

Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenvorordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 38) in der aktuell gültigen Fassung und der Bauzeichenvorordnung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3788) in der aktuell gültigen Fassung.

I. Bestandsangaben

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß
- Flurstücksnummer

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

- Art der baulichen Nutzung** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)
 - MI Mischgebiete
- Maß der baulichen Nutzung** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)
 - II Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
 - 0,6 Grundflächenzahl
 - 1,2 Geschossflächenzahl
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)
 - o offene Bauweise
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - ▲ Ein- und Ausfahrten
 - Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (gem. § 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

- Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz** (gem. § 9 Abs. 6 BauGB)
 - D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
- 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)
 - ▲ Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
 - Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)
 - Bauverbotszone, 20 m vom Fahrbahnrand (gem. § 9 Abs. 1 FStrG u. § 24 Abs. 1 NStrG)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

- 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 Vergnügungstätten 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 Vergnügungstätten 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 (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.

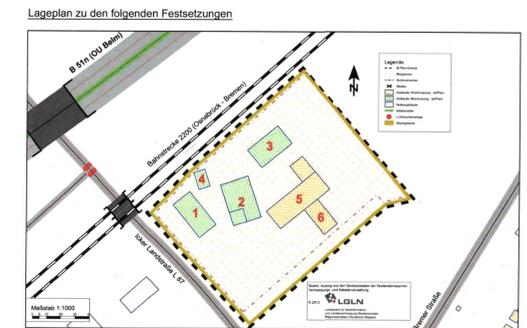
- Gebäudehöhen / Traufhöhen gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO**
 - Traufhöhe**
Die Traufhöhen der Gebäude dürfen eine Höhe von 8,5 m über der Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss nicht überschreiten (Traufhöhe = Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Außenfläche der Dachneindeckung).
 - 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.

- 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.

- 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.

- 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 Gesamtlängengröße von 6.630 m².

- Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (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 zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die in der folgenden Tabelle genannten Lärmpegelbereiche - basierend auf der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" - einzustufen.



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) 2-HG / SW-EckeWA: 1	West / Südwest (2-4) / (1,3,5,6) 2-HG / SW-EckeWA: 2
1 (Büro)	EG	IV	IV	II
	1.OG	V	V	II
2 (Büro)	2.OG	VI	VI	III
	EG	IV	II	I/I
3 (Büro)	1.OG	IV	IV	II/I
	2.OG	V	IV	II/II
4 (Büro)	EG	VI	IV	III
	1.OG	VI	V	IV
5 Hauptgebäude (Wohnen)	2.OG	VI	V	III
	EG	V	V	-
6 5 Anbau (Wohnen)	1.OG	V	IV	V
	2.OG	VI	V	VI
7 6 (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 Schief- und Kinderzimmern an den Südostfassaden der Gebäude Nr. 5 + 6 vorzunehmen. Wahlweise ist auch der Einbau schalldämmter Lüfter möglich. In Räumen mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen kann auch der Einbau schalldämmter 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

- Artenschutz**
 - Baufeldräumung:**
Die Baufeldräumung und -erschließung (Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden/ Beseitigung sonstiger Vegetationsstruktur/ Entfernung von Gehölzen) ist außerhalb der Brutzeit 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 sollen 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.
- Archäologische Bodenfunde gem. § 14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz**
 - Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkonstruktionen, 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 zuständigen Denkmalschutzbehörde des Landkreises Osnabrück unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist 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 Arbeit gestattet.
 - Erdseingriffe im Zusammenhang mit im Plangebiet vorgesehenen Bauvorhaben müssen mit der Stadt- und Kreisarchäologie vor Baubeginn abgestimmt werden. Im Vorfeld jeglicher Erdseingriffe 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).

- 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.
- Kampfmittelbeseitigung**
 - Es 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.
 - 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.

- 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 Bauherrn 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 Straßengrenzungsline (Bauverbotszone § 24(1) NStrG) 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. RASI-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) NStrG).

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) NStrG) zum befestigten Fahrbahnrand der Landesstraßen nicht ohne Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden § 22 (1, 2, 5) StrG.

Präambel und Ausfertigung	
Belm, den ...	1.2.2023
Aufstellungsbeschluss	
Belm, den ...	1.2.2023
Planunterlage	
Belm, den ...	22.06.2023

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 ...

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 ausgelegt.

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 ...

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 ...

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 ...

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 Bebauungsplans 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 ...

Belm, den ...

Belm, den ...

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 ausgelegt.

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 ...

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 ...

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.

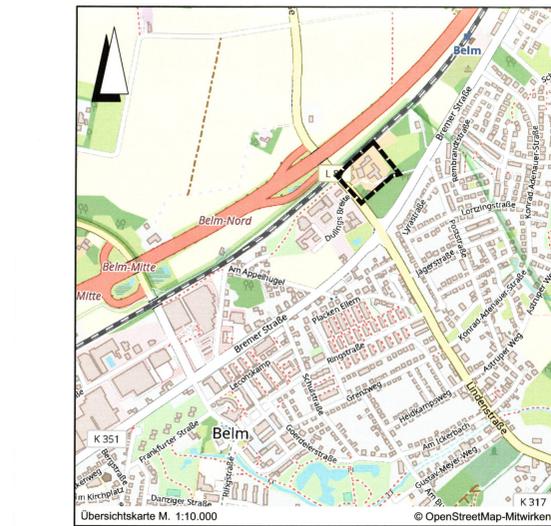
Belm, den ...

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 Bebauungsplans 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 ...

Belm, den ...



Entwurfsbearbeitung:		Datum	Zeichen
IPW	bearbeitet	2023-03	Kr
	gezeichnet	2023-03	Hd / Ber
	geprüft	2023-03	Kr
	freigegeben	2023-03	Dw

Plat: H:\BELM\219198\PLAENE\Btpp_bplan-LVI_05.dwg(Urschrift)

Osnabrück, den 22.06.2023

Geschäftsnachweis: L4-0534/2022

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

Gemeinde Belm
Bebauungsplan Nr. LVI
"Östlich Icker Landstraße"

URSCHRIFT

Maßstab 1:1.000