

PROTOKOLL

über die öffentliche Sitzung des Bau- und Planungsausschusses der Gemeinde Hilter a.T.W.
am 10.06.2013 im Sitzungssaal des Rathauses, Osnabrücker Str. 1, Hilter a.T.W..

Anwesend waren:

Ausschussvorsitzende

Ausschussvorsitzende Abendroth

Bürgermeister

Herr Schewski

Ratsmitglieder

Ausschussmitglied Behrenswerth

Ausschussmitglied Hellmich

Ausschussmitglied Kleine-Albers

Ausschussmitglied Krampe

Ratsmitglied Krebs bis 18:10 Uhr (einschl. TOP 4) für AM Telkämper

Ausschussmitglied Meyer zu Bergsten

Ausschussmitglied Vogelsang

es fehlten entschuldigt

Ausschussmitglied Telkämper

Ausschussmitglied Uthoff

von der Verwaltung

Herr Flaspöhler

Herr Kallmeyer

Protokollführerin

Frau Hotfilter

Gast

Frau Roßmann von der NLG zu dem TOP 3

Beginn: 17:00 Uhr

Ende: 17:15 Uhr

Die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses waren am 27.05.2013 schriftlich unter Mitteilung der folgenden Tagesordnung eingeladen worden:

Tagesordnung:

1. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit
2. Einwohnerfragestunde
3. 5. Änderung Bebauungsplan Nr. 6 "Rankenbachsiedlung" - Auslegungsbeschluss
4. Mitteilungen und Anfragen

Zu TOP 1. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit

Ausschussvorsitzende Abendroth eröffnet die öffentliche Sitzung und stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit des Ausschusses fest.

Zu TOP 2. Einwohnerfragestunde

Es wurden keine Anregungen vorgetragen.

Zu TOP 3. 5. Änderung Bebauungsplan Nr. 6 "Rankenbachsiedlung" - Auslegungsbeschluss

Frau Roßmann stellt anhand eines Bebauungsplanentwurfes die möglichen Erschließungstrassen sowie die fußläufigen Verbindungen des geplanten Baugebietes dar. Weiter werden die möglichen textlichen Festsetzungen für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Rankenbachsiedlung“ vorgestellt.

Angedacht wird eine Firsthöhe von max. 9,0 m, eine Dachneigung von 20° bis 45°, Grundflächenzahl 0,4 und Geschossflächenzahl 0,6. Von der Festsetzung einer Dachform wurde abgesehen. Weiter wurde die Festsetzung angeregt, dass pro Wohngebäude in Einzelhäusern max. zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte nur eine Wohnung zulässig sei. In Ausnahmefällen ist eine weitere Wohnung zulässig. Diese müsse dann beantragt und durch den Bauausschuss genehmigt werden. Durch die örtliche Geländesituation wird die Sockelhöhe in dem Plangebiet je nach topografischer Lage des Grundstücks zwischen 0,50 und 1,00 m festgesetzt.

Die textlichen Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung liegen der Niederschrift in Kopie bei.

Frau Roßmann trägt vor, dass eine Avifaunistische Bestandsaufnahme und ein Bericht zur artenschutzrechtlichen Prüfung durchgeführt wurde.

Im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Rankenbachsiedlung“ wurden die Brutvögel auf fünf Tages- und einer Abendbegehung erfasst. Keine der Arten gilt in Niedersachsen als gefährdet, vier Arten werden auf der Vorwarnliste geführt.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht ist verbindlich festzulegen, dass mit den Bauarbeiten nicht während der Brut- und Jungvogelzeit, also nicht im Zeitraum zwischen dem 1. März und dem 30. Juni begonnen werden darf. 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 Flächen mit dem Brutgeschäft begonnen hat.

Im Fazit hat die artenschutzrechtliche Bewertung ergeben, dass die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG (Tiere und Pflanzen) nicht gegeben sind, da keine europäisch geschützten FFH-Anhang IV-Arten vorkommen.

Nach kurzer Diskussion fassen die Ausschussmitglieder einstimmig folgenden Beschlussvorschlag:

„Das im Bebauungsplan Nr. 6 „Rankenbachsiedlung“ ausgewiesene reine Wohngebiet auf den Flurstücken 329/26, 330/27, 5/9 und 11/47 tlw., Flur 8, Gemarkung Hilter, wird durch eine 5. Änderung nach § 13a BauGB in ein allgemeines Wohngebiet überarbeitet.
Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Rankenbachsiedlung“ wird für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.“

Abstimmungsergebnis: 8 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen
0 Enthaltungen

Zu TOP 4. Mitteilungen und Anfragen

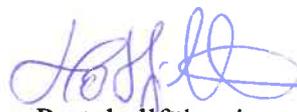
- a) Ausschussvorsitzende Abendroth erkundigt sich nach dem Stand zum Streichen der Buswarteallen. Diese Maßnahmen sollten in diesem Jahr durchgeführt werden.

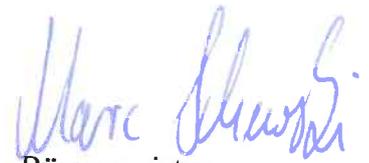
Die Verwaltung sagt zu, dass die Arbeiten in naher Zukunft angefasst werden.

Weiter fragt man nach dem planerischen Stand für den Glockenturm am Werk II in Hilter.

Bürgermeister Schewski erklärt, dass er mit Herrn Rabe in regelmäßigen Gesprächen stehe. Derzeit wird nach einer Nutzungsmöglichkeit für den Glockenturm gesucht. Eine Umsetzung sei für das Jahr 2014 geplant.


Vorsitzende


Protokollführerin


Bürgermeister

Gemeinde Hilter a. T. W

5. Änderung des Bebauungsplan Nr. 6

„Rankenbachsiedlung“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

in Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 BauGB i.V.m. § 31 (1) BauGB

1. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
In den WA -Gebieten sind pro Wohngebäude in Einzelhäusern maximal zwei Wohnungen, in Doppelhäusern je Doppelhaushälfte nur eine Wohnung zulässig.
In Ausnahmefällen ist eine weitere Wohnung zulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung / Grundflächenzahl (§ 19 (4) BauNVO)

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von
 1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
 3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen und dürfen insgesamt mit den übrigen baulichen Anlagen auf dem Grundstück die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl nicht überschreiten.
3. Maß der baulichen Nutzung / Geschossflächenzahl (§ 20 (3) BauNVO)
Gem. § 20 (3) BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nicht-Vollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände auf die max. zulässige GFZ anzurechnen.
4. Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - 4.1 Sockelhöhe
 - Die Sockelhöhe darf, gemessen von der Oberkante Mitte fertiger erschließender Straße bis zur Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens, in der Mitte der Gebäude 0,5 m nicht überschreiten, sofern nicht die in den folgenden Bestimmungen genannten Voraussetzungen gegeben sind.
 - Beträgt der Höhenunterschied des vorhandenen Geländes im Bereich der überbaubaren Fläche innerhalb eines Baugrundstückes zwischen 0,5 und 1,0 m, so darf die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens maximal 0,2 m über dem höchsten Punkt des anstehenden Geländes liegen.
 - Beträgt der Höhenunterschied des vorhandenen Geländes im Bereich der überbaubaren Fläche innerhalb eines Baugrundstückes mehr als 1.0 m, so muss die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens mindestens in einem Punkt auf gleicher Höhe mit dem vorhandenen Gelände liegen.

- 4.2 Firsthöhe
Die Firsthöhe der Gebäude, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zur Oberkante der Dachhaut, darf 9,0 m nicht überschreiten.
5. Abweichende Bauweise
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB dürfen Einzel- und Doppelhäuser eine Gebäudelängsseite von maximal 30 m nicht überschreiten.
6. Zulässigkeit von Nutzungen gemäß § 4 BauNVO
Alle Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO sind nach § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
7. Auf den privaten Grundstücken sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. Nr. 25a BauGB je angefangener 500 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter einheimischer Laubbaum oder drei standortgerechte einheimische Laubsträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (siehe Pflanzliste im Anhang).
8. Mit Inkrafttreten der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Rankenbachsiedlung“ treten die ursprünglichen Bebauungspläne und deren Änderungen für den Bereich der überlagerten Flächen außer Kraft.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN OBER DIE GESTALTUNG gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 NBauO

1. Dachneigungen

- 1.1 Die zulässige Dachneigung beträgt 20° bis 45°.
- 1.2 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.

3. Doppelhäuser sind in der äußeren Gestaltung anzugleichen.

III. HINWEISE

1. 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.

2. Bearbeitungsbedingt kommt es auf den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen insbesondere zu Vegetationsbeginn und zum Zeitpunkt der Ernte zu Geruchs-, Geräusch- und Staubemissionen, diese sind unvermeidbar und als ortsüblich hinzunehmen.
3. Der erforderliche Grenzabstand laut Niedersächsischen Nachbarrechtsgesetz (§ 50) bei der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern ist einzuhalten.



Gemeinde Hilter a. T. W.
5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6
"Rankenbachsiedlung"
M 1 : 1000 Stand 27.05.2013



WA	
II a	0,4
0,6	ED
max. 2 Wo	

WA	
II a	0,4
0,6	ED
max. 2 Wo	