



Gemeinde Hilter a.T.W.

Landkreis Osnabrück
OT Wellendorf

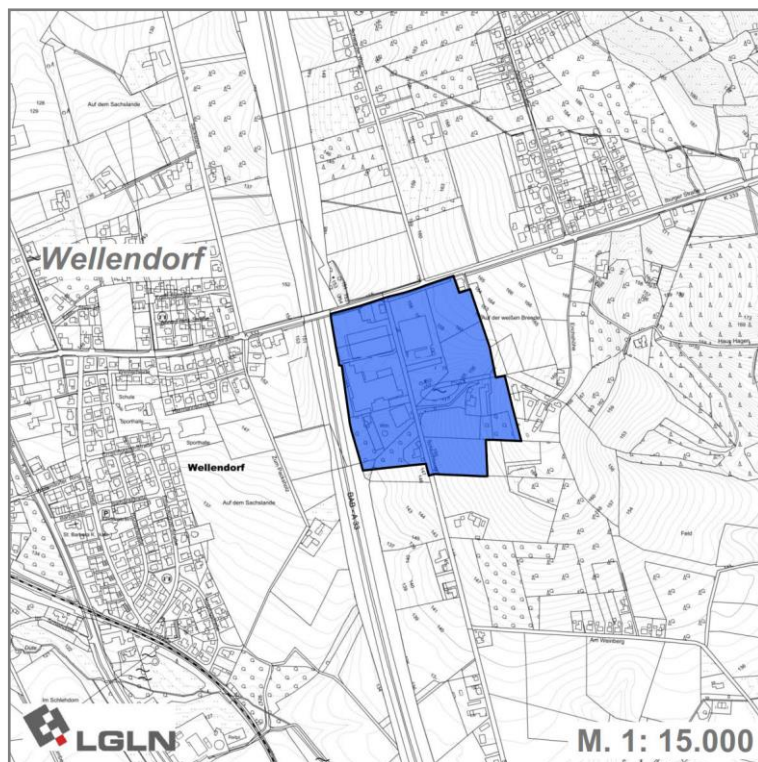
Bebauungsplan Nr. 58 „Gewerbegebiet Wellendorf“

1. Änderung

Vollverfahren gem. §§ 2 ff BauGB

Textliche Festsetzungen

- frühzeitige Beteiligung -



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. 58 „Gewerbegebiet Wellendorf“ treten die diesem Plan entgegenstehenden Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 58 „Gewerbegebiet Wellendorf“ für den Bereich der überlagerten Flächen außer Kraft.

TEIL A: Planungsrechtliche Festsetzungen:

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

a) Allgemeines Wohngebiet (§ 1 i. V. m. 4 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die folgenden Nutzungen allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

Die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

b) Mischgebiet (§ 1 i. V. m. § 6 BauNVO)

Im Mischgebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur die folgenden Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO zulässig:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Sonstige Gewerbebetriebe

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

c) Gewerbegebiet (§ 1 i. V. m. § 8 BauNVO)

Von den gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs 5 BauNVO ausgeschlossen:

- Anlagen, die einen Betriebsbereich i. S. d. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Bestandteil eines solchen Betriebsbereiches wären
- Speditionen und Betriebe zum Umschlag größerer Gütermengen als eigenständige Nutzung
- Groß- und Einzelhandelsbetriebe

- Freiflächen-Photovoltaikanlagen als eigenständige und nicht dienende Anlage
- Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe
- Baumschulen und Gärtnereien
- Anlagen für sportliche Zwecke

Von den gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

Ausnahmsweise können Verkaufsstellen zugelassen werden, wenn sie in direktem funktionalem und räumlichen Zusammenhang mit einem gleichzeitig im Plangebiet ansässigen Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen. Voraussetzung für eine solche Ausnahme ist, dass die Verkaufsfläche der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbe- oder Handwerksbetriebes deutlich untergeordnet ist. Die Verkaufsfläche darf maximal 5 % der Betriebsfläche, jedoch höchstens 150 qm betragen. Als Betriebsfläche gilt die gesamte Grundstücksfläche des Betriebes innerhalb des Plangebietes.

d) Industriegebiet (§ 1 i. V. m. § 9 BauNVO)

Von den gemäß § 9 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs 5 BauNVO ausgeschlossen:

- Anlagen, die einen Betriebsbereich i. S. d. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Bestandteil eines solchen Betriebsbereiches wären
- Groß- und Einzelhandelsbetriebe
- Speditionen und Betriebe zum Umschlag größerer Gütermengen als eigenständige Nutzung
- Freiflächen-Photovoltaikanlagen als eigenständige, nicht dienende Anlage
- Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe
- Baumschulen und Gärtnereien
- Vergnügungsstätten

Die gemäß § 9 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 ausgeschlossen.

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 Höhe der baulichen Anlagen (H)

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.

In den Baugebieten **WA** und **MI** ist 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,

um bis zu 50 von Hundert zulässig.

In den Baugebieten **GE** und **GI** ist 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,

bis zu 1,0 zulässig, wenn die überschreitenden Flächen in wasserdurchlässiger Weise gestaltet bzw. die darauf anfallenden Niederschlagswässer nicht der örtlichen Kanalisation bzw. den offenen Entwässerungsgräben zugeleitet werden.

b) Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 18 BauNVO)

Die Höhenfestsetzungen ergeben sich aus der Nutzungsschablone. Die max. zulässige Gebäudehöhe (H) wird als Maximalhöhe relativ zur Höhe des Schluchtweges festgesetzt.

Die Gebäudehöhe (H) ermittelt sich aus dem Abstand zwischen dem oberen Gebäudeabschluss (bei Flachdächern: Attika, bei Pult-, Sattel- und sonstigen Dächern: First / oberer Dachabschluss) und der Höhe der Fahrbahnoberkante (Mittelachse), gemessen in der Mitte der geplanten, straßenseitigen Fassade des Hauptgebäudes.

Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt der Straße zum Anlagenstandort, so ist die Höhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern.

Höhenüberschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile wie z. B. technische Dachaufbauten, Antennen, Geländer, Schornsteine oder Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind bis zu 1 m zulässig.

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im **WA** sind pro Gebäude maximal 2 Wohnungen zulässig: je Einzelhaus maximal 2 und je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohnung.

4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Gebäudelängen von bis zu 150 m. Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten.

5. Verkehrsflächen, Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sind entsprechend der Planzeichnung durch Straßenbegrenzungslinien festgesetzt. Grundstücksein- und -ausfahrten sind ausschließlich an den Stellen zulässig, an denen das Baugebiet direkt an die Verkehrsfläche grenzt.

6. Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4)

In den Gebieten **MI**, **GE** und **GI** sind Garagen und überdachte Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Im **WA** sind Garagen und überdachte Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn

sie in einem Abstand von mind. 3,0 m zur Plangebietsgrenze und von mind. 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden.

7. Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16a) BauGB)

Die Fläche für die Wasserwirtschaft wird als Fläche für Gewässer mit Uferrandstreifen festgesetzt. Sie dient der oberflächlichen Ableitung von Niederschlagswasser.

8. Private und öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die öffentliche Grünfläche wird mit der Zweckbestimmung Gewässer mit Uferrandstreifen festgesetzt. Die Fläche ist entsprechend ihrer Zweckbestimmung zu erhalten.

Die private Grünfläche wird mit der Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung festgesetzt. Zwischen der privaten Straßenverkehrsfläche und der nördlich gelegenen Gewerbefläche ist ein Teich zulässig. Die Bepflanzung ist gem. der Textlichen Festsetzung Nr. 9 b) vorzunehmen.

9. Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Diese werden zur Beteiligung nach § 3 Abs 2 und § 4 Abs. 2 BauGB ergänzt und weiter differenziert. Sie werden insb. für die festgesetzten Grünflächen sowie bei Bedarf für die Bauflächen getroffen.

a) Stellplatzbegrünung

PKW-Stellplätze mit zehn oder mehr Einstellplätzen sind je angefangene fünf Stellplätze mit einem hochstämmigen Laubbaum gleichmäßig zu bepflanzen.

Die Bäume sind nach den anerkannten Regeln der Technik zu pflanzen. Hierbei ist ein ausreichend dimensionierter Wurzelraum von mindestens 12 m³ zu gewährleisten. Die Baumscheiben sind mit einer offenen Vegetationsfläche von jeweils mindestens 6 m² herzustellen. Die Baumscheiben sind gegen Überfahung zu schützen.

b) Private Grünfläche

Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung ist eine geschlossene Bepflanzung mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzung ist als Kombination aus Hochstämmen mit dichter Unterpflanzung aus Sträuchern und Heistern so auszuführen, dass sich eine dichte Sichtschutzpflanzung einstellt. Die Ausbildung als Wall ist zulässig.

10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

a) Geländeaufschüttungen

Zur Überbrückung von Höhenunterschieden erforderliche Böschungen und Mauern müssen auf den Baugrundstücken ggü. den Grundstücksgrenzen auf das vorhandene Geländeniveau zurückgeführt werden. Mauern müssen mind. einen Abstand von 0,5 m zur Grundstücksgrenze bzw. festgesetzten Grün- und Waldflächen halten und sind durch Bepflanzungen zu begrünen bzw. zu verdecken.

11. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; hier: Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)

Diese werden zur Beteiligung nach § 3 Abs 2 und § 4 Abs. 2 BauGB ermittelt.

12. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, hier: Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB und § 44 Abs. 5 BNatSchG)

a) Beleuchtung

Zum Schutz von Insekten und Fledermäusen sind bei der Außenbeleuchtung nur Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm und mit Farbtemperaturen unter 3.000 Kelvin (z.B. Natriumdampflampen, LED-Leuchten mit Farbton im insektenfreundlichen Spektralbereich) sowie geschlossene Lampenkörper mit Abblendungen nach oben und zur Seite zu verwenden. Die Lampen sind bedarfsgerecht und möglichst niedrig aufzustellen, die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.

13. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Rahmen der Bauleitplanung wird ein schalltechnischer Fachbeitrag erstellt. Die Ergebnisse werden zur Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingearbeitet.

TEIL B: Örtliche Bauvorschriften

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

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

Einfriedungen sind entlang der Grundstücksgrenzen ausschließlich grundstücksseitig, außerhalb der festgesetzten Wald- und Grünflächen zulässig. Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur in sichtdurchlässiger Form, bis max. 2,0 m Höhe über Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche oder in Form von lebenden Hecken aus standortgerechten in Deutschland heimischen Gehölzarten geschnitten oder freiwachsend zulässig.

Andere Einfriedungen sind zulässig, wenn sie mind. 2,0 m zur Straßenbegrenzungslinie zurückstehen und durch Laubgehölze, Rank- oder Kletterpflanzen begrünt und ggü. den öffentlichen Flächen abgeschirmt werden.

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

Werbeanlagen sind ausschließlich nur an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbung ist generell unzulässig. Fahnenmaste und Werbepylone und sonstige freistehende Werbeanlagen dürfen die zulässige Gebäudehöhe (H) des jeweiligen Baufeldes nicht überschreiten.

Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder grellem Licht sowie ähnlicher Wirkung (z.B. Digitalbildanlagen, Bild- und Filmprojektionen, angestrahlte Werbeanlagen, deren Lichtfarbe oder Lichtintensität wechselt, usw.) sind unzulässig.

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 **Kommune**, Fachdienst **xxx**, Zimmer Nr. **xx**, **Abc Straße Nr. y**, **PLZ Kommune** eingesehen werden.
3. **Bestandsgebäude**
Die rechtmäßig im Plangebiet errichtete Bebauung, bzw. die rechtmäßig ausgeübte Nutzung besitzt, sofern sie nicht den dynamischen Dauerpflichten des § 5 BImSchG und den Betreiberpflichten des § 22 BImSchG unterliegen, 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. **Altablagerungen**
Der digitale Umweltatlas des Landkreises Osnabrück verzeichnet im Bereich des Schluchtweg 6 einen Altlastenverdacht. Dieser ist in der Planzeichnung gekennzeichnet. Da das Gebiet zudem seit langem in weiten Teilen gewerblich industriell genutzt wird, sind Altlasten grds. nicht auszuschließen.
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde (Landkreis Osnabrück) zu benachrichtigen.
6. **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.
7. **Bergbau**
Der Geltungsbereich liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Borgloh Süd“. Rechtsinhaber ist die Hasberg Bergwerks GmbH.
8. **Trinkwassergewinnungsgebiet**
Das Trinkwassergewinnungsgebiet Borgloh-Wellendorf befindet sich nordöstliche vom Plangebiet, in ca. 150 m Entfernung.

9. 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.

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 03. November 2023
Bu/Su212.060

.....
(Der Bearbeiter)

Ingenieure + Planer
Infrastruktur und Stadtentwicklung
GmbH & Co. KG