unter Beachtung und Anwendung des neuen Planungsrechts möglich.

Hierdurch ist das Eigentum vor einem Anpassungsverlangen der Behörden grds. geschützt und sichergestellt, dass größere Maßnahmen dem neuen Planungsrecht unterfallen und zeitgemäß erfolgen. Ein erweiterter Bestandsschutz (Fremdkörperfestsetzung gem. § 1 Abs. 10 BauNVO) ist nicht erforderlich, da das Eigentum durch die neuen Vorschriften eher erweitert als eingeschränkt wird.

Das Anpassungsverlangen der Planungs- und Bauaufsichtsbehörden bleibt für Ausnahmefälle (z. B. §§ 48-50 VwVfG, §§ 175-179 BauGB und §§ 79 und 85 NBauO) bestehen.

## **9. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Entsprechend der Ausführungen des Kapitels 4 wird die vorliegende Änderung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB wird entsprechend von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen. Auch die Festlegung und Durchführung von Kompensationsmaßnahmen wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich, da Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Unabhängig von diesen planungsrechtlichen Vorgaben zum beschleunigten Verfahren sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen und das Gebot zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild gemäß § 1a Abs. 3 BauGB weiterhin zu beachten.

Entsprechend der Vorgaben des Baugesetzbuches sind im Rahmen der städtebaulichen Planung zudem verschiedene Grundsätze einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung zu berücksichtigen. Zwingend zu beachten sind ferner die Belange des Besonderen Artenschutzes gemäß §§ 44 ff BNatSchG.

### 9.1 Bestehende Verhältnisse

Als Grundlage für eine Bewertung möglicher Umweltauswirkungen durch die Planung werden das Plangebiet sowie die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB nachfolgend kurz beschrieben.

#### Realnutzung:

Die Freiflächen des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes werden aktuell vollständig als Rasenfläche genutzt. In den Randbereichen stehen einige wenige Nadel- und Laubgehölze. Hier handelt es sich um Atlaszeder, Zypressen, Fliederbüsche und vier Obstbäume mittleren Alters mit Stammdurchmessern von ca. 20 – 30 cm.

#### Pflanzen/Tiere/biologische Vielfalt:

Aufgrund der intensiven Nutzung der Freiflächen ist der Änderungsbereich von geringer Bedeutung für den Naturhaushalt. Es liegen keine besonderen Lebensraumbedingungen für Tiere vor.

#### Boden/Wasser/Klima/Luft:

Aufgrund der Kleinflächigkeit und der Lage im geschlossenen Siedlungsgebiet hat der Änderungsbereich keine besondere Bedeutung für diese Schutzgüter.

#### Landschafts-/Ortsbild:

Das Ortsbild wird im Änderungsbereich geprägt von den vorhandenen massiven Baukörpern. Der dahinter liegende unbebaute Bereich ist weitgehend verdeckt.

#### Kultur-/Sachgüter:

Kultur- und Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

#### Fläche:

Mit Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie der EU vom 15.05.2014 in deutsches Recht wurde über die BauGB-Novelle 2017 das Schutzgut „Fläche“ in den Prüfkatalog der Umweltprüfung aufgenommen. Im Vordergrund steht hier der flächensparende Umgang mit Grund und Boden wie bereits in der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB vorgesehen. Die Planung dient der Nachverdichtung und nimmt damit keine neuen Außenbereichsflächen in Anspruch sodass die den Zielen des flächenschonenden Umgangs mit Grund und Boden Rechnung trägt.

Bedeutung: Bezüglich der Schutzgüter im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB besteht eine geringe Bedeutung.

### 9.2 Auswirkungen durch Umsetzung der Planung

Durch die Planung werden keine für den Naturraum wertvollen Bereiche in Anspruch genommen. Demnach sind keine erheblichen Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild zu erwarten.

### 9.3 Vermeidungsmaßnahmen

Baubedingte Beeinträchtigungen der Schutzgüter lassen sich bereits in großem Maße durch technische Vorkehrungen und Berücksichtigung der anerkannten Regeln der modernen Technik vermeiden. Hierzu zählen:

- Minimierung der durch Maschinenfahrzeuge entstehenden Geruchs- und Lärmemissionen durch Nutzung von Fahrzeugen aktueller Abgasnormen bei möglichst sparsamem Einsatz
- Vorkehrungen zur Verhinderung von Boden- und Grundwasserverunreinigungen im Zuge der Bauarbeiten, v.a. Schutz- und Sicherungsmaßnahmen beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Lagerung von Kraftstoffen und Ölen sowie das Betanken von Baufahrzeugen und Maschinen nur auf versiegelten Flächen oder sonstigen gegen Leckagen im Erdreich gesicherten Flächen.
- sachgerechter Umgang mit dem Boden/Bodenschutz unter Einhaltung einschlägiger Normen und Vorschriften wie DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten), DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial), DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben):
- Oberboden und Bodenaushub sind soweit möglich im Plangebiet wiederzuverwenden. Überschüssiger/nicht-verwendbarer Boden (Ober-/Unterboden) wird abgefahren.
- fachgerechter Abtrag, Zwischenlagerung und Sicherung des Oberbodens getrennt vom Rohboden und abseits des Baustellenbetriebs;
- Lagerung von Bodenaushub in Mieten: möglichst ortsnah, schichtgetreu, vor Witterung und Wassereinstau geschützt und von möglichst kurzer Dauer;
- Gestaltung der Bodenmieten zum Schutz vor Vernässung und anaeroben Verhältnissen: möglichst steile Flanken, Oberseiten möglichst mit mindestens 4° Böschungsneigung zum ungehinderten Abfluss von Niederschlagswasser, maximal 2 m Schütthöhe bei Oberboden bzw. 3 m Schütthöhe bei Unterboden;
- keine Befahrung und Verdichtung der Bodenmieten;
- bei Lagerung in einem Zeitraum von > 6 Monaten geeignete Zwischenbegrünung der Bodenmieten;
- möglichst Vermeidung einer Vermischung von Böden unterschiedlicher Herkunft und/oder mit unterschiedlichen Eigenschaften;
- Beachtung einer ausreichenden Abtrocknung des Bodens vor Ausbau → Erdarbeiten möglichst in der niederschlagsarmen Zeit/bei trockener Witterung; dies gilt im Hinblick auf die Gefahr von Strukturschäden insbesondere für verdichtungsempfindliche Böden;
- Beschränken der Arbeitsflächen auf das notwendige Maß, angrenzende Flächen sollten nicht befahren oder anderweitig benutzt werden;
- Ausbau von Unterboden möglichst ohne Zwischenbefahren;
- Vermeidung von Strukturschäden bei verdichtungsempfindlichen Böden: Schutz vor mechanischen Belastungen (Einsatz von Stahlplatten/Baggermatten) und besondere Beachtung von Witterung und Feuchtegehalt im Boden;
- fachgerechter Einbau/Wiedereinbau von Bodenmaterial nach Beendigung der Bauarbeiten: horizontweiser und möglichst schichtgetreuer Einbau (mindestens: Oberboden auf Unterboden), kein Befahren des neu aufgetragenen Bodens, möglichst nur bei trockener Witterung und ausreichend abgetrocknetem Boden, fachgerechte Tiefenlockerung des Unterbodens zur Wiederherstellung verdichteter Bereiche vor Wiederaufbringen von Oberbodenmaterial, möglichst direkte Begrünung des aufgebrachten Materials;

#### 9.4 Artenschutzrechtliche Belange

Mit Einführung der Bestimmungen zum besonderen Artenschutz gemäß §§ 44 ff BNatSchG gelten auch für bauleitplanerisch zulässige Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG. Hierzu zählen das Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG, das Störungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG und das Schädigungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 4 BNatSchG. Somit ist auch in Bauleitplanverfahren die

Betroffenheit streng geschützter Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie und europäischer Vogelarten zu prüfen.

Eine essentielle Bedeutung als Lebensraum für geschützte Tierarten entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG bzw. einer Zerstörung relevanter Tierlebensräume und einem Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände kann ausgeschlossen werden, sofern die Baum- und Schnittverbotszeiträume des § 39 BNatSchG beachtet werden. Zwar gelten diese nicht für Bäume im Bereich privater Hausgärten, werden jedoch aus Gründen des Besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG empfohlen, da die Vorgaben des besonderen Artenschutzes stets zu beachten sind und ein Verstoß grds. auszuschließen ist. Anderenfalls ist vor Fäll- oder Schnittmaßnahmen sicherzustellen, dass das Gehölz nicht als Brut- oder Lebensstätte für Vögel oder Fledermäuse dient, d. h. im Vorfeld eines jeglichen Schnitttermins fachgutachterlich sicherzustellen, dass die Bäume keine Funktion als Fledermauswinterquartier aufweisen. Sollte dies der Fall sein, ist umgehend ein Benehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde herzustellen.

Gebäudeabriss: Im Vorfeld geplanter Abrissarbeiten ist durch einen Fachgutachter sicherzustellen, dass keine geschützten Tierarten wie gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten durch das Vorhaben in Mitleidenschaft gezogen werden. Im Falle einer Besiedlung oder eines Auffindens von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erforderliche Maßnahmen wie z. B. Festlegung von Abbruchzeiten, Umsiedlung, Schaffung von Ersatzquartieren festzulegen.

## 10. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet, GRZ 0,4 zzgl. Überschreitungsmöglichkeit um 50 % der GRZ für Garagen/Stellplätze und Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche	0,21 ha
---	---------



## **II. VERFAHRENSVERMERKE**

---

### **1. Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hilter a.T.W. hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 „westlich der Langen Straße“, 1. Änderung (beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB) beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

### **2. Beteiligung**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hilter a.T.W. hat in seiner Sitzung am ..... die Veröffentlichung des Bebauungsplans Nr. 20 „westlich der Langen Straße“ 1. Änderung mit der Entwurfsbegründung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplans einschließlich Entwurfsbegründung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... veröffentlicht. Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom ..... Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum ..... gegeben.

### **3. Satzungsbeschluss**

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Gemeinde Hilter a.T.W. in seiner Sitzung am ..... diesen Bebauungsplan Nr. 20 „westlich der Langen Straße“, 1. Änderung sowie die Begründung beschlossen.

### **4. Ausfertigung**

Am ..... hat der Bürgermeister bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des jeweils zuständigen gemeindlichen Gremiums übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

### **5. Bekanntmachung**

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Gemeinde Hilter a.T.W., den .....

Der Bürgermeister

.....  
(Marc Schewski)

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 14. Juni 2024  
Bu/Wi-212.063

.....  
(Der Bearbeiter)

**Ingenieure + Planer**  
Infrastruktur und Stadtentwicklung  
GmbH & Co. KG