

PRÄAMBEL

Auf Grundlage des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKOmVG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 107), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2023 (Nds. GVBl. S. 107) des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46 - VORIS 21072 -) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2023 (Nds. GVBl. S. 111), ist wurde der Beschluss dieses Bebauungsplanes beabsichtigt/gefasset.

Hilte a.T.W., den Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss: Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hilte a.T.W. hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 58 „Gewerbegebiet Wellendorf“, 1. Änderung beschlossen.

Hilte a.T.W., den Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligung:

Die frühzeitige Beteiligung wurde vom Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hilte a.T.W. in seiner Sitzung am beschlossen. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung hat gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom bis stattgefunden. Ort und Dauer der frühzeitigen Offenlage wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Hilte a.T.W., den Bürgermeister

Beteiligung:

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hilte a.T.W. hat in seiner Sitzung am die Veröffentlichung des Bebauungsplans Nr. 58 „Gewerbegebiet Wellendorf“, 1. Änderung mit der Erneuerungsgründung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Hilte a.T.W., den Bürgermeister

Satzungsbeschluss:

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Gemeinde Hilte a.T.W. in seiner Sitzung am diesen Bebauungsplan Nr. 58 „Gewerbegebiet Wellendorf“, 1. Änderung sowie die Begründung beschlossen.

Hilte a.T.W., den Bürgermeister

Aufsertigung:

Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des jeweils zuständigen gemeindlichen Gremiums übereinstimmt und in die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Hilte a.T.W., den Bürgermeister

Bekanntmachung:

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Hilte a.T.W., den Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften (§ 215 BauGB):

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind

- eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans,
- eine Verletzung von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächeninhaltsplans und
- beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges

Hilte a.T.W., den Bürgermeister

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Borgloh-Wellendorf Flur 5

Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Herzogen: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (GLN) Regionaldirektion Osnabrück-Meggen

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Legendenfortsatzes und weisen die stichtabulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 22.06.2023).

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch exakt.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortskarte ist einzuwachen möglich.

Geschäftsnummer: L4-0235/2023

Ortsvermerk: Osnabrück

Verfasser: Ingenieure + Planer Infrastruktur und Stadtentwicklung GmbH & Co. KG

Datum: 08. August 2023

Umschlag: 1

Umschlag: 1

Umschlag: 1

Umschlag: 1

Umschlag: 1

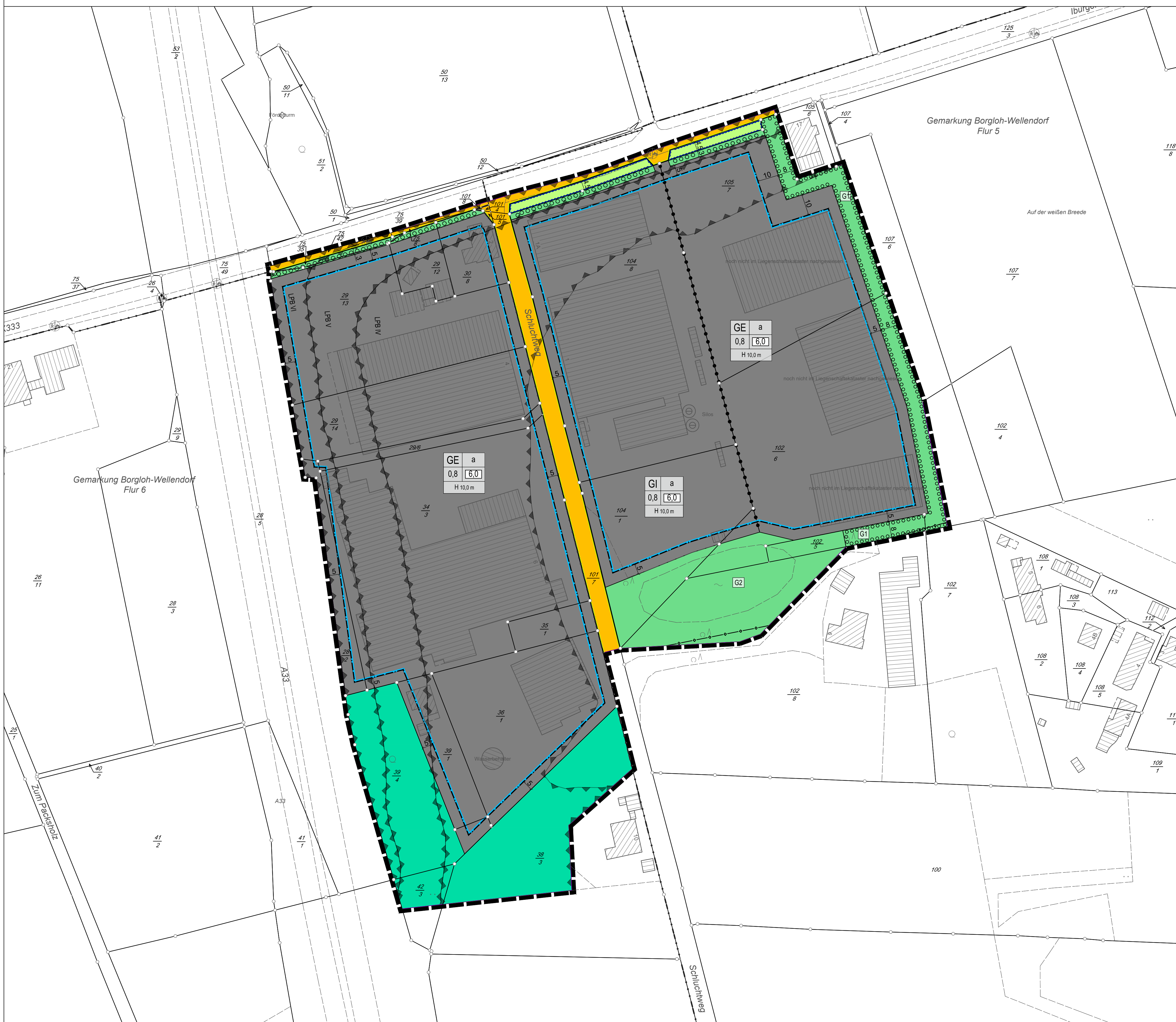
Umschlag: 1

Umschlag: 1

Umschlag: 1

Gemeinde Hilte a.T.W. Landkreis Osnabrück, OT Wellendorf

Bebauungsplan Nr. 58 „Gewerbegebiet Wellendorf“, 1. Änderung



PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanV 1990

1. Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiete

GI Industriegebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

6,0 Baumannszahl

0,8 Grundflächenzahl

H 10,0 m Höhe baulicher Anlagen, als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a abweichende Bauweise

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

unterirdisch

6. Grünflächen

G1 Private Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

8. Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Flächen für Wald

9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

10. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, hier: Lärmpegelbereiche

LPB IV

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Mit Inkrafttreten dieser 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 58 „Gewerbegebiet Wellendorf“ treten die diesem Plan entgegenstehenden Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 58 „Gewerbegebiet Wellendorf“ für den Bereich der überlegenen Flächen außer Kraft.

TEIL A: Planungsrechtliche Festsetzungen:

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

a) Gewerbegebiet (§ 1 I V. m. § 8 BauNVO)

Von den gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs 5 und § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen:

- Betriebe, die dem Geltungsbereich der Störfall-Verordnung unterliegen und Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Bestandteil eines solchen Betriebsbereiches wären
• Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse < VII gem. Anlage 1 Abstandserrlass NRW vom 06.06.2007 sowie Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten
• Speiditionen 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

Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI gem. Anlage 1 Abstandserrlass NRW vom 06.06.2007 und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese in ihrem Emissionsverhalten den Betrieben und Anlagen entsprechen, die allgemein zulässig sind und schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten vermeiden werden.

Verkaufsstellen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie in direktem funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit einem gleichzeitig im Plangebiet ansässigen Produktions- oder Handelsbetrieb stehen. Voraussetzung für eine solche Ausnahme ist, dass die Verkaufsstelle der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbe- oder Handelsbetriebes deutlich untergeordnet ist. Die Verkaufsstelle darf maximal 5 % der Betriebsfläche, jedoch höchstens 150 qm betragen. Als Betriebsfläche gilt die gesamte Grundstücksfläche des Betriebes innerhalb des Plangebietes. Die gemäß § 8 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 ausgeschlossen.

b) Industriegebiet (§ 1 I V. m. § 9 BauNVO)

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

- Betriebe, die dem Geltungsbereich der Störfall-Verordnung unterliegen und Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Bestandteil eines solchen Betriebsbereiches wären
• Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse < VI gem. Anlage 1 Abstandserrlass NRW vom 06.06.2007 sowie Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten
• Groß- und Einzelhandelsbetriebe
• Speiditionen und Betriebe zum Umschlag größerer Gütermengen als eigenständige Nutzung
• Freiflächen-Photovoltaikanlagen als eigenständige, nicht dienende Anlage
• Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe
• Baumschulen und Gärtnereien
• Vergnügungstätten

Betriebe, die dem Geltungsbereich der Störfall-Verordnung unterliegen und Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Bestandteil eines solchen Betriebsbereiches wären, sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie nach dem Leitfaden der Kommission für Abwägungssachen KAS-19 Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauplanung - Umsetzung § 50 BImSchG (Fassung vom 29.01.2025)

- der Abstandsklasse I zugeordnet werden können und
• gutachterlich nachgewiesen wird, dass aufgrund der vorhandenen Stoffe und Anlagengestaltung sowie störfallvermindernder und störfallbegrenzender Maßnahmen, insbesondere aufgrund geeigneter baulicher oder technischer Maßnahmen, ein geeigneter Abstand zum Schutz der schutzbedürftigen Nutzung angemessen ist.

Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse V gem. Anlage 1 Abstandserrlass NRW vom 06.06.2007 und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese in ihrem Emissionsverhalten den Betrieben und Anlagen entsprechen, die allgemein zulässig sind und schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten die einschlägigen Richtwerte der technischen Vorschriften nicht überschreiten. 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 Baumannszahl (BMZ)
• 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 GE und GI ist eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen

- von Garagen und Stellplätze und Nebenanlagen I. S. d. § 14 BauNVO sowie
• von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird.

bis zu 1,0 zulässig.

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 Schlichweges festgesetzt. Die Gebäudehöhe (H) umfasst sich aus dem Abstand zwischen dem oberen Gebäudeschluss (bei Flachdächern: Atika, bei Pult-, Sattel- und sonstigen Dächern: First / oberer Dachabschluss) und der Höhe der Fahrbahnoberkante (Mittellinie), 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 Gebäude wie z. B. technische Dachaufbauten, Antennen, Geländer, Schornsteine oder Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind bis zu 1 m zulässig.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB I V. m. § 22 BauNVO)

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

4. 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. Grundstücks- und -ausfahrten sind ausschließlich an den Stellen zulässig, an denen das Baugebiet direkt an die Verkehrsfläche grenzt.

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

Garagen und überdeckte Stellplätze I. S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen I. S. d. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbauten Flächen zulässig.

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

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

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

a) Öffentliche Grünflächen Die öffentliche Grünfläche wird mit der Zweckbestimmung Gewässer mit Uferandrestreifen festgesetzt. Die Fläche ist entsprechend ihrer Zweckbestimmung zu erhalten.

b) Private Grünflächen

G1: Die private Grünfläche wird mit der Zweckbestimmung Ortsrandgrünfläche festgesetzt. Die Bepflanzung ist gemäß der Textlichen Festsetzung Nr. 8 a) vorzunehmen. Innerhalb der Grünfläche zulässig ist eine maximal 3,0 m breite, in wasserundurchlässiger Bauweise errichtete Zuegung vom Flurstück 102/8 des Flurstück 102/7.

G2: Innerhalb der Grünfläche sind zulässig:

- Teichanlage
• Zueugungen in wasserundurchlässiger Bauweise, sofern sie zur Wasserentnahme und Wartung der Teichanlage erforderlich sind
• Wassereintragsstellen, sofern sie zur Wasserentnahme erforderlich sind
• Zueugungen, soweit sie zur Verkehrsicherung der Teichanlage notwendig sind

Im Übrigen gilt ein Erhaltungszustand im Sinne der textlichen Festsetzung Nr. 9.

a) Private Grünfläche G1

Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ortsrandgrünfläche ist eine geschlossene Bepflanzung mit standortgerechten heimischen Laubbäumen herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzung ist als Kombination aus Hochstämmen mit dichter Unerpflanzung aus Sträuchern und Heimern so auszuführen, dass sich eine dichte Sichtschutzpflanzung einstellt. Die Pflanzung erfolgt im lockeren Dreieckverbund mit Pflanzabständen von ca. 1,5 m x 1,5 m. Grünflächen mit 3 m Breite: 2-reihig, Grünflächen mit 6 m Breite: 5-reihig, Pflanzliste:

Table with 2 columns: Name dt., Name bot. Lists various tree species like Acer pseudoplatanus, Fraxinus excelsior, Quercus petraea, etc.

Um eine vielfältige Gehölzstruktur zu entwickeln, sind mindestens drei verschiedene Baumarten 1. Ordnung, drei Baumarten 2. Ordnung und fünf Strauchgehölzarten aus der Liste zu verwenden. Pflanzung Hochstammgehölzer: einzeln oder gruppenweise mit 2-3 Exemplaren, Pflanzung Strauchgehölze gruppenweise mit 5-10 Exemplaren. Abstand zwischen den zu pflanzenden Hochstämmen/Hochstammgruppen: mindestens 8 m, maximal 15 m.

Die Ausbildung als Wall bis 1,5 m Höhe ist zulässig.

b) Stellplatzbegrenzung

PKW-Stellplätze mit zehn oder mehr Einzelflächen sind je angelegte fünf Stellplätze mit einem hochstämmigen großkronigen Laubbäum gleichmäßig zu bepflanzen. Die Bäume sind nach den anerkannten Regeln der Technik zu pflanzen. Hierbei ist ein ausreichend dimensionierter Wurzelraum von mindestens 12 m² zu gewährleisten. Die Baumscheiben sind mit einer offenen Vegetationsdecke von jeweils mindestens 6 m² herzustellen. Die Baumscheiben sind gegen Überflutung zu schützen.

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Innerhalb der privaten Grünfläche G2 ist der vorhandene Gehölzbestand aus heimischen Laubbäumen im Rahmen der KAS-19 Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauplanung - Umsetzung § 50 BImSchG (Fassung vom 29.01.2025)

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

a) Geländeerforschungen Zur Überprüfung von Höhenunterschieden erforderliche Böschungen und Mauern müssen auf dem Baugrundstück ggf. den Grundstücksgrenzen auf das vorhandene Geländeiveau zurückgeführt werden. Mauern müssen mind. einen Abstand von 0,5 m zur Grundstücksgrenze bzw. festgesetzten Grün- und Waidflächen halten und sind durch Bepflanzungen zu begrünen bzw. zu verdecken.

b) Beleuchtung

Zum Schutz von Insekten und Fledermäusen sind bei der Außenbeleuchtung nur Leuchtmittel mit einer Hauptemissions 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.

11. Artenschutzrechtliche Belange

Im Falle erforderlicher Gehölzbestimmungen wird auf die artenschutzrechtlichen Vorgaben des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG verwiesen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Falle zukünftiger Gebäudeabriss- oder -umbaus ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zwecks Brunneng- und Fiedermaschinenunter Durchföhrung einer ökologischen Baubegleitung vorzunehmen sind.

Innerhalb der eingetragenen Lärmpegelbereiche ist bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, ein erhöhter Schallschutz der Außenbauteile von Außenhaltarräumen erforderlich.

Die erforderlichen Schallschirm-Maße sind unter Berücksichtigung der festgesetzten Lärmpegelbereiche, der Raumart und -größe auf Basis der Gleichung 6, Nr. 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 'Schallschutz im Hochbau - Teil 1 Mindestanforderungen' vom Januar 2018 (Beuth Verlag GmbH Berlin) einzuhalten.

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 grundstückseitig, außerhalb der festgesetzten Waid- und Grünflächen zulässig. Errichtung öffentlicher Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur in sichtschräglässiger Form, bis max. 2,0 m Höhe oder 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 ggf. den öffentlichen Flächen abgegrenzt 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 Werbeflyer 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. Es gilt der Abstandserrlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 - 8804.25.1 vom 06.06.2007 und der KAS-18 beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, nukleare Sicherheit und Verbraucherschutz in der 3. überarbeiteten Fassung (2. Änderung vom 20.01.2025).

3. Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und VDI-Richtlinien) können während der Dienststunden bei der Gemeinde Hilte a.T.W., Fachdienst Planen und Bauen, Osnabrücker Straße 1, 49176 Hilte a.T.W. eingesehen werden.

4. 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 unterliegt, Bestandschutz und ist hinsichtlich der bisherigen Funktion, Nutzung und baulichen Beschaffenheit geschützt. Hieron 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.

5. Bodenfunde Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten un- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzblechansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Starkkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren - z. B. Verstärkungen -, 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) melderpflichtig 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. Melderpflichtig sind 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 Archäologen ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

6. Altablagerungen Da das Gebiet 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 Altlastbehörde (Landkreis Osnabrück) zu benachrichtigen.

7. 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 Erdausbau auf außergewöhnliche Verhältnisse hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst durch die Ordnungsbehörde der Polizei zu verständigen.

8. Bergbau Der Geltungsbereich liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerkfeld „Borgloh Süd“ und im Bereich von historischen Bergbau, welcher z. T. vom Schacht Konrads ausgeht und gem. LBEGB aufgrund der Tenefläge als unterirdisch angelegtes und sowie einem im südöstlichen Bereich deutlich tagenaher stattgefundenen Abbau. Aus der geringen Geotirgubedeckung, geschätzt zw. < 6 m, werden verteilte Baugrunduntersuchungen bis an die Grubenboe dringend angeraten. Die Baugrunduntersuchung sollte durch ein im Bergbau erfahrene Ingenieurbüro geplant, durchgeführt und ausgewertet werden. Rechtsinhaber ist die Hasberg Bergwerke GmbH (zu erreichen über die BIV Brinkhege Immobilien Verwaltung GmbH & Co. KG, Oeseder Straße 8, 49124 Georgsmarienhöhe).

9. Trinkwassergewinnungsgebiet

Das Trinkwassergewinnungsgebiet Borgloh-Wellendorf befindet sich nordöstliche vom Plangebiet, in ca. 150 m Entfernung.

10. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Die im Plangebiet sowie dessen Umgebung vorhandene Leitungen und Anlagen sind in ihrem Bestand grds. zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überfahrt 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.

11. Artenschutzrechtliche Belange

Im Falle erforderlicher Gehölzbestimmungen wird auf die artenschutzrechtlichen Vorgaben des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG verwiesen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Falle zukünftiger Gebäudeabriss- oder -umbaus ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zwecks Brunneng- und Fiedermaschinenunter Durchföhrung einer ökologischen Baubegleitung vorzunehmen sind.

Übersichtskarte M. 1: 10.000

Übersichtskarte M. 1: 10.000