

Gemeinde Hilter

# Wohnbaugebiet Beckers Wisch



**Abgabefrist  
bis 31.05.2024!**

Mindestgebot: 160 €/qm voll erschlossen  
 Grünstreifen: 20 €/qm  
 Vermessungskosten: 2,50 €/qm  
 Nebenkosten: 2.000 € pauschal  
 (Grundstücksanschlüsse für Schmutz- und Regenwasser  
 inkl. Kontrollschacht für Schmutzwasser)  
 Grundstücksanschluss Trinkwasser: 654,50 €/Grundstück

- Grundstück frei
- Grünstreifen
- Grundstück reserviert
- Grundstück Alteigentümer/verkauft

## Beratung und Verkauf

**Niedersächsische  
Landgesellschaft mbH**

Am Schölerberg 6  
49082 Osnabrück

Silke Kämper

Telefon 0541/957 33-30

Silke.Kaemper@nlg.de

www.nlg.de

# BEBAUUNGSPLAN



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)



Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



Grundflächenzahl

Geschoßflächenzahl

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

137,5 m NHN maximale Höhe der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFFEG) über Normalhöhennull (NHN) siehe § 1 Textliche Festsetzung

### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



offene Bauweise



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

### 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenverkehrsflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenbegrenzungslinie  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
F = Fußweg

### 5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Öffentliche Grünfläche  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Zweckbestimmung: Kinderspielplatz



Private Grünfläche  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

### 6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses  
hier: R = Regenrückhaltebecken

### 7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)



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



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)

### 8. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Leitungsrecht zugunsten der Westnetz  
hier: Gasleitung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

### 9. Nachrichtliche Übernahmen



10 - KV - Freileitung



Abgrenzung angrenzende Bebauungspläne



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen in den WA-Gebieten

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Gebäudehöhe

Die maximale Gebäudehöhe beträgt 9,50 m zwischen den jeweiligen Bemessungspunkten.

Definition:

Der **untere Bemessungspunkt** für die Gebäudehöhe ist Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFFEG). Die maximale Höhe der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFFEG) über Normalhöhennull (NHN) ist durch Planeinschrieb festgesetzt (siehe Planzeichnung).

Der **obere Bemessungspunkt** ist die maximale Firsthöhe. Als Firsthöhe gilt der höchste Punkt des Daches, gemessen von Oberkante Fertigfußboden/Erdgeschoss (Sockelhöhe). Antennen, Schornsteine etc. bleiben unberücksichtigt.

Bei Doppelhäusern ist eine einheitliche Firsthöhe auszubilden.

### 2. Grundflächenzahl

In den WA-Gebieten sind die Grundflächen von Garagen (gem. § 12 BauNVO) einschließlich ihrer Zufahrten und Stellplätze und Nebenanlagen (gem. § 14 BauNVO) bei der Ermittlung der max. zulässigen Grundfläche zu berücksichtigen und dürfen insgesamt mit den übrigen baulichen Anlagen auf dem Grundstück die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl nicht überschreiten.

### 3. Geschossflächenzahl

Gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nicht-Vollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände auf die max. zulässige GFZ anzurechnen.

### 4. Anzahl der zulässigen Wohnungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind maximal 2 Wohnungen pro Einzelhaus zulässig; bei Doppelhäusern ist maximal 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.

### 5. Eingrünung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)

**5.1** Auf den privaten Grünflächen sind straubbetonte Gehölzpflanzungen aus gebietseigenen Arten entsprechend den anerkannten Regeln der Technik anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Zur Verwendung kommen die in der Liste für Artenempfehlung festgelegten Gehölze, welche in drei Teilbereiche zu differenzieren sind.

Innerhalb der vorgenannten Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b sind Garagen (§12 BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO) unzulässig.

**5.2** Pro 500 qm des Baugrundstücks ist ein hochstämmiger standortheimischer Laubbaum 2. Ordnung (Stammumfang 16 - 18 cm in 1 m Höhe über Wurzelhals) oder optional ein Obstbaum der robusten, bodenständigen Sorte entsprechend den anerkannten Regeln der Technik zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen (Pflanzenauswahl s. Liste für Artenempfehlung).

### 6. Abfallbehälter

Die Anwohner von Stichstraßen/Wohnwegen ohne Wendepunkte bzw. mit Wendepunkten im Plangebiet, deren Durchmesser weniger als 18 m beträgt, müssen ihre Abfallbehälter an den nächstliegenden öffentlichen, von den Abfuhrfahrzeugen zu befahrenden Straßen zur Abfuhr bereitstellen.

### 7. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 96 „Beckers Wisch-Erweiterung“ treten die ursprünglichen Bebauungspläne für den Bereich der überlagerten Flächen außer Kraft.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 8. Zulässigkeit von Nutzungen gemäß § 4 BauNVO

Alle Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauN-VO nicht zulässig.

### 9. Naturnahe Anlage des Regenrückhaltebeckens (Vermeidungsmaßnahme V1 / E1 siehe Umweltbericht) gemäß §9 (1) Nr. 20 BauGB

Das RRB im Norden der Planfläche ist naturnah auszugestalten. Böschungen sind flach mit wechselnden Neigungen auszubilden.

Die Wahl der Baustoffe für bauliche Anlagen in und am Fließgewässer ist an die umgebende Landschaft anzupassen.

Eine Bepflanzung des umliegenden Grünlandes ist zu unterlassen, das RRB über ‚vor Kopf‘-Bauweise herzustellen.

Nach Herrichtung ist die Entwicklung der derzeitigen Grünlandgesellschaft gem. Ersatzmaßnahme E1 für den geschützten Biotop GNR zu gewährleisten.

### 10. Vermeidungsmaßnahme gemäß §9 (1) Nr. 20 BauGB

Mit den Bauarbeiten (auch Einrichtung der Baustelle, Baufeldräumung) darf nicht während der Brut- und Jungvogelzeit, also nicht im Zeitraum zwischen dem 1. März und dem 31. Juli begonnen werden. Sollte es unvermeidbar sein, während der Brut- und Jungvogelzeit mit den Bauarbeiten zu beginnen, ist zuvor sicherzustellen, dass keine europäische Vogelart auf der für die Bebauung vorgesehenen Fläche mit dem Brutgeschäft begonnen hat bzw. bereits brütet.

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gemäß § 84 NBauO

In den WA-Gebieten gelten folgende Festsetzungen:

### 1. Dachneigungen

- a) Die zulässige Dachneigung beträgt 20° bis 45°.
- b) Bei Doppelhäusern sind die Hauptdachflächen beider Hauseinheiten mit gleicher Neigung und Deckung auszuführen.

### 2. Garagen und Nebenanlagen

Garagen und Nebenanlagen (gem. §§ 12 u. 14 BauNVO) sind auch in Flachdachbauweise zulässig.

## HINWEISE

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, 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.

Durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen kann es zu Geruchs- und Lärmimmissionen kommen, die jedoch als ortsüblich hinzunehmen sind.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### Hinweise zum Baugrund

Als Hinweis des Bergamtes Meppen (siehe Kapitel 6 der Begründung) wird Folgendes mitgeteilt: Im Plangebiet hat kein Bergbau stattgefunden. Hinweise für eine Beeinflussung des Plangebiets durch Altbergbau liegen nicht vor.

Der Fachbereich Bauwirtschaft des LBEG Hannover teilte in seiner Stellungnahme (siehe Kapitel 6 der Begründung) vom 21.04.2016 mit:

„Anhand der uns vorliegenden Unterlagen (Kartenserver des LBEG) liegen im Untergrund des Planungsgebietes wasserlösliche Gesteine in so großer Tiefe, dass bisher kein Schadensfall bekannt geworden ist, der auf Verkarstung in dieser Tiefe zurückzuführen ist. Erdfälle sind uns im Planungsbereich sowie im näheren Umfeld bis 5 km Entfernung nicht bekannt. Es besteht im Planungsbereich praktisch keine Erdfallgefahr. Daher ist aus der geologischen Situation heraus die Wahrscheinlichkeit sehr gering, dass es sich bei den im Untergrund des Plangebietes festgestellten Löchern um Erdfälle handelt.

Die geplante Baufläche wird formal der Erdfallgefährdungskategorie 1 zugeordnet (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers „Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten“ vom 23.02.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich Erdfallgefährdung kann daher bei Bauvorhaben im Planungsgebiet verzichtet werden.

Im nördlichen Teil der Planungsfläche - das betrifft auch den Bereich der im Untergrund festgestellten Löcher - stehen als Baugrund gering bis mäßig konsolidierte feinkörnige bindige Lockergesteine (Auelehm) z.T. mit organischen Einlagerungen (Torf, Faulschlamm) an, die aufgrund geringer bis sehr geringer Tragfähigkeit bei Bauvorhaben ggf. besondere Gründungsmaßnahmen (z.B. Bodenaustausch, Tiefgründung) erfordern.

Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG ([www.lbeg.niedersachsen.de](http://www.lbeg.niedersachsen.de)) entnommen werden.

Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes.“

### Hinweis des Landkreises Osnabrück:

Der Landkreis Osnabrück weist auf das nach Raumordnungsatlas für den Landkreis Osnabrück etwa 80 Meter südwestlich gelegene Bergsenkungsgebiet „Stillgelegte Bergwerksanlagen in Hankenberge zwischen Bad Iburg und Wellendorf“ hin.

### Hinweise zum Natur – und Artenschutz (siehe Umweltbericht)

Bei Gebäude mit Kellern sind die Lichtschächte und Eingänge so zu gestalten, dass keine Amphibien hineinfallen.

Es wird auf die Empfehlung der Vermeidungsmaßnahmen V2.2 des Umweltberichtes verwiesen, die die Fassadengestaltung/Nisthilfen für Gebäudebrüter näher beschreibt.

Es wird auf die genehmigungsunabhängige Gültigkeit der artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (insbesondere §§ 39 und 44) hingewiesen.

## RESERVIERUNGSBOGEN

# Wohnbaugebiet Beckers Wisch

### Persönliche Daten

(Bewerber)

(Ehegatte)

Name: \_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_

Vorname: \_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_

Wohnort/PLZ: \_\_\_\_\_

Straße: \_\_\_\_\_

Telefon (tagsüber): \_\_\_\_\_

E-Mail: \_\_\_\_\_

Geburtsdatum: \_\_\_\_\_

Geburtsort: \_\_\_\_\_

Berufsbezeichnung: \_\_\_\_\_

### Gebotsabgabe

Mein verbindliches Kaufangebot

für das Grundstück Nr. 15 lautet: \_\_\_\_\_ €/m<sup>2</sup>

### Anmerkungen

---

---

Hinweis : Im Fall einer Reservierungszusage werden wir Ihnen den Bauplatz für einen Zeitraum von 4 bis 6 Wochen reservieren. Mit Ablauf der Reservierungsfrist werden wir Ihnen einen Kaufvertragsentwurf zukommen lassen.

Die angegebenen personenbezogenen Daten, insbesondere Name, Anschrift, Telefonnummer, die allein zum Zwecke der Anbahnung/Durchführung des entstehenden Vertragsverhältnisses notwendig und erforderlich sind, werden auf Grundlage gesetzlicher Berechtigungen erhoben und ggf. zum selben Zweck an Dritte weitergegeben (Art. 6, Abs. 1, S. 1, lit. b DSGVO). Weitergehende Informationen zum Thema Datenschutz finden Sie unter folgendem Link: [www.nlg.de/datenschutz](http://www.nlg.de/datenschutz).

\_\_\_\_\_  
Ort

\_\_\_\_\_  
Datum

\_\_\_\_\_  
Unterschrift