



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 Grenzmal
- Flurstücknummer
- Wohngebäude mit Hausnummern
- 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**
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)
WA 3 Allgemeine Wohngebiete
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)
I, II usw. Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß) 0,4
Grundflächenzahl 0,6 Geschossflächenzahl
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)
0 offene Bauweise nur Einzelhäuser Baugrenze
- 6. Verkehrsflächen**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Straßenverkehrsflächen
- 9. Grünflächen**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)
öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Spielplatz"
- 15. Sonstige Planzeichen**
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gem. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
Grenze des räumlichen Teilgebietes 1 des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
Grenze des räumlichen Teilgebietes 2 des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

Für den Teilgebietbereich 1 gilt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen
gem. § 9 Abs. 1 BauGB

- 1. Art der baulichen Nutzung / Ausschluss von Nutzungen** gem. § 1 (5) u. (6) BauNVO
Das Baugebiet wird gemäß § 1 (4) BauNVO hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzung wie folgt gegliedert:
 - Im Teilgebiet WA-3 sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beharbergsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.
 - Im Teilgebiet WA-2 sind nur Wohngebäude zulässig.
- 2. Höhengliederung der Gebäude - Gebäudehöhen** (gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
 - Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens - Sockelhöhe** (gem. § 9 (3) BauGB)
WA-2-Gebiet:
Bezugshöhepunkt zur Festsetzung der maximal zulässigen Höhe des fertigen EG-Fußbodens ist der Schnittpunkt zwischen der Ok. Mitte fertiger Zugewegung auf dem Vorderliegergrundstück und dem WA-2-Gebiet. Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf 0,50 m, gemessen vom o. a. Höhenbezugspunkt bis zur Ok. des fertigen Erdgeschossfußbodens, nicht überschreiten.
WA-3-Gebiet:
Bezugshöhepunkt zur Festsetzung der maximal zulässigen Höhe des fertigen EG-Fußbodens ist der Schnittpunkt der Grundstücksachse mit der Ok. Mitte fertiger Erschließungsstraße (Schulstraße, Grenzweg, Kurt-Schumacher-Straße). Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf 1,0 m, gemessen vom o. a. Höhenbezugspunkt bis zur Ok. des fertigen Erdgeschossfußbodens, nicht überschreiten.
 - Traufhöhe**
WA-2-Gebiet:
Die Traufhöhe darf, gemessen von der Ok. des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Ok. der Dachhaut, 4,30 m nicht überschreiten.
WA-3-Gebiet:
Die Traufhöhe darf, gemessen von der Ok. des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Ok. der Dachhaut, 4,00 m nicht überschreiten.
Ausnahmeregelung 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 1,50 m gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückspringen.
Die Traufhöhe, gemessen von der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoß bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut des Staffelgeschosses darf:
- Im WA-2-Gebiet die Höhe von 5 m
- Im WA-3-Gebiet die Höhe von 6 m nicht überschreiten.

c) **Firsthöhe**
WA-2-Gebiet:
Die Firsthöhe darf, gemessen von der Ok. des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zur Ok. First (höchster Punkt der Dachhaut) 8,00 m nicht überschreiten.
WA-3-Gebiet:
Die Firsthöhe darf, gemessen von der Ok. des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zur Ok. First (höchster Punkt der Dachhaut) 9,00 m nicht überschreiten.

3. **Mindestgröße der Baugrundstücke**
Die Mindestgröße der Baugrundstücke muss gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB 400 qm betragen.

4. **Durchgrünung des Siedlungsbereiches** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Zur Durchgrünung des gesamten Siedlungsbereiches ist bei Errichtung von Neubauten/Anbauten im Teilgebiet WA-2 je angefangene 400 qm Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laubbaum oder Obstbaum anzupflanzen (Pflanzenliste siehe Begründung).

5. **Zahl der zulässigen Wohnungen**
Innerhalb des Teilgebietes WA-2 ist pro Wohngebäude nur eine (1) Wohnung zulässig.

B. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung
(gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 NBauO)

1. **Regelungen zur Baugestaltung**

1.1 **Dachformen und Dachneigungen**
Teilgebiet WA-2:
Die zulässige Dachform ist das Sattel-, Krüppelwalm und das Walmdach. Die zulässige Dachneigungsbandbreite beträgt 28° bis 38°; Dachaufbauten sind von dieser Regelung ausgenommen. Für eingeschossige, dem Hauptbaukörper untergeordnete Gebäudeteile können als Ausnahme gemäß § 31 (1) BauGB im Einvernehmen mit der Gemeinde auch Flachdächer zugelassen werden.
Teilgebiet WA-3:
Die zulässige Dachform ist das Sattel- und das Krüppelwalmdach. Die zulässige Dachneigungsbandbreite beträgt 38° u. 45°; Dachaufbauten sind von dieser Regelung ausgenommen.

1.2 **Garagen und Nebenanlagen**
Garagen und Nebenanlagen sind auch in Flachdachbauweise zulässig.

2. **Regelungen zur Gestaltung der Außenflächen**
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.

C. Hinweise

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dez. 406 - Archaische Denkmalfolge - oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises 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 4 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.
- Die Anwohner der Hinterliegergrundstücke sind gehalten, ihre Entsorgungsbehälter zum Zeitpunkt der Abholung im Bereich der öffentlichen Erschließungsstraße aufzustellen, an die das jeweilige Grundstück angebunden ist.
- Über das Plangebiet verläuft eine in Betrieb befindliche Richtfunktrasse der Kabel Niedersachsen / Bremen zwischen den Orten Osnabrück und Bohmte. Die maximal zulässige Bauhöhe von 187 m über NN darf innerhalb des Schutzbereichs der Richtfunkverbindung nicht überschritten werden, um das Funkfeld nicht zu beeinträchtigen. Auch Baukräne und Windkraftanlagen können Betriebsstörungen hervorrufen.
- Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. XLII „Schulstraße / Kurt-Schumacher-Straße“ treten die Festsetzungen des Ursprungsplanes für den Teilgebietbereich 1 außer Kraft.

Für den Teilgebietbereich 2 gilt:

Planungsrechtliche Festsetzungen
gem. § 9 Abs. 1 BauGB

- Traufhöhe** (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
WA-2-Gebiet:
Die Traufhöhe darf, gemessen von der Ok. des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Ok. der Dachhaut, 4,30 m nicht überschreiten.
WA-3-Gebiet:
Die Traufhöhe, gemessen von der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoß bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut des Staffelgeschosses darf:
- Im WA-1-Gebiet die Höhe von 8 m
- Im WA-2-Gebiet die Höhe von 5 m
- Im WA-3-Gebiet die Höhe von 6 m nicht überschreiten.

Hinweis:
Die Festsetzungen des Ursprungsplanes Nr. XLII „Schulstraße / Kurt-Schumacher-Straße“ für den Teilgebietbereich 2 - soweit sie nicht durch diese 1. Änderung berührt werden - gelten weiterhin.

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. 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. XLII „Schulstraße / Kurt-Schumacher-Straße“, 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Belm, den 28.01.2022

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Belm hat in seiner Sitzung am 25.06.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 14.08.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Belm, den 28.01.2022

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Belm, Flur 3
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © Oktober 2020
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen, sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 26.10.2020). 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 02.02.2022

Geschäftsnachweis: L4-0725/2020

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 13.09.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung hat vom 22.09.2021 bis 25.10.2021 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 28.01.2022

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 26.01.2022 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Belm, den 28.01.2022

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. XLII „Schulstraße / Kurt-Schumacher-Straße“, 1. Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 28.02.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 28.02.2022 rechtsverbindlich geworden.

Belm, den 15.03.2022

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften 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

Übersichtskarte M. 1:20.000

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:	IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG Marie-Curie-Str. 4a • 49134 Wallenhorst Tel 05447/880-0 • Fax 05447/880-88	Datum	Zeichen
bearbeitet	2022-01	Kr	
gezeichnet	2022-01	Ber	
geprüft	2022-01	Kr	
freigegeben	2022-01	Dw	

Wallenhorst, 2022-01-26

Plan-Nummer: H:\BELM\220343\PLAENE\BP\bp_bplan-XLI-1oen_05_Ur-Abschrift.dwg(Urschrift)

Landkreis Osnabrück
GEMEINDE BELM
BEBAUUNGSPLAN NR. XLII
"Schulstraße / Kurt-Schumacher-Straße",
1. Änderung
mit örtlichen Bauvorschriften, Verfahren gemäß § 13a BauGB

URSCHRIFT Maßstab 1 : 1.000