



### Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Bauzeichenerverordnung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786) in der aktuell gültigen Fassung.

<p><b>I. Bestandsangaben</b></p> <p>--- Gemarkungsgrenze</p> <p>--- Flurgrenze</p> <p>○ Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal</p> <p>12/3 Flurstücksnummer</p>	<p>  Wohngebäude mit Hausnummern   Wirtschaftsgebäude, Garagen         </p>
<p><b>II. Festsetzungen des Bebauungsplanes</b></p> <p>1. Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)</p> <p><b>WA</b> Allgemeine Wohngebiete</p> <p>2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)</p> <p>III Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)</p> <p>0,4 Grundflächenzahl</p> <p>1,2 Geschossflächenzahl</p> <p>OK Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss in Meter über Normalhöhennull</p> <p>3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)</p> <p>o offene Bauweise</p> <p>— Baugrenze</p> <p>15. Sonstige Planzeichen</p> <p>— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)</p> <p>— Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)</p> <p>— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne</p>	

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Belm hat in seiner Sitzung am 18.03.2021 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 13.04.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung hat vom 21.04.2021 bis 21.05.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.

Belm, den 1.9. Aug. 2021

Gemeinde Belm  
Der Bürgermeister  
Viktor Hermeler

---

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Belm hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.07.2021 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Belm, den 1.9. Aug. 2021

Gemeinde Belm  
Der Bürgermeister  
Viktor Hermeler

---

### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. V „Zwischen Ringstraße und Bergstraße“, 9. Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.09.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 15.09.2021 rechtsverbindlich geworden.

Belm, den 05. Okt. 2021

Gemeinde Belm  
Der Bürgermeister  
Viktor Hermeler

---

### Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formschriften gemäß § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 1 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gemäß § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Belm, den .....

Bürgermeister

- ### 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
- gem. § 9 Abs. 1 BauGB und § 31 BauGB
- Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO**

a) Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften (gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

b) Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO) Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
  - Höhenlage der Gebäude gem. § 9 Abs. 3 BauGB**

Die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss darf eine Höhe von 82,5 m ü. NHN nicht überschreiten.
  - Gebäudehöhen / Traufhöhen gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO**

a) Die Traufhöhe der Gebäude darf bei geneigten Dächern eine Höhe von 11 m über der Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss nicht überschreiten (Traufhöhe = Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Außenfläche der Dachneigung).

b) Die Gebäude dürfen eine Gesamthöhe / Firsthöhe von 13,00 m über der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss nicht überschreiten. Firsthöhe = Höhe des Gebäudes gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zur Firstoberkante (Höchster Punkt der Dachhaut). Antennen, Schornsteine sind von dieser Regelung ausgenommen.
  - Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

a) Die Außenanlagen der privaten Baugrundstücke sind mit Ausnahme der notwendigen Erschließungsflächen / Terrassen / Nebenanlagen gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Kiesbeeten, Steinbeeten, o.ä. sowie die Errichtung von Gabionen ist nicht zulässig.

b) Stellplatzanlagen für Pkw sind in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind nicht zulässig.

c) Dachflächen von Nebengebäuden mit einer Neigung von weniger als 15 Grad sind mit einer Substratmächtigkeit von mindestens 10 cm extensiv zu begrünen. Eine Kombination von Gründächern und Solaranlagen ist zulässig.
  - Photovoltaikanlagen**

Die Dachfläche ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB zu 80 % für die Errichtung einer PV-Anlage zu nutzen.
- ### 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 NBauO
- Bedachung**

a) Art der Bedachung  
Innerhalb des Geltungsbereichs sind Gebäude mit Flachdächern (DN 2°), sowie Gebäude mit geneigten Dächern (2° bis 45°) zulässig.

b) Dachaufbauten  
Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig.
  - Einfriedigungen**

Die Grundstücke sind mit standortgerechten Laubgehölzen in Form einer Hecke (z. B. mit Hainbuche, Rotbuche, Liguster, Weißdorn, Roldorn o. ä.) einzufrieden. Kombinationslösungen mit Zäunen sind zulässig, sofern diese von der Straßenseite aus optisch nicht in Erscheinung treten.
  - Werbeanlagen**

Beleuchtete Werbeanlagen und Werbeanlagen mit einer Ansichtsfläche über 0,5 m² sind nicht zulässig.
  - Staffelgeschoss**

Die Errichtung eines Gebäudes mit einem Staffelgeschoss ist zulässig. Die Außenwände des Staffelgeschosses (oberstes Geschoss) müssen an mindestens drei Seiten des Gebäudes um mindestens 2,00 m gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückspringen.
- ### 3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 Abs. 6 BauGB und sonstige Hinweise
- Verhältnis zum Ursprungsplan  
Mit in Kraft treten dieser 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V „Zwischen Ringstraße und Bergstraße“ tritt der Bebauungsplan Nr. V „Zwischen Ringstraße und Bergstraße“ (Ursprungsplan, einschl. 1 bis 8 Änd.) außer Kraft, soweit dieser vom Geltungsbereich dieser 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V „Zwischen Ringstraße und Bergstraße“ erfasst wird.
- Artenschutz  
Baufeldräumung:  
Die Baufeldräumung (Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden und Beseitigen sonstiger Vegetationsstrukturen) und das Abschieben von Oberboden sind nach Abschluss der Brutsaison und vor Beginn der neuen Brutsaison der Vögel (also zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar) durchzuführen.
- Baumfällarbeiten:  
Notwendige Baumfällarbeiten und das Beseitigen von Gehölzen sind in Anlehnung an § 39 Abs. 5 BNatSchG im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar durchzuführen.
- Für den Fall, dass die Baufeldräumung, Baumfällarbeiten oder das Abschieben von Oberboden außerhalb der o.g. genannten Zeiträume erfolgen sollen, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche / Strukturen durch eine fachkundige Person (z.B. Umweltbauleitung) hinsichtlich des Vorkommens von aktuell besetzten Vogelnestern / befolegenen Baumhöhlungen und eines eventuellen Besatzes mit Individuen der Artgruppe Fledermäuse zu überprüfen. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern / befolegenen Baumhöhlungen oder Fledermäusebesatz ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.
- Bodenfunde**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleinsammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück gemeldet werden.
  - Genehmigungspflichten im Sanierungsgebiet**

Der Plangeltungsbereich befindet sich innerhalb des Sanierungsgebietes „Belm-Powe“ (Satzung vom 13.09.2000/14.06.2006). Auf die Genehmigungspflicht von Vorhaben und Maßnahmen gem. § 144 ff. BauGB wird hingewiesen.
  - Kampfmittelbeseitigung**

LT. Kampfmittelbeseitigungsdienst besteht ein allgemeiner Verdacht auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfauste, Minen etc.) gefunden werden, so ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion zu benachrichtigen.

### Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der aktuell gültigen Fassung, des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 48) in der aktuell gültigen Fassung und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der aktuell gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Belm diesen Bebauungsplan Nr. V „Zwischen Ringstraße und Bergstraße“ 9. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Belm, den 1.9. Aug. 2021

Gemeinde Belm  
Der Bürgermeister  
Viktor Hermeler

---

### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Belm hat in seiner Sitzung am 18.03.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 13.04.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Belm, den 1.9. Aug. 2021

Gemeinde Belm  
Der Bürgermeister  
Viktor Hermeler

---

### Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Belm, Flur 1

Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © Dezember 2020

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen, sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 01.12.2020). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Osnabrück, den 16.08.2021

Geschäftsnachweis: L4-826/2020

LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen  
- Katasteramt Osnabrück -

(Dienstsiegel)

Übersichtskarte M. 1:10.000 © OpenStreetMap-Mitwirkende

### Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:	 INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG Marie-Curie-Str. 4a • 49134 Wallenhorst Tel. 05407/880-0 • Fax 05407/880-88	Datum	Zeichen	
		bearbeitet	2021-07	Kr/Sz
		gezeichnet	2021-07	Hd
		geprüft	2021-07	Sz
Wallenhorst, 2021-07-14	Matthias Desmarowitz	freigegeben	2021-07	Dw

Plan-Nummer: H:\BELM\220555\PLAENE\BP\bp\_bplan-V-9oen\_02\_Ur-Abschrift.dwg(Urschrift)

---

Landkreis Osnabrück

## GEMEINDE BELM

### BEBAUUNGSPLAN NR. V

#### "Zwischen Ringstraße und Bergstraße"

#### 9. Änderung

mit örtlichen Bauvorschriften, Verfahren gemäß § 13a BauGB

---

### URSCHRIFT

Maßstab 1 : 1.000