

### Planzeichenerklärung

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

#### I. Bestandsangaben

- Gemarkungsgrenze
  - Flurgrenze
  - Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß
  - Flurstücknummer
  - Wohngebäude mit Hausnummer
  - Wirtschaftsgebäude, Garagen
- Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen.

#### II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

|  |                                    |
|--|------------------------------------|
| 1. Art der baulichen Nutzung<br>(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)        |                                    |
| WA   | Allgemeine Wohngebiete             |
| 2. Maß der baulichen Nutzung<br>(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)     |                                    |
| I, II usw.   | Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß) |
| 0,4  | Grundflächenzahl                   |
| 0,8  | Geschossflächenzahl                |
| 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen<br>(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO) |                                    |
| 0  | offene Bauweise                    |
| 15. Sonstige Planzeichen   |                                    |
| Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes<br>(gem. § 9 Abs. 7 BauGB)            |                                    |

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

- Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO**  
Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.
- Höhenlage der Gebäude gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO**  
Die max. Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss (OKFF) wird für das südöstliche Baufeld auf 89,50 NHN (Normalhöhennull), für das nordwestliche Baufeld auf 91,00 NHN (Normalhöhennull) festgesetzt, sie darf um maximal 0,50 m überschritten werden.
- Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO**
  - Die Traufhöhe, gemessen von der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Außenfläche der Dacheindeckung, darf 6,50 m nicht überschreiten.
  - Die Firsthöhe, gemessen von der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss bis zur Dachoberkante (höchster Punkt des Daches), darf 9,50 m nicht überschreiten.
- Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**  
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen ist auf maximal zwei je Wohngebäude begrenzt.
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**
  - Mindestens 10 % der Grundstücksflächen sind mit naturreaumtypischen Gehölzen zu bepflanzen, z.B. als Heckenpflanzung entlang der Grundstücksgrenzen. Die Bepflanzung ist innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit der Gebäude herzustellen.
  - Je Grundstück ist mindestens ein hochstämmiger naturreaumtypischer Laubbaum (Pflanzqualität: Stammumfang mindestens 18-20 cm in 1,00 m Höhe über Wurzelhals) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**  
Die Außenanlagen der privaten Baugrundstücke sind mit Ausnahme der notwendigen Erschließungsflächen/ Terrassen/ Nebenanlagen gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Schottergärten sowie die Errichtung von Gabionen ist nicht zulässig.

#### 2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 NBauO

- Dachausbildung**
  - Es sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 18° und 45° zulässig.

Garagen, Carports und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß §§ 12 und 14 BauNVO sowie untergeordnete Gebäudeteile (wie Dachaufbauten, Erker und Frontspieße) sind von dieser Regelung ausgenommen.

- Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte sind bis maximal 1/2 der Traufhöhe der jeweiligen Gebäudeseite zulässig und müssen einen Abstand von mindestens 1,50 m vom Organg bzw. vom Walmgrat einhalten.

### 3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gemäß § 9 Abs. 6 BauGB und sonstige Hinweise

- Archäologische Bodenfunde gemäß § 14 NDSchG**  
Nördlich und östlich des Plangebietes befindet sich in vorgeschichtlichen Grabhügelfeld, dessen oberflächlich nicht mehr sichtbare Ausläufer sich bis ins Plangebiet erstrecken können. Damit bei den anstehenden Erd- bzw. Bauarbeiten keine Bodenfunde unerkannt zerstört werden, muss die Stadt- und Kreisarchäologie die Erschließungs- und Erdarbeiten im Plangebiet von Beginn an begleiten. Dabei auftretende Bodenfunde/Kulturdenkmale müssen fachgerecht dokumentiert, vollständig ausgegraben und geborgen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die dabei entstehenden Kosten (für Material-, Maschinen- und Personaleinsatz) nicht von der Archäologischen Denkmalpflege übernommen werden, sondern vom Vorhabenträger als Verursacher zu tragen sind (§ 6 [3] Nieders. Denkmalschutzgesetz).
- Geruchsimmissionen**  
Das geplante Baugebiet liegt in einem Bereich, dessen Umfeld durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt ist. Geruchsimmissionen, die sich aus einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung benachbarter Ackerflächen ergeben, sind als ortsüblich zu bewerten und hinzunehmen.
- Rechtliche Grundlagen**  
Die dieser Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können während der Dienststunden im Bauamt der Gemeinde Belm eingesehen werden.
- Kampfmittelbeseitigung**  
Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, so ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion zu benachrichtigen.
- Oberflächenentwässerung**  
Es wird empfohlen, dass auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser - unbeschadet der Rechte Dritter - in einem Zwischenspeicher zu sammeln und als Brauchwasser in Haus und Garten zu nutzen. Der Zwischenspeicher ist über einen Überlauf an die Regenwasserkanalisation (bzw. über offene Überläufe an die vorhandene Vorflut) anzuschließen. Begrünte Dächer können direkt an die Regenwasserkanalisation angeschlossen werden.
- Nutzung von Solar- und Photovoltaikanlagen**  
Im Bebauungsplan sind Solar- und Photovoltaikanlagen zugelassen. Es wird empfohlen, die Wohngebäude mit der Längsachse möglichst in Ost-West-Richtung auszurichten, um die Wärme und Stromgewinnung durch die o.a. Anlagen zu begünstigen.
- Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 1 Nrn. 14 und 20 BauGB**  
Es wird empfohlen, das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser - unbeschadet der Rechte Dritter - über naturnah gestaltete Versickerungsmulden (und/oder Rigolen und/oder Versickerungsschächte) auf dem jeweiligen Baugrundstück zur Versickerung zu bringen.

Die Zuleitung des auf den Hofflächen anfallenden Oberflächenwassers zu den oberirdischen Versickerungsmulden muss oberirdisch in Pflaster- oder bewachsenen Rasenmulden, Kastenrinnen oder Ähnlichem erfolgen. Das Anlegen von kombinierten Mulden-Rigolensystemen ist zulässig. Dachflächen können nach Filterung der Abflüsse auch direkt in die Rigolen entwässern. Die Versickerungsanlagen sind nach dem technischen Regelwerk DWA-A 138 für ein 5-jährliches Niederschlagsereignis zu bemessen.

#### Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 und 13b 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. 46) 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. LIV "Südlich Kirchkamp", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als **Satzung** beschlossen.

Belm, den 30. Jan. 2020 (SIEGEL) **Gemeinde Belm**  
Der Bürgermeister  
Viktor Hermeler

---

#### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Belm hat in seiner Sitzung am 14.03.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 27.09.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Belm, den 30. Jan. 2020 **Gemeinde Belm**  
Der Bürgermeister  
Viktor Hermeler

---

#### Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Belm, Flur 2.  
Maßstab: 1:500  
Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © August 2019

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 20.08.2019). 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 10.1.2020 **Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen**  
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen  
- Katasteramt Osnabrück -  
(Dienstsiegel)

#### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Belm hat in seiner Sitzung am 02.05.2019 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 27.09.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung hat vom 07.10.2019 bis 11.11.2019 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 30. Jan. 2020 **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 11.12.2019 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Belm, den 30. Jan. 2020 **Gemeinde Belm**  
Der Bürgermeister  
Viktor Hermeler

---

#### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. LIV "Südlich Kirchkamp" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 14.03.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 14.03.2020 rechtsverbindlich geworden.

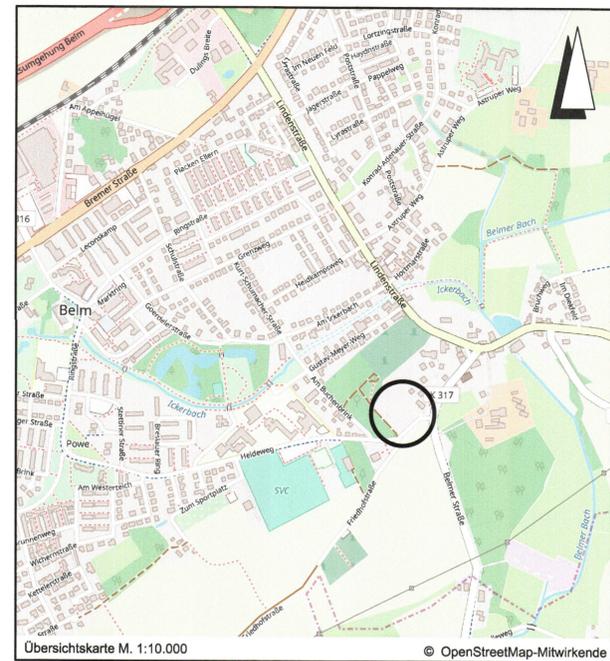
Belm, den 30. März 2020 **Gemeinde Belm**  
Der Bürgermeister  
Viktor Hermeler

---

#### 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 ..... **Gemeinde Belm**  
Der Bürgermeister



Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

|   |             |         |       |
|---|-------------|---------|-------|
| Entwurfsbearbeitung:<br><b>IPW</b> INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG<br>Marie-Curie-Str. 46 • 49134 Wallenhorst<br>Tel. 05407/890-0 • Fax 05407/890-88 | bearbeitet  | 2019-12 | Ev/RI |
|   | gezeichnet  | 2019-12 | Hd    |
|   | geprüft     | 2019-12 | Dw    |
|   | freigegeben | 2019-12 | Dw    |

Wallenhorst, 2019-12-11

Plan-Nummer: H:\BELM\219034\PLAENE\BP\bp\_bplan-LIV\_01-Ur-Abschrift.dwg(Urschrift)

### GEMEINDE BELM

## BEBAUUNGSPLAN NR. LIV

### "Südlich Kirchkamp"

mit örtlichen Bauvorschriften, Verfahren gemäß § 13b BauGB

Urschrift

Maßstab 1 : 500