

Gemeinde Hilter a.T.W.

Bebauungsplan Nr. 95 „Erkings Hof“ – 1. Änderung

Stand 20.08.2025

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 (NHN) ist im WA1-Gebiet durch Planeinschrieb (111,8 m über NHN) 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", Mehlbeere (*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*), Rotdorn (*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-, Splitt- oder Kiesbeete sowie Folienabdeckungen sind aus Gründen des Arten- und Naturschutzes nicht zuträglich.

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.

Jettieffflugkorridor

Das Plangebiet befindet sich gemäß den Unterlagen des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Infra 3 in einem Jettieffflugkorridor. Bauliche Anlagen - einschl. 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 zuzuleiten.

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 $\leq 0,6$ cm entsprechend der DIN 1986-100;2016-9) auszubilden. Die Rad- und Fußwege sollten ebenfalls aus einer wasserdurchlässigen Deckschicht hergestellt werden.