

## PRÄAMBEL

Auf Grundlage des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010-VORIS 20300 -), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.02.2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 9), des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46 -VORIS 21072 -) zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.2023 (Nds. GVBl. S. 289), ist/wurde der Beschluss dieses Bebauungsplanes beabsichtigt/gefasst.

Hilte a.T.W., den .....  
Bürgermeister

## VERFAHRENSVERMERKE

### Aufstellungsbeschluss:

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

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

Hilte a.T.W., den .....  
Bürgermeister

### Beteiligung:

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hilte a.T.W. hat in seiner Sitzung am ..... die Veröffentlichung des Bebauungsplanes 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 bekanntgemacht.

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.

Hilte a.T.W., den .....  
Bürgermeister

### Satzungsbeschluss:

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

Hilte a.T.W., den .....  
Bürgermeister

### Ausfertigung:

Hiermit wird 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.

Hilte a.T.W., den .....  
Bürgermeister

### Bekanntmachung:

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

Hilte a.T.W., den .....  
Bürgermeister

### Verletzung von Vorschriften (§ 215 BauGB):

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind

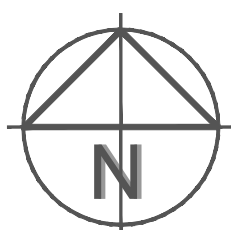
- eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans,
- eine Verletzung von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
- beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges

nicht geltend gemacht worden.

Hilte a.T.W., den .....  
Bürgermeister

Planunterlage	
<b>Kartengrundlage:</b>	Liegenschaftskarte Gemarkung Hilte Flur 7
<b>Maßstab:</b>	1:500
<b>Quelle:</b>	Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © Januar 2024
<b>Herausgeber:</b>	Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (GLN) Regionaldirektion Osnabrück/Heppen
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 17.01.2024). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist ungewiss möglich.	
<b>Geschäftsnummer:</b>	L4-0011/2024 Osnabrück, .....
<b>Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück/Heppen</b>	<b>Dienststelle</b> .....
(Unterschrift)	

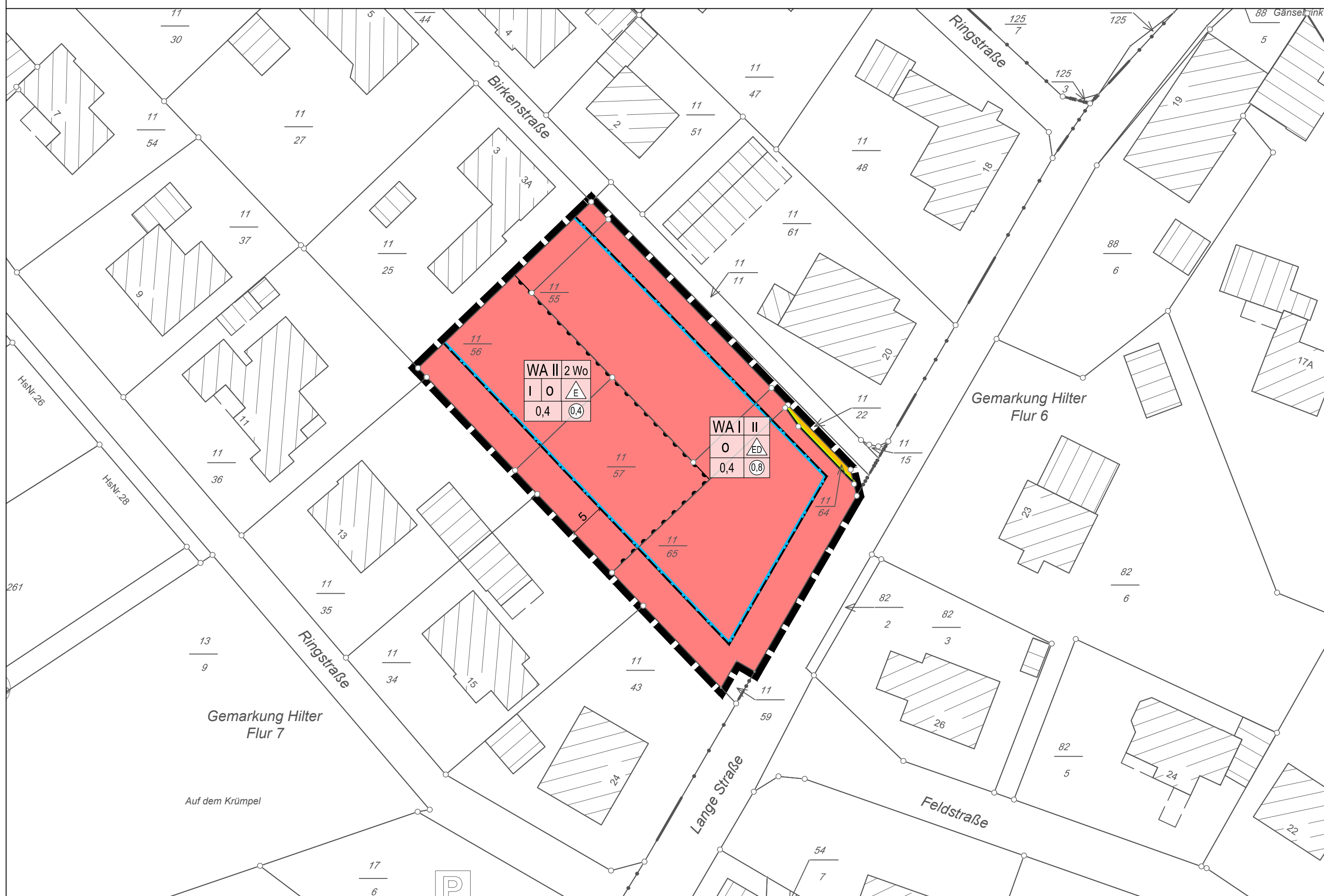
# M. 1:500



# Gemeinde Hilte a.T.W.

Landkreis Osnabrück

## Bebauungsplan Nr. 20 „westlich der Langen Straße“ 1. Änderung



### PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanzV 1990

- Art der baulichen Nutzung
  - WA** Allgemeine Wohngebiete
  - 2 Wo** Beschränkung der Zahl der Wohnungen
- Maß der baulichen Nutzung
  - 0,8** Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
  - 0,4** Grundflächenzahl
  - II** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
  - O** offene Bauweise
  - E** Einzelhäuser
  - ED** Einzel- oder Doppelhäuser
  - Baugrenze**
- Verkehrsflächen
  - Öffentliche Straßenverkehrsflächen**
  - Straßenbegrenzungslinie**
- Sonstige Planzeichen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes**

### TEXTLICHE 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.

#### TEIL A: Planungsrechtliche Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
**Allgemeine Wohngebiete (§ 1 i. V. m. 4 BauNVO)**  
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
  - Anlagen für VerwaltungenInnerhalb 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 GewerbebetriebeAnlagen für Verwaltungen  
Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch
  - die Grundflächenzahl (GRZ)
  - die Geschossflächenzahl (GFZ)
  - die Zahl der Vollgeschossefestgesetzt. Das Maß ergibt sich aus der Nutzungsschablone.

- Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. 19 BauNVO)**  
Die Grundflächenzahl ergibt sich aus der Nutzungsschablone. Eine Überschreitung der in der Planzeichnung 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, ist bis zu 50 von Hundert zulässig.

- Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 20 BauNVO)**  
Die Geschossflächenzahl ergibt sich aus der Nutzungsschablone. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nicht-Vollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind auf die max. zulässige GFZ anzurechnen.

- Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i. V. m. 20 BauNVO)**  
Die Zahl der Vollgeschosse ergibt sich aus der Nutzungsschablone.

- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**  
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes **WA II** sind pro Gebäude maximal 2 Wohnungen zulässig.

- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m § 23 BauNVO)**  
Die überbaubaren Flächen sind entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt. Die überschrittliche, vom öffentlichen Straßenraum abgewandte Baugrenze darf durch Terrassen um bis zu 3,00 m überschritten werden, sofern ihre Breite maximal 5,00 m beträgt.

- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)**  
In den Allgemeinen Wohngebieten gilt die offene Bauweise. Im **WA I** sind Einzel- und Doppelhäuser, im **WA II** nur Einzelhäuser zulässig.

- Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4)**  
Stellplätze und Garagen i. S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausnahmen sind zulässig für
  - Zufahrten und Zuwegungen
  - bis zu drei Stellplätzen 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 Substrat Aufbau verfügen und begrünt werden.

- Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**  
Sämtliche Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, Ausfälle sind umgehend in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu ersetzen.

- Grundstücksbegrünung**  
Je angefangene 450 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche erfolgt die Pflanzung von mindestens einem standortgerechten hochstämmigen Laubbaum 2. oder 3. Ordnung oder eines Kleinbaums oder die Pflanzung eines hochstämmigen Obstbaums (Stammhöhe bei Pflanzung mindestens 180 cm). Die im Änderungsbereich vorhandenen Obstbäume können angerechnet werden.

- Dachbegrünung**  
Die Dachflächen von Carports, Garagen sowie Nebenanlagen > 10 m<sup>2</sup> sind flächendeckend mindestens extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung ist mit einem Aufbau von mindestens 10 cm durchwurzelbarer Substratstärke und unter vorwiegender Verwendung geeigneter heimischer Gräser und Wildkräuter (Flächenanteil mindestens 80 %) anzulegen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

### TEIL B: Örtliche Bauvorschriften

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

- Dachausbildung/-gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)**
  - Dachform**  
Es sind nur Sattel-, Waln- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung zwischen 35° und 45° zulässig. Untergeordnete Gebäudeteile, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen gemäß § 23 Abs. 5 S. 2 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze sind von dieser Regelung ausgenommen.

- Bedachung**  
Für geneigte Dächer sind als Dacheindeckungen nur Ziegel bzw. Betondachsteine in roten bis rotbraunen Farbtönen sowie bauwerksintegrierte und applizierte PV- und Solarthermieanlagen zulässig. Glasierte oder glänzende Ziegel bzw. Betondachsteine sowie Dacheindeckungen aus Blech, Kupfer, Zink oder Blei sind nicht zulässig.

- Fasadengestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)**  
Als Fassadenmaterialien sind nur Putz, Klinker und Holz zulässig.

- Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)**  
Einfriedungen gegenüber öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind bis zu einer maximalen Höhe von 0,8 m zulässig. Sie sind als Mauern in Material und Farbe des Hauptgebäudes, Natursteinmauern, Holzlattenzäune oder durchsehbaren Metallzäunen und in Form von lebenden Hecken aus heimischen Gehölzen (geschnitten oder freiwachsend) zulässig. Gegenüber Nachbargrundstücken sind Einfriedungen ausschließlich in Form von Hecken aus heimischen standortgerechten Gehölzen (beispielhafte Pflanzenauswahl: Pflanzliste A (siehe Begründung/Hinweise) zulässig. Andere Einfriedungen sind zulässig, sofern sie grundstücksseitig innenliegend oder innerhalb der lebenden Hecken angeordnet sind.

### HINWEISE/EMPFEHLUNGEN

- Es gilt die 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).
- Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und VDI-Richtlinien) können während der Dienststunden bei der Gemeinde Hilte a.T.W., Fachdienst Planen und Bauen, Osnabrücker Straße 1, 49176 Hilte a.T.W. eingesehen werden.

- Bestandsgebäude**  
Die rechtmäßig im Plangebiet errichtete Bebauung, bzw. die rechtmäßig ausgeübte Nutzung besitzt Bestandschutz und ist hinsichtlich der bisherigen Funktion, Nutzung und baulichen Beschaffenheit geschützt. Hiervon erfasst sind auch Maßnahmen zur Sicherung und Erhaltung des Eigentums im Rahmen des vorhandenen Bestandes (z. B. Modernisierung) sowie kleinere Erweiterungen, sofern sie der funktionsgerechten Nutzung dienen.

- Bodenfunde**  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenasammungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren - z. B. Versteinerungen -, die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Landkreis Osnabrück als Untere Denkmalbehörde und der Stadt- und Kreisarchäologie (Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433) unverzüglich angezeigt 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.

- 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 Kampfmitteldienst durch die Ordnungsbehörde der Polizei zu verständigen.

- Ver- und Entsorgungsleitungen**  
Die im Plangebiet sowie dessen Umgebung vorhandenen Leitungen und Anlagen sind in ihrem Bestand grds. zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, 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.

### 7. Artenschutzrechtliche Belange

Im Falle erforderlicher Gehölbeseitigungen wird auf die artenschutzrechtlichen Vorgaben des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG verwiesen.

Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist durch nachfolgende Maßnahmen zu vermeiden: Sollte es zu einer Fällung von im Gebiet vorhandenen Bäumen kommen, wird zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verstöße empfohlen, den Fällzeitpunkt in den Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zu legen.

Grundsätzlich ist im Sinne des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG ist vor Fäll- oder Schnittmaßnahmen sicherzustellen, dass das Gehölz nicht als Brut- oder Lebensstätte für Vogel oder Fledermäuse dient.

Gebäudeabriss: Es wird darauf hingewiesen, dass im Zuge geplanter Abriss- oder Sanierungsarbeiten die artenschutzrechtlichen Belange zu beachten sind. Im Vorfeld der Maßnahmen 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.

### 8. Gestaltung von Freiflächen

Gem. § 9 Abs. 2 Niedersächsische Bauordnung sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen als Grünflächen anzulegen. Es wird empfohlen, die Freiflächen der Wohngrundstücke (Vorgärten, Hausgärten, Hofbereiche) in möglichst naturnaher Weise und unter Verwendung heimischer Blühpflanzen, Stauden und Gehölze anzulegen, um so die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und die ökologischen Funktionen im Stadtgebiet zu fördern. Auf die großflächige Verwendung von Kies, Kiesel, Schotter, Steinen etc. und Folienabdeckung sollte verzichtet werden.

### 9. Umgang mit Niederschlagswasser

Bzgl. des Umgangs mit Niederschlagswasser gelten die Grundsätze des § 55 Wasserhaushaltsgesetz, wonach Niederschlagswasser nach Möglichkeit vor Ort versickert, verrieselt oder ortsnah in ein Gewässer eingeleitet werden soll. Im Rahmen der nachgelagerten Planebenen ist die Versickerungseignung anhand eines Bodengutachtens zu untersuchen und auf dessen Ergebnis der Umgang mit Niederschlagswasser festzulegen. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, so wird eine Vorhaltung und Verwendung des unbelasteten Niederschlagswassers zur Bewässerung der Vegetationsflächen und/oder Brauchwasserzwecken empfohlen.

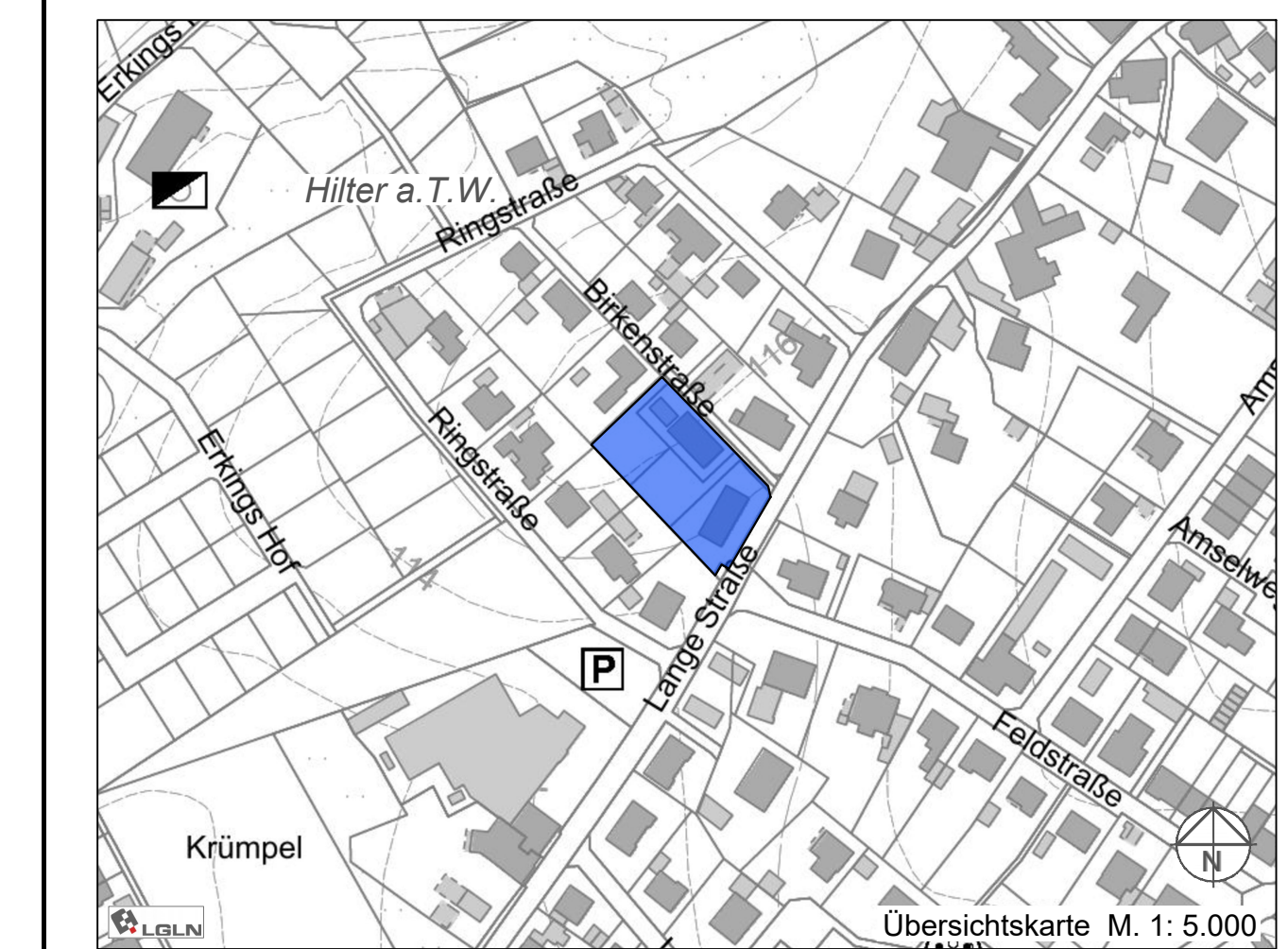
Zudem ist zu beachten, dass Stellplätze, deren Zu- und Abfahrten und Fahrgassen sowie die Zu- und Abfahrten von Garagen entsprechend § 9 Abs. 4 NBauO nur eine Befestigung haben dürfen, durch die das Niederschlagswasser mindestens zum überwiegenden Teil versickern kann, wenn die Versickerung des Niederschlagswassers nicht auf andere Weise ermöglicht wird. Die schadhose Beseitigung des Niederschlagswassers ist im Rahmen der Genehmigung nachzuweisen.

### 10. Pflanzliste A - Heckenpflanzen

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

### 11. Bodenschutz

Zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen des örtlich anstehenden Bodens im Zuge der Bauarbeiten ist auf einen sachgerechten Umgang mit dem Boden nach den anerkannten Regeln der Technik zu achten (siehe auch Begründung Kapitel 9.3).



## Bebauungsplan Nr. 20

### „westlich der Langen Straße“ 1. Änderung

beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB

- öffentliche Auslegung -

Planverfasser:	Maßstab: 1:500
	Projekt-Nr.: 212.063
<b>Ingenieure + Planer</b> Infrastruktur und Stadtentwicklung GmbH & Co. KG	bearb.: Bu/KH geprüf.: ...
Osnabrück 0541 94003-0   Bersenbrück 05439 6093-0 www.itbweb.de	Osnabrück, den 14.06.2024

P1212 Hilte a.T.W.003 SP BP20-1A west Lange Str111 Graf003 Landau04 BP20-1PLAN-c.dwg