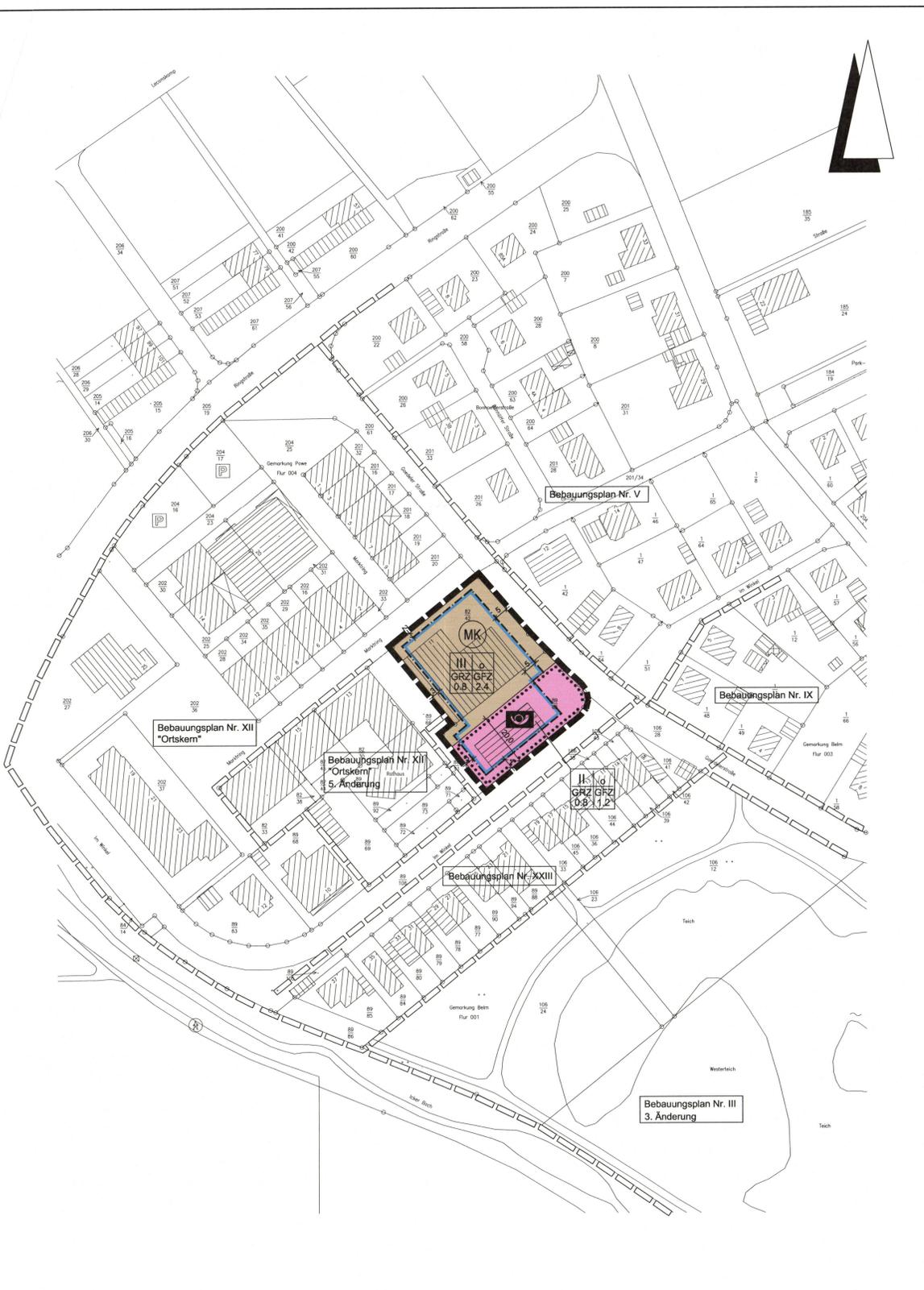




GEMEINDE BELM BEBAUUNGSPLAN NR. XII "Ortskern" 6. ÄNDERUNG



Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerverordnung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGBl. I, S. 58) zuletzt geändert durch Gesetz v. 22.07.2011 (BGBl. I, S. 132) und der Bauzeichenerverordnung i. d. F. der Bekanntmachung v. 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz v. 11.08.2013 (BGBl. I, S. 1548).

---	Gemarkungsgrenze		
- - -	Flurgrenze		Wohngebäude mit Hausnummern
○	Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal		
55	Höhenlinien mit Höhenangaben über HN		Wirtschaftsgebäude, Garagen
12/3	Flurstücksnummer		

Im übrigen wird auf die Planzeichenerverordnung DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen.

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

	Kerngebiet gem. § 7 BauNVO
	1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
	2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. § 16 BauNVO)
	I, II usw. Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
GRZ	Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
GFZ	Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO
	3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)
o	offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. § 23 BauNVO
—	Baugrenze
	4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
	Flächen für den Gemeinbedarf
	Einrichtungen und Anlagen:
	Post
	15. Sonstige Planzeichen
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
	Planzeichen ergänzend zur Planzeichenerverordnung
	Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Kerngebiet (§ 7 BauNVO)
Die gemäß § 7 (2) BauNVO allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß folgender Differenzierung im Plangebiet zulässig oder ausgeschlossen:

a) **zulässige Nutzung sonstiger Wohnungen** gemäß § 7 (2) Nr. 7 BauNVO
Die allgemein zulässige Nutzung sonstiger Wohnungen wird mit der Maßgabe festgesetzt, dass im Plangebiet Wohngebäude und Wohnungen allgemein zulässig sind, die barrierefrei gebaut und seniorengerecht ausgestattet sind.

b) **Ausschluss sonst allgemein zulässiger Nutzungen**
Die gemäß § 7 (2) Nr. 2 und 5 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind im Plangebiet gem. § 1 (5) BauNVO nicht zugelassen.

c) **Ausschluss sonst ausnahmsweise zulässiger Nutzungen**
Die gemäß § 7 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung -Tankstellen- ist im Plangebiet gem. § 1 (6) BauNVO nicht zugelassen.

§ 2 Fläche für den Gemeinbedarf (gem. gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist wie im Ursprungsplan der Post gewidmet. Es besteht Bestandsschutz für die derzeitige Nutzung durch technische Einrichtungen der Telekommunikation.

§ 3 Geschossflächenzahl (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 20 (3) BauNVO)

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nicht-Vollgeschossen) sind einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände auf die zulässige GFZ anzurechnen.

§ 4 Gebäudehöhen (gem. §§ 9 (1) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 u. § 18 (1) BauNVO)

a) **Kerngebiet**
Die maximale Gebäude-/Firsthöhe, gemessen von der Oberkante der erschließenden Straße bis zur Oberkante des Daches, wird auf 12,50 m festgesetzt. Ausgenommen von dieser Höhenbeschränkung sind untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Aufzugs- und Antennenanlagen auf max. 10 m² Fläche.

b) **Gemeinbedarfsfläche**
Die maximale Gebäude-/Firsthöhe, gemessen von der Oberkante der erschließenden Straße bis zur Oberkante des Daches, wird auf 6,50 m festgesetzt. Ausgenommen von dieser Höhenbeschränkung sind untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Aufzugs- und Antennenanlagen auf max. 10 m² Fläche.

c) **Bezugshöhepunkt**
Der Bezugs-Höhepunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe (hier: First- bzw. Gebäudehöhe) ist der Schnittpunkt der Mittellinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche (OK fertige Straßenoberfläche) mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des betreffenden Baugrundstücks (Grundstücksachse).

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUR GESTALTUNG

§ 1 Dachform

Die Dachausbildung der Gebäude muss als Flachdach oder als flach geneigtes Walmdach mit einer maximalen Dachneigung bis 12° erfolgen. Dachaufbauten wie Erker, Dachgauben, Frontspieße usw. sind nicht zulässig.

HINWEISE

1. **Kampfmittelbelastung**
Es kann von dem Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Plangebiet vorliegt.

2. **Bodenfunde**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

3. **Sanierungsgebiet**
Das Plangebiet liegt innerhalb des durch Satzung festgelegten Sanierungsgebietes „Belm - Marktring“. Es erfolgte eine Aufnahme in das Förderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ durch das Land Niedersachsen.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548); des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i. d. F. vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG) in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Art. 7d des Gesetzes vom 12.12.2012 (Nds. GVBl. S. 589), hat der Rat der Gemeinde Belm diesen Bebauungsplan Nr. XII "Ortskern", 6. Änderung bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Belm, den 06.02.2014

(SIEGEL)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Belm hat in seiner Sitzung am 12.06.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. XII "Ortskern", 6. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 02.07.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Belm, den 06.02.2014

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Belm Flur 1
Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© Oktober 2013

Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Az. L4-894/2013 Stand vom 11.10.2013). 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 28.1.2014

Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück.
- Katasteramt Osnabrück -

(SIEGEL)

Beschleunigtes Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. XII "Ortskern", 6. Änderung wird gemäß § 13a BauGB als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde verzichtet.

Belm, den 06.02.2014

Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Belm hat in seiner Sitzung am 21.11.2013 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 13(2) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentliche Auslegung wurden am 25.11.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 03.12.2013 bis 03.01.2014 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.

Belm, den 06.02.2014

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 05.02.2014 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Belm, den 06.02.2014

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. XII "Ortskern", 6. Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 26.02.14 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 26.02.2014 rechtsverbindlich geworden.

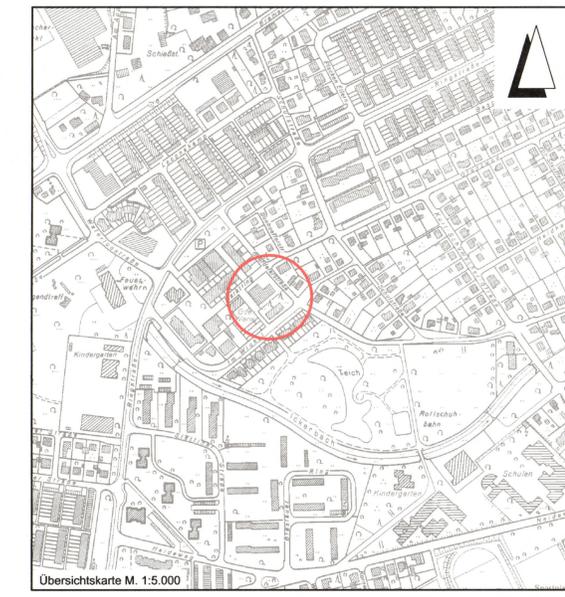
Belm, den 23.10.2014

Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gem. § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 1 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 214 Abs. 2, 2a und 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Belm, den

Bürgermeister



Lagebezug: Gauß-Krüger Streifen 3

Entwurfsbearbeitung:		Datum	Zeichen
Wallenhorst, 2014-02-05		bearbeitet	2013-10 Wb
		gezeichnet	2013-10 Ber
		geprüft	2014-01 Ev
		freigegeben	2014-01 Wb