



# Gemeinde Hilter a.T.W.

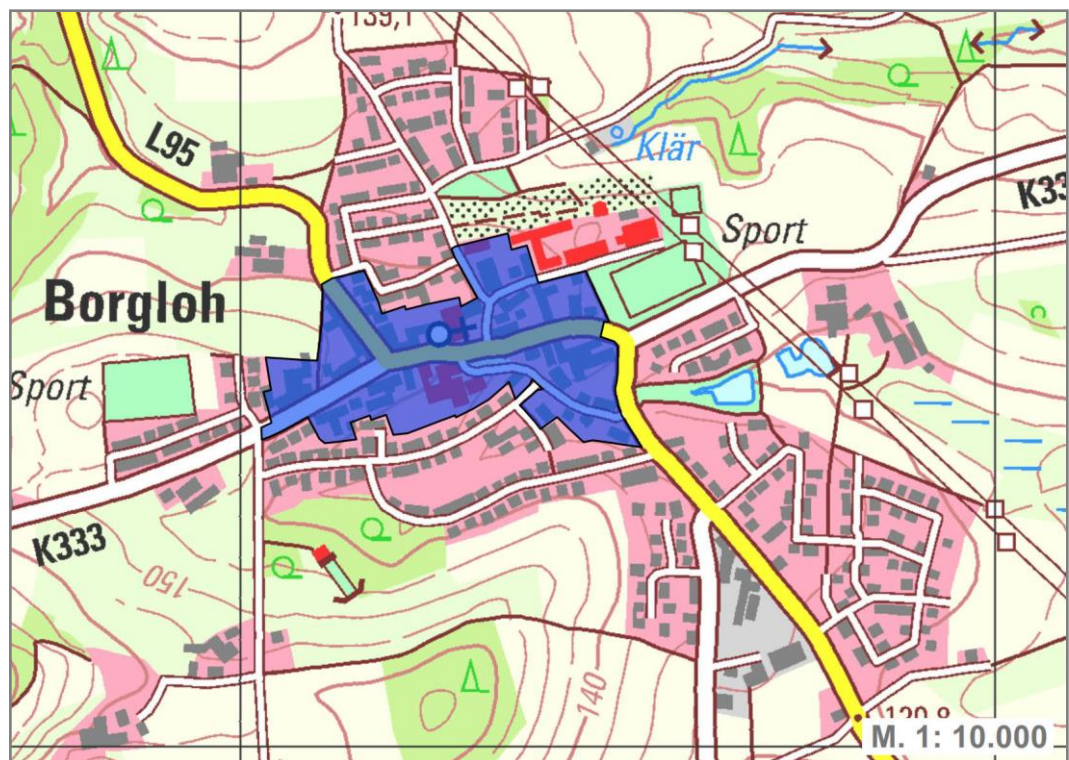
OT Borgloh-Wellendorf  
Landkreis Osnabrück

## Bebauungsplan Nr. 104 „Borgloh-Ortskern“

vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

- öffentliche Auslegung -

### Textliche Festsetzungen



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

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

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### Planungsrechtliche Festsetzungen:

#### 1.    **Feinsteuerung von Vergnügungsstätten (§ 9 Abs. 2b BauGB)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die im folgenden aufgeführten Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 3 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig:

- Nachlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind
- Sex- und Swinger-Clubs
- Diskotheken
- Spiel- und Automatenhallen
- Wettbüros und -vermittlungen

## HINWEISE / EMPFEHLUNGEN

1.    Es gilt das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) m.W.v. 14.08.2020 bzw. 01.11.2020.
2.    Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017.
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., Fachdienst Planen und Bauen, Osnabrücker Straße 1, 49176 Hilter a.T.W. eingesehen werden.
4.    Dieser Bebauungsplan bestimmt gem. § 30 Abs. 3 BauGB die Zulässigkeit von Vorhaben nur soweit, wie er Festsetzungen enthält. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB, auch hinsichtlich der Zulässigkeit von Vorhaben nach der Art der baulichen Nutzung, soweit der Bebauungsplan keine einzelnen Nutzungsarten ausschließt.

#### 5.    **Artenschutzrechtliche Belange**

Beseitigung von Gehölzen: 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. Für Bäume innerhalb gärtnerisch genutzter Grundflächen gilt die zeitliche Beschränkung nicht, wird aber im Sinne des Artenschutzes empfohlen. Grundsätzlich ist vor Fäll- oder Schnittmaßnahmen sicherzustellen, dass das Gehölz nicht als Brut- oder Lebensstätte für Vögel oder Fledermäuse dient. Dies gilt insbesondere für die aktuelle Nutzung als Fledermausquartier zum Zeitpunkt der Fällung, aber auch für die Funktion als regelmäßig wiederkehrend genutzter Lebensraum. Sollten entsprechende Funktionen gegeben sein, ist umgehend ein Benehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde herzustellen.

Gebäudeabriss/-sanierung: 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.

## 6. Altstandorte

Im Plangebiet befinden sich die folgenden Altstandorte (ASTe)

- Hauptstraße 30, Altlastenkatasternr. 459 022 362 5007 (Brennmaterialienhandlung)
- Schulstraße 4, Altlastenkatasternr. 459 022 362 5005 (ehem. Schmiede, Tankstelle)
- Am Thie 5, Altlastenkatasternr. 459 022 362 5002 (ehem. Wäscherei)
- Hauptstraße 3, Altlastenkatasternr. 459 022 362 5012 (ehem. Tankstelle)

Auf diesen Flächen ist mit Bodenbelastungen zu rechnen. Im Rahmen von Bauvorhaben ist dieser Verdacht zu untersuchen. Ergibt die Recherche Anhaltspunkte für mögliche Bodenkontaminationen, so ist eine Gefährdungsabschätzung von einem anerkannten Sachverständigen (Gutachter) in Abstimmung mit dem Landkreis Osnabrück (Untere Bodenschutzbehörde) durchzuführen. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten weitere Hinweise auf Altablagungen gefunden werden, ist der Landkreis Osnabrück (Untere Bodenschutzbehörde) zu benachrichtigen.

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 20.09.2021  
Bu/Su-212.054

.....  
(Der Bearbeiter)

