



Gemeinde Hilter a.T.W.

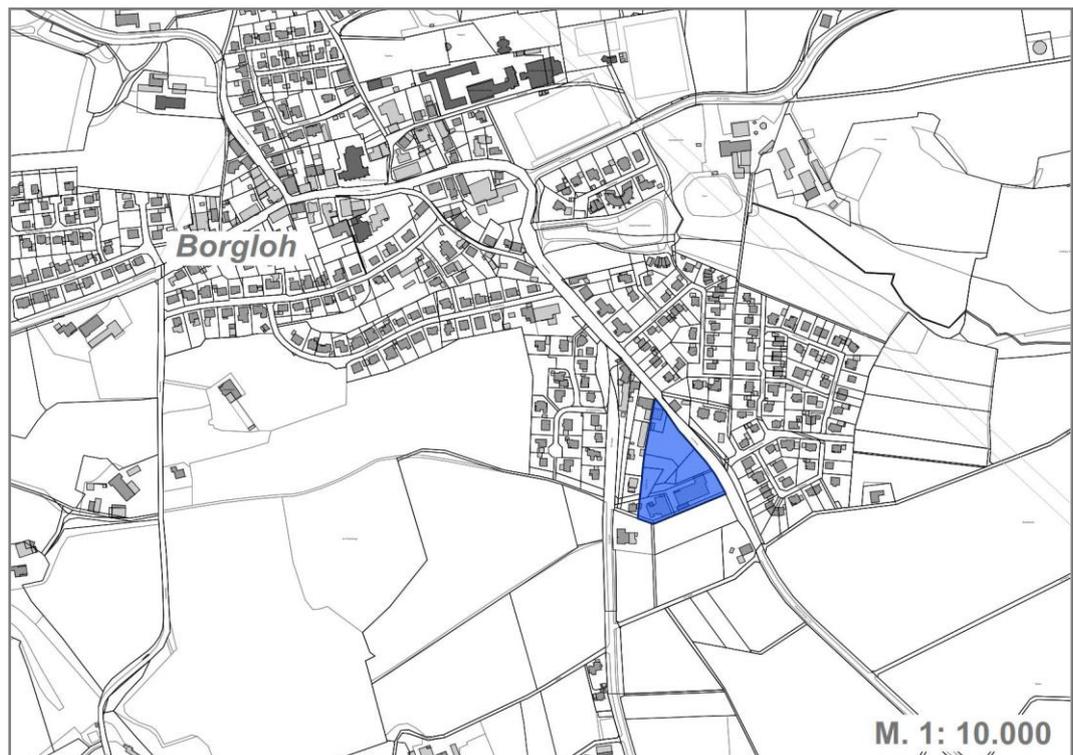
OT Borgloh
Landkreis Osnabrück

Bebauungsplan Nr. 59/II „Zur Spitze“ 1. Änderung

beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

- öffentliche Auslegung -

Textliche Festsetzungen



 **Ingenieurbüro
Hans Tovar & Partner**
Beratende Ingenieure GbR

-  Wasserwirtschaft · Infrastruktur
-  Straßenbau · Verkehr
-  Landschaftsplanung
-  Stadtplanung
-  Ingenieurvermessung
-  Geoinformationssysteme

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Mit Inkrafttreten dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59/II „Zur Spitze“ treten die ursprünglichen Bebauungspläne Nr. 59 und Nr. 59/II und die zeichnerischen Festsetzungen der Ursprungsbauungspläne für den Bereich der überlagerten Flächen außer Kraft.

Ergänzend zu den Festsetzungen in zeichnerischer Form sind textliche Festsetzungen vorgesehen und zwar

Planungsrechtliche Festsetzungen:

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

eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO, § 1 Abs. 9 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 4 BauNVO)

Im Plangebiet wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO und § 1 Abs. 9 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. In den mit G_{Ee} gekennzeichneten Gebiet sind nur nicht störende Betriebe und Anlagen zulässig, die zur Berücksichtigung des Schallschutzes folgende Grenzwerte nicht überschreiten dürfen:

Flächenbezogener Schallschutzpegel
Tagsüber maximal 60 dB(A) pro Quadratmeter
Nachts maximal 50 dB(A) pro Quadratmeter

2. Bezugspunkte/Höhe baulicher Anlagen

a) Bezugspunkte

Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist die Firsthöhe (FH). Bei Gebäuden mit Flachdach gilt als oberer Bezugspunkt die Oberkante der Attika. Wird keine Attika gebaut, ist der obere Bezugspunkt die Oberkante des Flachdaches an der Schnittstelle der Außenwand mit der Dachhaut.

b) Firsthöhe/Höhe baulicher Anlagen

Die Firsthöhe der Gebäude bzw. die Höhe baulicher Anlagen (FH) wird in absoluter Höhe über Normalnull (NHN) festgesetzt. Die Firsthöhe bzw. die Höhe baulicher Anlagen darf im *eingeschränkten Gewerbegebiet G_{Ee}* **138,0 m ü. NHN** nicht überschreiten. Dies entspricht im Plangebiet Firsthöhen bzw. Gebäudehöhen von ca. **11,5 m** im über Geländeneiveau.

Als Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB kann eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gesamthöhe durch Dachaufbauten für Maschinen-/Technikräume, Lüftungsanlagen, Fahrstühle sowie durch bauliche Anlagen für Gewerbe-/Industrienutzungen mit betriebsbedingt notwendigen besonderen Höhenanforderungen (z. B. Schornsteine, Kranbahnen o.ä.) um bis zu 4 m zugelassen werden.

3. Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Grenzabstände gemäß § 7 ff NbauO sind zu beachten (Gebäuelängen über 50,0 m sind zulässig).

4. Private Grünflächen mit Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die Grünflächen sind mit heimischen Laubgehölzen (Sträucher, Bäume 1. und 2. Ordnung) zu bepflanzen. Der Baumanteil der zu pflanzenden Gehölze beträgt mindestens 20 % und ist

regelmäßig in den Pflanzflächen zu verteilen. Nadelgehölze und Immergrüne sind grundsätzlich nicht zulässig.

Sämtliche Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, Ausfälle sind umgehend in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu ersetzen.

Entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereiches erfolgt eine lockere Bepflanzung unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung. Im Bereich von Gebäuden mit Solaranlagen ist die ausschließliche Pflanzung niedrigwüchsiger Sträucher zulässig.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung gelten folgende Festsetzungen:

1. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind ausschließlich nur an der Stätte der Leistung und nur innerhalb der überbaubaren Flächen des GEE zulässig.

Werbeanlagen sind an Einfriedungen sowie auf Dachflächen und Schornsteinen unzulässig. Sie dürfen an Gebäuden nur unterhalb der gebauten Traufhöhe angebracht werden. Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder grellem Licht sind unzulässig. Die Größe der Anlage darf höchstens 25 % der zugehörigen Fassade einnehmen.

HINWEISE / EMPFEHLUNGEN

1. Es gilt das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist.
2. Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
3. Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und VDI-Richtlinien) können während der Dienststunden bei der Gemeinde Hilter a.T.W., Fachbereich Planen und Bauen, Osnabrücker Straße Nr. 1, 49176 Hilter a.T.W. werden.
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 der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 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. **Altablagerungen:**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde (Landkreis Osnabrück) zu benachrichtigen.
6. **Hinweise zum Artenschutz:**

Hinweise zu artenschutzrechtlichen Erfordernissen: Sollte es zu einer Fällung von im Gebiet vorhandenen Bäumen kommen, wird zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verstöße auf die Vorgaben des § 39 Abs. 5 BNatSchG verwiesen. Die Beseitigung von Bäumen außerhalb gärtnerisch genutzter Grundflächen sowie von Hecken, lebenden Zäunen, Gebüsch und anderen Gehölzen ist demnach aus Gründen des allgemeinen im Zeitraum zwischen dem 1. März und dem 30. September grundsätzlich nicht zulässig. 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. Sollte eine entsprechende Funktion gegeben sein, ist umgehend ein Benehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde herzustellen.

Folgende Vorgaben für eine möglichst zielgerichtete und fledermaus-/insektenfreundliche Beleuchtung sollten beachtet werden: Für die Außenbeleuchtung sollten nur Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm (z.B. Natriumdampflampen, LED-Leuchten mit Farbton im insektenfreundlichen Spektralbereich) und geschlossenen Lampenkörpern mit Abblendungen nach oben und zur Seite verwendet werden. Die Lampen sollten bedarfsgerecht und möglichst niedrig aufgestellt und die Beleuchtungsdauer auf das notwendige Maß begrenzt werden.

7. Durch baubedingte Versiegelung der Oberfläche wird die Regenerierung des Grundwasservorkommens eingeschränkt. Zufahrten und Stellplätze sollten weitgehend mit wasserdurchlässigen Materialien wie versickerungsfähigen Betonpflastersystemen (Splittfuge, Rasenfuge), Rasengittersteinen oder wassergebundener Decke befestigt werden.
8. Im Rahmen der Bewirtschaftung der an den südlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen können insbesondere zu Vegetationsbeginn und zum Zeitpunkt der Ernte zwangsläufig Geräusch-, Staub- und Geruchsmissionen auftreten. Dieses ist unvermeidbar und als ortsüblich hinzunehmen.
9. Für die Anlage der Vor- und Hauptgartenflächen wird die Pflanzung standortheimischer Gehölze und die Verwendung von heimischen Stauden und Saatgut empfohlen, um durch naturnahe Gartengestaltung ökologische Funktionen im Stadtgebiet zu erhalten.
10. Zur Erzeugung von elektrischem Strom und warmen Wasser werden im Geltungsbereich photovoltaische Sonnenkollektoren und Anlagen für Solarthermie auf der Dachfläche von Gebäuden und sonstiger baulicher Anlagen wie Carports, oberirdische Garagen sowie Nebengebäude empfohlen.
11. Zur Erzeugung von elektrischem Strom und warmen Wasser werden im Geltungsbereich photovoltaische Sonnenkollektoren und Anlagen für Solarthermie auf der Dachfläche von Gebäuden und sonstiger baulicher Anlagen wie Carports, oberirdische Garagen sowie Nebengebäude empfohlen.
12. Es wird empfohlen Flachdächer von Hauptgebäuden mit einer Dachbegrünung zu versehen.

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 14.01.2021
Bu/Mi/Su-212.052

.....
(Der Bearbeiter)

 **Ingenieurbüro
Hans Tovar & Partner**
Beratende Ingenieure GbR