

Gemäß Planzeichenvorschrift 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 55) in der aktuell gültigen Fassung und der Baunutzungsverordnung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3768) in der aktuell gültigen Fassung.

- I. Bestandsangaben**
- Gemarkungsgrenze
 - Flurgrenze
 - Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
 - Flurstücksnummer
- 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)

MI Mischgebiete
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
0,6 Grundflächenzahl
1,2 Geschossflächenzahl

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i.V.m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

o offene Bauweise
Baugrenze

6. Verkehrsflächen
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- zu erhaltende Einzelbäume

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 BauGB und § 31 BauGB

1.1 Mischgebiete (MI) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO

MI I Gebiet
Innerhalb des Mischgebiets sind die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1, 7 und 8 gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

Die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

MI II Gebiet
Innerhalb des Mischgebiets sind die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 - 8 gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

Die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

1.2 Höhenlage der Gebäude gem. § 9 Abs. 3 BauGB

Die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss (OK) darf eine Höhe von:

- 97 m ü. NHN in MI-I-Gebiet
- 96 m ü. NHN in MI-II-Gebiet

nicht überschreiten.

Liegt ein Gebäude auf der Grenze zwischen zwei Bereichen mit unterschiedlich festgesetzter Höhenlage ist der Mittelwert zwischen den unterschiedlichen Höhenangaben zu bilden.

1.3 Gebäudehöhen / Traufhöhen gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Traufhöhe
Die Traufhöhen der Gebäude dürfen eine Höhe von 8,5 m über der Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss nicht überschreiten (Traufhöhe = Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Außenfläche der Dachendeckung).

Gebäudehöhe
Die Gebäude dürfen eine Gesamthöhe / Firsthöhe von 20 m über der Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss nicht überschreiten

Abweichend hiervon müssen sich die direkt an das denkmalgeschützte Gebäude angrenzenden Bauten an die Höhe (Trauf und Firsthöhe) des Denkmals anpassen.

1.4 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Erhalt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB

Fläche zum Erhalt
Innerhalb der Fläche zum Erhalt sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Bäume zum Erhalt
Die im Plan als zu erhalten festgesetzten Bäume sind pflegen und bei Abgang an gleicher Stelle gleichartig zu ersetzen.

Fläche zum Anpflanzen
Innerhalb der Fläche ist eine Hecke aus heimischen Gehölzen zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

1.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die Außenanlagen des Baugrundstücks sind mit Ausnahme der notwendigen Erschließungs- und Lagerflächen, Stellplätze, Terrassen und Nebenanlagen gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Schottergärten ist nicht zulässig.

1.6 Eingriffsregelung - Zuordnung der Ausgleichsflächen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB

Der Ausgleich des Kompensationsdefizits erfolgt auf der direkt nördlich angrenzenden Fläche: Gemarkung Powe, Flur 3, Flurstück 19/9 auf 3 Maßnahmenflächen mit einer Gesamtflächengröße von 6.630 m².

1.7 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (passive Schallschutzmaßnahmen) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Teilbereiche mit Festsetzungen zum passiven Lärmschutz:
Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) werden nahezu im gesamten Plangebiet überschritten. Es werden am Tag an den untersuchten Fassaden maximal 74 dB(A) bzw. im Nachtzeitraum 75 dB(A) erreicht.
Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in den nicht nur vom Vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die in der folgenden Tabelle genannten Lärmpegelbereiche - basierend auf der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" - einzustufen.

Lageplan zu den folgenden Festsetzungen



		Geschoss	Lärmpegelbereiche (LPB)			
			Nord / Nordwest (2+4) / (1,3,5,6)	Ost / Nordost (2+4) / (1,3,5,6)	Süd / Südost (2+4) / (1,3,5,6) Z. HG SW-EckeWA-2	West / Südwest (2+4) / (1,3,5,6) Z. HG SW-EckeWA-2
1	1 (Büro)	EG	IV	IV	II	IV
		1.OG	V	V	II	V
		2.OG	VI	VI	III	V
2	2 (Büro)	EG	IV	II	I / I	III / III
		1.OG	IV	IV	II / I	IV / IV
		2.OG	V	IV	II / II	V / IV
3	3 (Büro)	EG	IV	IV	III	V
		1.OG	V	IV	III	V
		2.OG	V	V	III	V
4	4 (Büro)	EG	VI	IV	III	V
		1.OG	VI	V	IV	VI
		2.OG	VI	V	III	VI
5	5 Hauptgebäude (Wohnen)	EG	V	V	-	IV
		1.OG	V	V	-	V
		2.OG	VI	V	-	V
6	6 Anbau (Wohnen)	EG	V	IV	-	V
		1.OG	V	V	-	V
		2.OG	VI	V	-	VI
7	7 (Wohnen)	EG	IV	-	-	IV
		1.OG	IV	-	-	IV
		2.OG	IV	-	-	IV

Hinweis: ☐ nicht vorhanden

Um für eine bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen aus Gründen des Immissionsschutzes die Anordnung von Schlaf- und Kinderzimmern an den Südostfassaden der Gebäude Nr. 5 + 6 vorzunehmen. Wahlweise ist auch der Einbau schallgedämmter Lüfter möglich.
In Räumen mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen kann auch der Einbau schallgedämmter Lüfter vorgesehen werden. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

In den textlichen Festsetzungen wird auf DIN-Vorschriften verwiesen. Diese werden beim Planungsamt der Gemeinde Belm zur Einsicht bereitgehalten.

Hinweis:
Mit Einzelnachweisen kann von den Festsetzungen abgewichen werden.

2. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 Abs. 6 BauGB und sonstige Hinweise

2.1 Artenschutz

Baufeldräumung:
Die Baufeldräumung und -erschließung (Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden/ Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen/ Entfernung von Gehölzen) ist außerhalb der Brutaison und vor Beginn der neuen Brutzeit der Vögel (also zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar) durchzuführen.

Abriss/ Sanierungs- / oder Umbauarbeiten am Gebäudebestand:
Abriss-, Sanierungs- oder Umbauarbeiten am Gebäudebestand sind außerhalb der Brutzeit der Vögel und der Sommeraktivitätszeit der Fledermäuse und somit zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar durchzuführen. Als günstigster Monat ist der Oktober zu nennen, da Fledermäuse zu diesem Zeitpunkt noch ausreichend mobil sind, eigenständig in andere Quartiere umzusiedeln. Beim Feststellen von Fledermausbesatz ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Schutz vor Lichtimmissionen
Die nächtliche Beleuchtung im Plangebiet sollte auf ein für die Sicherheit unumgängliches Maß reduziert werden. Es sollten Lampen verwendet werden, die die Lichtkegel nach unten ausrichten und Streulicht vermeiden. Es sollen insektenfreundliche Leuchtkörper mit geringem UV-Anteil zur Minimierung von Auswirkungen auf die Tierwelt verwendet werden.

2.2 Archäologische Bodenfunde gem. § 14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten u- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDsSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen Denkmalschutzbehörde des Landkreises Osnabrück unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDsSchG 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 Arbeit gestattet.

Erd Eingriffe im Zusammenhang mit im Plangebiet vorgesehenen Bauvorhaben müssen mit der Stadt- und Kreisarchäologie vor Baubeginn abgestimmt werden. Im Vorfeld jeglicher Erd Eingriffe müssen in diesen Bereichen archäologische Ausgrabungen oder baubegleitende Maßnahmen durchgeführt werden, um die im Boden ggf. erhaltene historische Substanz zu erfassen und fachgerecht zu dokumentieren. Die dabei entstehenden Kosten (für Material-, Maschinen- und Personaleinsatz) werden nicht von der Archäologischen Denkmalpflege übernommen, sondern sind vom Vorhabenträger als Verursacher zu tragen (§ 6 [3] Nieders. Denkmalschutzgesetz).

2.3 DIN-Vorschriften

In den textlichen Festsetzungen wird auf DIN-Vorschriften verwiesen. Diese werden beim Planungsamt der Gemeinde Belm, Markting 13, 49191 Belm zur Einsicht bereitgehalten.

2.4 Kampfmittelbeseitigung

Es besteht ein allgemeiner Verdacht auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. 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.

„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.“

2.5 Schallschutz

Das Plangebiet wird von vorhandenen Verkehrswegen (B 51n (OU Belm), Icker Landstraße (L 87) und der Bremer Straße (B 51alt) sowie der Schienenstrecke 2200 (Osnabrück - Bremen)) beeinflusst. Von den genannten Verkehrswegen gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlagen errichteten baulichen Anlagen im Plangebiet können gegenüber dem jeweiligen Bausträger der Verkehrsanlage keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

2.6 Nicht überbaubare Flächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie (Bauverbotszone § 24(1) NSrG) sind Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs sowie Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14(1) BauNVO in Form von Gebäuden nicht zulässig.

Die Flächen der Sichtfelder gem. RAS-06 im Einmündungsbereich zur L87 dürfen in mehr als 80 cm Höhe über den Oberkanten der angrenzenden Fahrbahnen in der Sicht nicht versperrt werden (§ 9 (1) BauGB, § 31 (2) NSrG).

Freistehende Werbeanlagen sind im Außenbereich nur an der Stätte der Leistung zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen erlaubt. Werbeanlagen dürfen im Abstand von 20 - 40 m (Baubeschränkungszone § 24(2) NSrG) zum befestigten Fahrbahnrand der Landesstraßen nicht ohne Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden (§ 22 (1, 2, 5) StrG).

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Belm hat in seiner Sitzung am 06.10.2022 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 15.11.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 23.11.2022 bis 23.12.2022 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 1.2. Sep. 2023
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 22.03.2023 als Satzung (§10 BauGB), sowie die Begründung beschlossen.

Belm, den 1.2. Sep. 2023
Gemeinde Belm
Der Bürgermeister
Viktor Hermeler

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan LVI "Östlich Icker Landstraße" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.07.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 30.07.2023 rechtsverbindlich geworden.

Belm, den 0.4. Okt. 2023
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 Flächenutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gemäß § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Belm, den
Bürgermeister

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der aktuell gültigen Fassung und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKGVO) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der aktuell gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Belm diesen Bebauungsplan LVI "Östlich Icker Landstraße", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Belm, den 1.2. Sep. 2023 (SIEGEL) Gemeinde Belm
Der Bürgermeister
Viktor Hermeler

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Belm hat in seiner Sitzung am 03.12.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 18.02.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Belm, den 1.2. Sep. 2023 Gemeinde Belm
Der Bürgermeister
Viktor Hermeler

Planunterlage

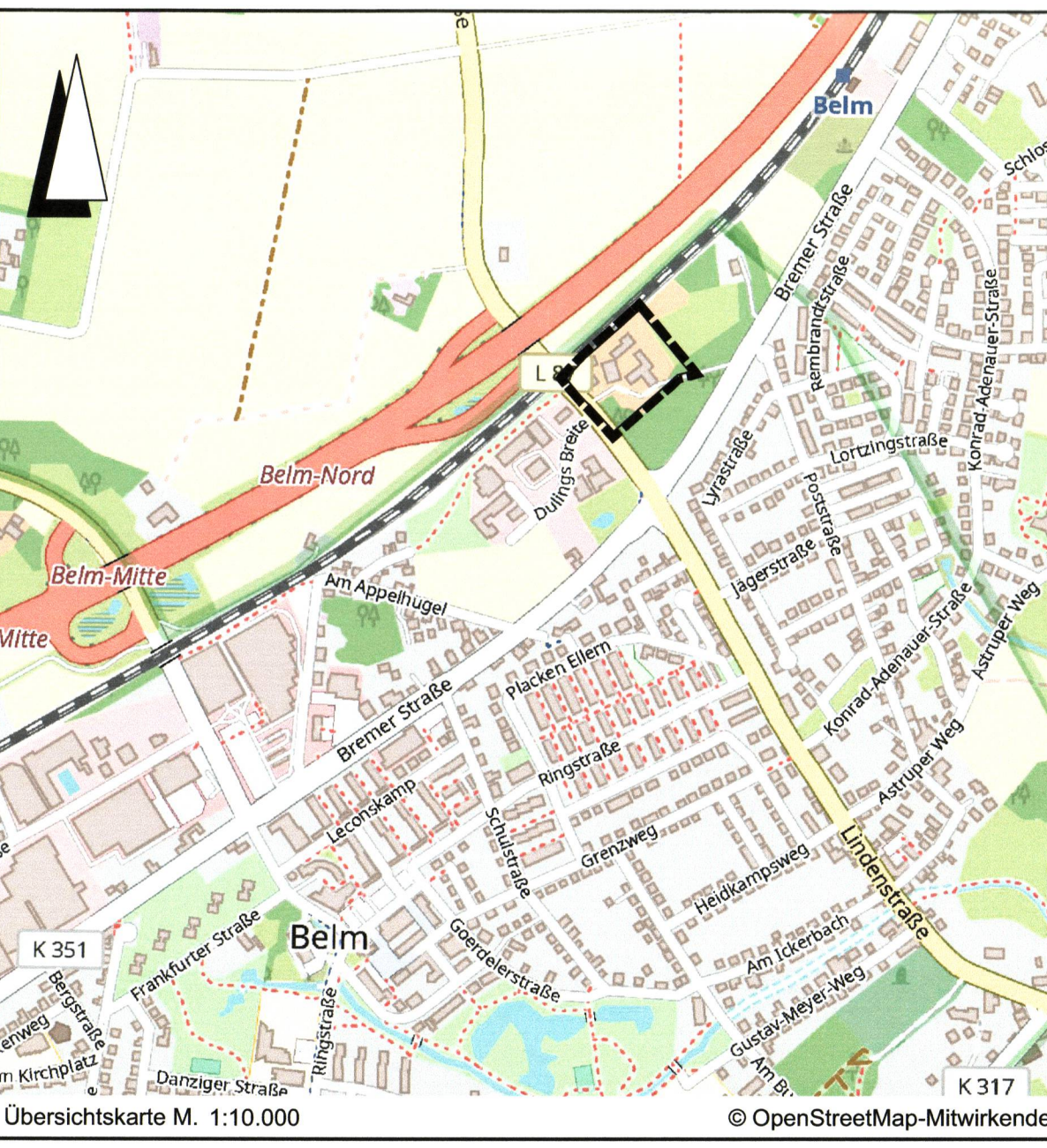
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Powe, Flur 3
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © September 2022
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen, sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 29.09.2022). 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 22.06.2023
Geschäftsnachweis: L4-0534/2022

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

© September 2022
© September 2022
© September 2022
© September 2022



Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:	Datum	Zeichen	
IPW INGENIEURPLANUNG Marie-Curie-Str. 46 · 49134 Wallenhorst Tel. 05407/980-0 · Fax 05407/980-88 Wallenhorst, 2023-03-22	bearbeitet	2023-03	Kr
	gezeichnet	2023-03	Hd / Ber
	geprüft	2023-03	Kr
	freigegeben	2023-03	Dw

Plat: H:\BELM\2191198\PLAENE\Btbp_bplan-LVI_05.dwg(Urschrift)

Gemeinde Belm
Bebauungsplan Nr. LVI
"Östlich Icker Landstraße"

URSCHRIFT
Maßstab: 1:1.000
Datum: 2023-06-08
Speicherdatum: 2023-01-19