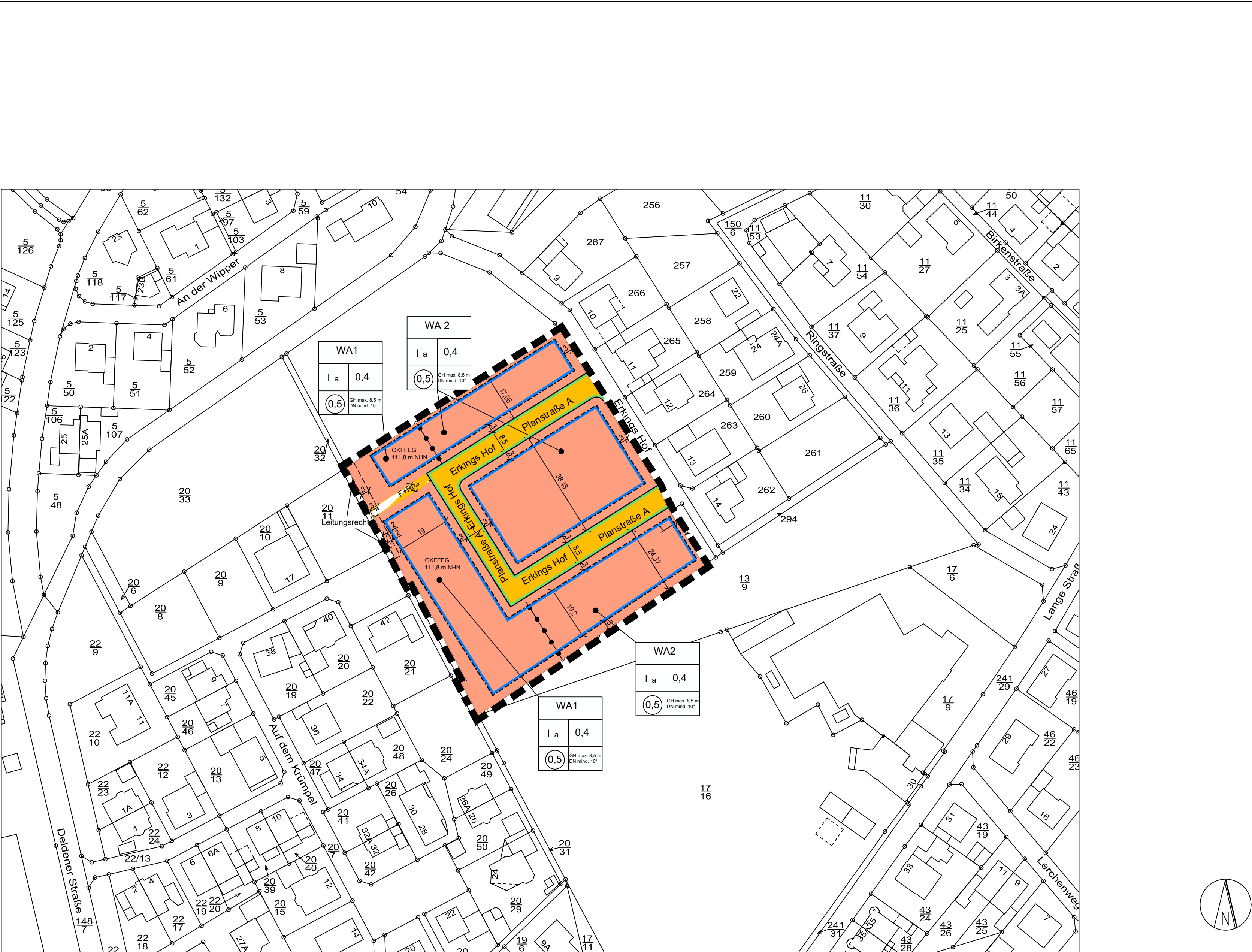


Präambel und Ausfertigung (mit örtlichen Bauvorschriften) Aufgrund der §§ 1 Absatz 3 und 10 sowie § 13a des Baugesetzbuches (BauGB, des § 94 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und der § 38 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG, hat der Rat der Gemeinde Hilter a. T. W. diesen Bebauungsplan Nr. 95 „Erkings Hof“ – 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen. Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans, die textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Rates der Gemeinde Hilter a. T. W. übereinstimmen. Hilter a. T. W., den Bürgermeister Siegel	
Planunterlage Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemeinde Hilter a.T.W. Gemarkung Hilter Flur 7 Maßstab: 1:1000 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesaufnahme Niedersachsen Geoinformationssysteme und Geodatenmanagement Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedingbaren Anlagen vollständig nach (Stand vom 31.07.2025). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Überlagerbarkeit der neu zu bildenden Grundstücksgrenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich. Die dieser Planunterlage zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5, geschützt. Die Verwertung für nichtgeneue und wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis des Landesamtes für Geoinformation und Landesaufnahme Niedersachsen (LGLN) zulässig. Osnabrück Dipl.-Ing. Christian Brune Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Isburger Straße 215 49062 Osnabrück Unterschrift	
Planverfasser Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von der Niedersächsischen Landgesellschaft mbH Geschäftsstelle Osnabrück Am Schölerberg 6 49062 Osnabrück Osnabrück, den Heike Roßmann Planverfasserin	
Verfahrensvermerke Aufstellungsbeschluss Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hilter a. T. W. hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 95 „Erkings Hof“ – 1. Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ist am ortsüblich bekannt gemacht worden. Hilter a. T. W., den Bürgermeister	
Veröffentlichung im Internet Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hilter a. T. W. hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 95 „Erkings Hof“ – 1. Änderung und der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung im Internet gem. § 9 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans sowie der Begründung wurden vom bis veröffentlicht. Parallel wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 mit Schreiben vom durchgeführt. Hilter a. T. W., den Bürgermeister	
Satzungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Hilter a. T. W. hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 und 4 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen. Hilter a. T. W., den Bürgermeister	
Inkrafttreten Der Bebauungsplan wurde am im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück Nr. gemäß § 10 Abs. 3 BauGB veröffentlicht. Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden. Hilter a. T. W., den Bürgermeister	
Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel der Abwägung Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind - eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des - Bebauungsplanes und der Begründung - eine Verletzung von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans - beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden. Hilter a. T. W., den Bürgermeister	
- Baugesetzbuch - BauGB - vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der aktuell gültigen Fassung unter Anwendung des § 245c BauGB - Baunutzungsverordnung - BauNVO - vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der aktuell gültigen Fassung - Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 - vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der aktuell gültigen Fassung - Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz - NkomVG - vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010 S. 576) in der aktuell gültigen Fassung - Niedersächsische Bauordnung - NBauO - in der Fassung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) in der aktuell gültigen Fassung	



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen**
- 1. Gebäudehöhen (gem. § 9 BauGB)**
Der untere Bemessungspunkt für die Gebäudehöhe im Plangebiet ist die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFFEG).
1.1 Die maximale Höhe der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFFEG) über Normalhöhennull (NN) ist im WA1-Gebiet durch Planeinschrieb 111,8 m über NN festgesetzt (siehe Planzeichnung).
1.2 Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens im WA2-Gebiet darf eine Höhe von 0,50 m über der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße, gemessen im Schnittpunkt der Gradienten (Endausbau) der im Bebauungsplan festgesetzten Planstraße A mit der Mitte der Straßenfront vor dem jeweiligen Grundstück, nicht überschreiten.
Die Gradienten (Anlage 1 und 2, aufgestellt von der Niedersächsischen Landgesellschaft mbH, Osnabrück vom 20.08.2025) ist als Anlage Bestandteil des Bebauungsplanes.
1.3 Die maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe) darf im WA1- und WA2-Gebiet, gemessen von der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFFEG) bis zum höchsten Punkt der Dachhaut 8,50 m, nicht überschreiten.
- 2. Anzahl der zulässigen Wohnungen**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind in den WA-Gebieten für Einzelhäuser (EH) maximal 2 Wohneinheiten (WE), für Doppelhäuser (DH) maximal 1 Wohneinheit pro Doppelhaushälfte und für Reihenhäuser (RH) und Kettenhäuser (KH) maximal 1 Wohneinheit pro Reihnhaus bzw. Kettenhaus zulässig.
- 3. Zulässigkeit von Nutzungen**
In den Allgemeinen Wohngebieten (WA1 und WA2) sind alle Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltung,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen
nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
- 4. Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO**
In den Allgemeinen Wohngebieten (WA1 und WA2) dürfen Einzel- und Doppelhäuser eine maximale Länge im Sinne des § 22 Abs. 2 BauNVO von 25 Metern nicht überschreiten.
- 5. Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen / Ausgleichsmaßnahmen (Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
- 5.1 **Baumpflanzungen**
Auf den Baugrundstücken sind pro 500 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum der 2. Ordnung, wie z. B. Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Baumhasel (Cornus mas), Traubenkirsche (Prunus padus), Stadtbirne (Prunus communis) 'Beach Hill', Mehlebeere (Sorbus aria), Vogelbeere (Sorbus aucuparia) als Hochstamm 16 – 18 cm oder
pro 500 m² drei Gehölze wie z.B. Felsenbirne (Amelancier lamarckii), Kornelkirsche (Cornus mas), Weißdorn (Crataegus monogyna), Rottorn (Crataegus laevigata), Flieder (Syringa vulgaris) in der Größe 60 – 100 cm zu pflanzen.
- 5.2 Zeitliche Begrenzung für Gehölzarbeiten / Baufeldräumung
Gehölzarbeiten (Fällen, Schneiden, Roden, Pflegen) sind nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar eines jeden Jahres nach vorheriger Kontrolle einer möglichen faunistischen Nutzung (Baumhöhlen, Vogel-nester) zulässig.
Die Freimachung des Baufeldes ist außerhalb der Brut- und Setzzeit (1. April bis 15. Juli) durchzuführen.
- 6. Zuordnungsfestsetzung für externe Maßnahmen zum Ausgleich / Kompensationsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB**
Für das Gebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 gilt die Zuordnungsfestsetzung des Ursprungsbebauungsplanes (textliche Festsetzung Nr. 7) anteilig.

7. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 95 „Erkings Hof“ – 1. Änderung treten die ursprünglichen Bebauungspläne für den Bereich der überlagerten Flächen außer Kraft.
8. **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
Bei Grundstücken mit seitlich angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen (Eckgrundstück bzw. Fuß- und Radweg) müssen Garagen und Carports sowie Nebenanlagen, soweit sie an der Grenze zu den seitlichen öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden, einen Mindestabstand von 1,00 m einhalten. Bei Eckgrundstücken ist die Seite des Haupteingangsbereiches die maßgebende Vorderseite des Grundstücks.
- B Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO**
1. **Dachneigungen und Dachformen (gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)**
1.1 Die zulässige Dachneigung beträgt in den Allgemeinen Wohngebieten mindestens 10°.
1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten werden Pultdächer ausgeschlossen.
1.3 Eine hochglänzende Oberfläche der Dachdeckung ist in den Allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Photovoltaikanlagen. Photovoltaikanlagen sind in den Allgemeinen Wohngebieten zulässig.
2. Bei Doppelhäusern, Reihenhäusern und Kettenhäusern sind in den Allgemeinen Wohngebieten die Dächer und die Fassaden hinsichtlich Dachneigung, Material, Form und Farbe einheitlich zu gestalten. Ausnahmen für die Dächer sind zulässig, wenn Photovoltaikanlagen installiert werden.
3. **Garagen und Nebenanlagen (gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)**
Garagen und Nebenanlagen (gem. §§ 12 u. 14 BauNVO) sind in den Allgemeinen Wohngebieten auch in Flachdachbauweise zulässig.

- HINWEISE**
- Archäologie**
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 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 Nds. 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, 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.
- Gartenflächen**
Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind die nicht für eine Erschließung benötigten und nicht überbauten Freiflächen und Grünflächen gärtnerisch anzulegen. Es gelten die Vorschriften des § 9 Abs. 1 und 2 NBauO.
Schotter-, Split-, oder Kiesbeete sowie Folienabdeckungen sind aus Gründen des Arten- und Naturschutzes nicht zulässig.
- Photovoltaikpflicht**
Auf § 32 a NBauO „Photovoltaikanlagen für die Stromerzeugung auf Dächern“ wird hingewiesen.
- Landwirtschaft**
Durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen kann es zu Geruchs- und Lärmimmissionen kommen, die jedoch als ortsüblich hinzunehmen sind.

Jettieffluggkorridor
Das Plangebiet befindet sich gemäß den Unterlagen des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Infra 3 in einem Jettieffluggkorridor. Bauliche Anlagen - einsch. untergeordneter Gebäudeteile - dürfen eine Höhe von 30 m über Grund – nicht überschreiten.
Sollte diese Höhe bei einer späteren Bebauung überschritten werden, sind in jedem Einzelfall die Planungsunterlagen -vor Erteilung einer Baugenehmigung - dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Infra 3 zur Prüfung zu liefern.

Telekom
Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, §3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

EMPFEHLUNGEN

Gründächer
Zur Verbesserung des Kleinklimas und als Beitrag zum Klimaschutz wird die Anlage von Gründächern empfohlen.
Diese können auch Oberflächenwasser aufnehmen und tragen damit zur Retention und Verdunstung des Oberflächenwassers bei.

Zisternen
Zur Speicherung von Oberflächenwasser wird die Anlage von Zisternen empfohlen. Das so gewonnene Oberflächenwasser kann für die Gartenbewässerung genutzt werden. Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von befestigten Flächen (Dächern, Verkehrswegen und dgl.) sollte auf den Grundstücken belassen und kann z. B. als Brauchwasser genutzt werden. Darüber hinaus sind Zisternen, Versickerungsanlagen, o. ä. empfehlenswert.

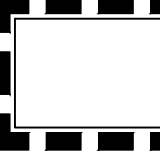
Fassadengestaltung und Nisthilfen für Gebäudebrüter
Zur Unterstützung der heimischen Vögel können im Bereich der neu entstehenden Gebäude Nisthilfen angebracht werden. Eine Fassadenbegrünung unterstützt ebenfalls das Errichten von Vogelnestern und bietet zusätzlich Nahrung von Insekten und Vögel.

Wasserdurchlässigkeit befestigter Flächen
Zur Unterstützung der Versickerung und der Filterfunktion des Bodens wird vorgeschlagen, auf den Baugrundstücken die befestigten Flächen (Gartenwege, Terrassenbeläge, zusätzliche Stellplätze im Freien) mit einem mittleren Abflussbeiwert ≤ 0,6 cm entsprechend der DIN 1986-100:2016-9) auszubilden. Die Rad- und Fußwege sollten ebenfalls aus einer wasserdurchlässigen Deckschicht hergestellt werden.

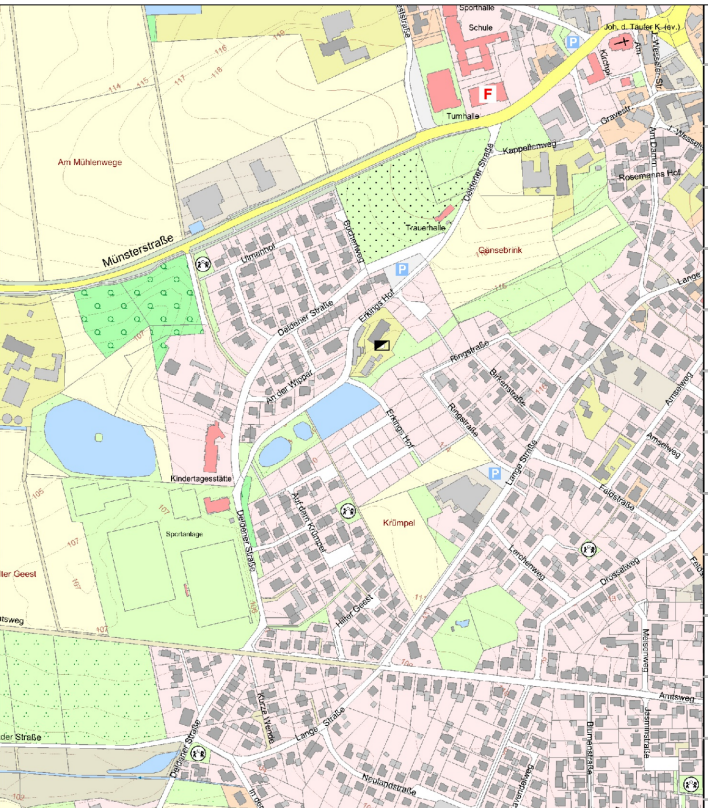
- Planzeichenerklärung**
- Gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132) in der aktuell gültigen Fassung.
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§1 bis 11 BauNVO)
-  Allgemeine Wohngebiete (WA1 bis WA2) (§ 4 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 0,4 Grundflächenzahl
- 0,5 Geschossflächenzahl
- GH max. 8,5 m Gebäudehöhe maximal 8,5 m (siehe textl. Festsetzung Nr. 1.3)
- mindestens 10° zulässige Dachneigung mindestens 10° (siehe Örtliche Bauvorschriften Nr. 1.1)
- m NHN maximale Höhe der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFFEG) über Normalhöhennull (NHN) siehe Textliche Festsetzung Nr. 1 für WA1-Gebiet

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- a abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzung Nr. 4)
-  Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
-  Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
-  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
F+R = Fuß- und Radweg
-  Straßenbegrenzungslinie

5. Sonstige Planzeichen
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (Baugebiete und Maß, hier Bezugshöhe OKFFEG)
-  Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Hilter a.T.W.

Übersichtsplan



Quelle: Landkreis Osnabrück - Raumordnungsalas
- Auszug aus dem WebGIS des Landkreises Osnabrück -Original im Maßstab 1 : 5000 - unmaßstäblich

Geschäftsstelle Osnabrück

Am Schölerberg 6 Tel. 0541-96733-0
49062 Osnabrück Fax 0541-95733-33
E-Mail:info-osnabrueck@nlg.de
<http://www.nlg.de>



Niedersächsische Landgesellschaft mbH

Gemeinde Hilter a. T. W.
Bebauungsplan Nr. 95
"Erkings Hof" - 1. Änderung
mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 NBauO,
Bebauungsplanung der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB



Entwurf zum Satzungsbeschluss

Osnabrück, im Januar 2026
Planverfasser: i. A. Heike Roßmann
Maßstab 1 : 1 000