



Gemeinde Hilter a.T.W.

Landkreis Osnabrück

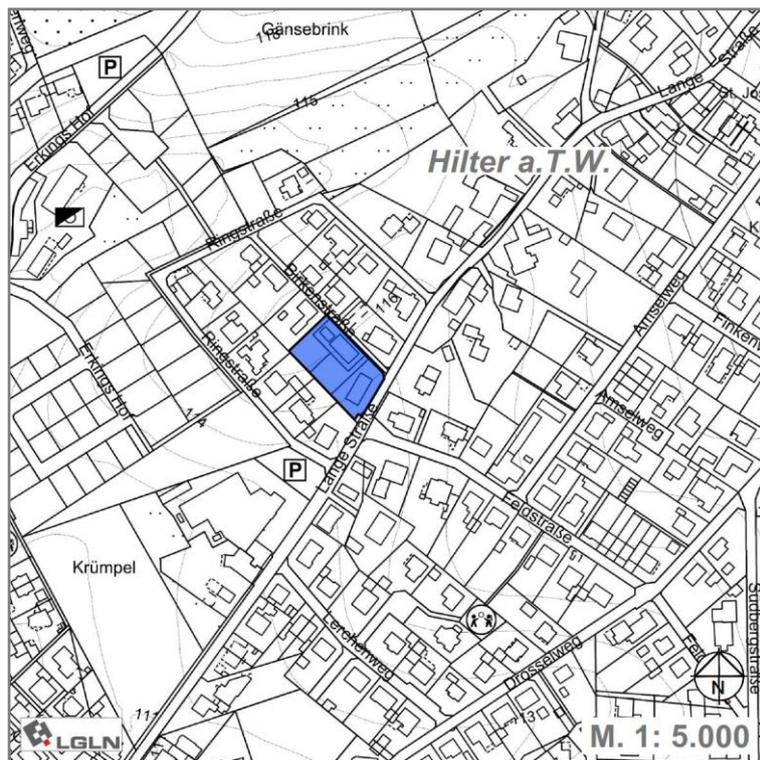
Bebauungsplan Nr. 20 „westlich der Langen Straße“

1. Änderung

beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

Textliche Festsetzungen

- öffentliche Auslegung -



Ingenieure + Planer

Infrastruktur und Stadtentwicklung
GmbH & Co. KG

Wasserwirtschaft · Infrastruktur
Straßenbau · Verkehr
Landschaftsplanung
Stadtplanung
Ingenieurvermessung
Geoinformationssysteme

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:

1. 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

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.

2. 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 Vollgeschosse

festgesetzt. Das Maß ergibt sich aus der Nutzungsschablone.

a) 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.

b) Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 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.

c) Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i. V. m. 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse ergibt sich aus der Nutzungsschablone.

3. 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.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Flächen sind entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt. Die rückwärtige, vom öffentlichen Straßenraum abgewandte Baugrenze darf durch Terrassen um bis zu 3,00 m überschritten werden, sofern ihre Breite maximal 5,00 m beträgt.

5. 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.

6. 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 m² nicht überschreiten
- Tiefgaragen, sofern diese über mind. 40 cm Substrataufbau verfügen und begrünt werden.

7. 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.

a) Grundstücksbegrünung

Je angefangene 450 m² Grundstücksfläche erfolgt die Pflanzung von mindestens einem standortgerechten hochstämmigen Laubbaum 2. oder 3. Ordnung oder eines Kleinbaumes oder die Pflanzung eines hochstämmigen Obstbaums (Stammhöhe bei Pflanzung mindestens 180 cm).

Die im Änderungsbereich vorhandenen Obstbäume können angerechnet werden.

b) Dachbegrünung

Die Dachflächen von Carports, Garagen sowie Nebenanlagen > 10 m² 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

1. Dachausbildung/ -gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

a) Dachform

Es sind nur Sattel-, Walm- 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.

b) 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.

2. Fassadengestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

Als Fassadenmaterialien sind nur Putz, Klinker und Holz zulässig.

3. 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

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

3. 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.

4. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, 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.

5. 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.

6. 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 Gehölzbeseitigungen 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 Vögel 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 (Vorgarten, Hausgarten, 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 schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers ist im Rahmen der Genehmigung nachzuweisen.

10. Pflanzliste A - Heckenpflanzen

Deutscher Name	Botanischer Name
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>

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).

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

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

.....
(Der Bearbeiter)

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