

<p>Präambel und Ausfertigung (mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung)</p> <p>Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. v. 27.03.1977 (BGBl. I S. 244) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (i. d. F. v. 22.04.1976 Nds. GVBl. S. 352, zu geändert durch Artikel VI des Gesetzes vom 12.03.1979 Nds. GVBl. S. 94) hat der Rat der Gemeinde Belm diesen Bebauungsplan Nr. 7 "Erweiterung Auf dem Berge" bestehend aus der Planzeichnung und den nebeneinanderstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebeneinanderstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.</p> <p>Belm, den 18. Mai 2001</p> <p>Gemeindedirektor</p>
<p>Verfahrensvermerk Aufstellungsbescheid</p> <p>Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Belm hat in seiner Sitzung am 14.12.2000 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 7 "Erweiterung Auf dem Berge" beschlossen. Der Aufstellungsbescheid ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 28.12.2000 bekanntgemacht.</p> <p>Belm, den 18. Mai 2001</p> <p>Gemeindedirektor</p>
<p>Planunterlage</p> <p>Kartengrundlage: Liegenchaftskarte</p> <p>Maßstab: Die Verwirklichung ist für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2. 7. 1965, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Gesetz vom 10.07.1994 (GVBl. S. 300)).</p> <p>Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenchaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 14.09.1998). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.</p> <p>Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.</p> <p>Osabrück, den 10.05.2001</p> <p>Offentl. best. Verm. Ing.</p> <p>Unterschrift</p>
<p>Planverfasser</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der Niedersächsischen Landgesellschaft mbH Außenstellenstelle Osabrück Am Schiedberg 6 49082 Osabrück Osabrück, den 09.05.2001</p> <p><i>A. N. Popmann</i> Planverfasser</p>
<p>Öffentliche Auslegung</p> <p>Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Belm hat in seiner Sitzung am 14.12.2000 den Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.</p> <p>Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 29.10.2001 örtlich bekanntgemacht.</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 12.02.2001 bis 12.03.2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.</p> <p>Belm, den 18. Mai 2001</p> <p>Gemeindedirektor</p>
<p>Öffentliche Auslegung mit Einschränkung</p> <p>Der Rat der Gemeinde Belm hat in seiner Sitzung am dem genehmigten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.</p> <p>Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am örtlich bekanntgemacht.</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 12.02.2001 bis 12.03.2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.</p> <p>Belm, den 18. Mai 2001</p> <p>Gemeindedirektor</p>
<p>Satzungsbescheid</p> <p>Der Rat der Gemeinde Belm hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 26.04.2001 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.</p> <p>Belm, den 18. Mai 2001</p> <p>Gemeindedirektor</p>
<p>Inkrafttreten</p> <p>Der Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung sind gemäß § 6 Abs. 2 BauGB aus dem Flächenutzungsplan entwickelt.</p> <p>Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB hat die Gemeinde Belm am 15.06.2001 örtlich bekanntgemacht, daß der Bebauungsplan Nr. 7 "Erweiterung Auf dem Berge" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung als Satzung beschlossen worden ist. Der Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung sind damit am 15.06.2001 rechtsverbindlich geworden.</p> <p>Belm, den 16.06.01</p> <p>Gemeindedirektor</p>
<p>Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften</p> <p>Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Belm, den 10.05.2001</p> <p>Gemeindedirektor</p>
<p>Mängel der Abwägung</p> <p>Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Belm, den 10.05.2001</p> <p>Gemeindedirektor</p>

<p>Planunterlage</p> <p>Kartengrundlage: Liegenchaftskarte</p> <p>Maßstab: Die Verwirklichung ist für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Gesetz vom 11.07.1994 (GVBl. S. 300)). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenchaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 14.09.1998). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.</p> <p>Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.</p> <p>Osabrück, den 10.05.2001</p> <p>Offentl. best. Verm. Ing.</p> <p>(Unterschrift)</p>
--



- Ökologische Empfehlungen:**
- Verwendung von Solaranlagen zur Brauchwassererwärmung,
 - Herstellen von Dachbegrünungen auf Hauptgebäuden, Nebenanlagen, Carports und Garagen,
 - Verzicht auf PVC-Produkte,
 - Verwendung der Gas-Brennwerttechnik,
 - Verwendung von geprüften und unbedenklichen Baustoffen,
 - keine Verwendung von Tropenholz und Plantagenholz,
 - Brauchwasserernutzung.
- Wirkungsweise eines Grasdaches:**
- Luftverbesserung durch Sauerstoffanreicherung und Kohlendioxidverbrauch,
 - Luftreinigung durch Filterleistung des Graspostrassens,
 - Kühlwirkung bei intensiver Sonneneinstrahlung im Sommer,
 - Wasserspeicherung,
 - Wärmedämmung durch Luftpolsterung,
 - Verringerung des Wärmeverlustes infolge Konvektion,
 - Wärmespeicherung,
 - Schallschutz,
 - Schutz der Dachhaut.

Hinweise :

Das Regenwasser der Dächer soll als Brauchwasser in Behältern aufgefangen werden. Überschüssiges Regenwasser muß über einen Überlauf an den Regenwasserkanal angeschlossen werden oder ist auf den Grundstücken zu versickern, sofern es die Bodenverhältnisse zulassen.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) gefunden werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind (§ 14 Abs. 1 Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978). Evtl. Funde sind unverzüglich beim Landkreis Osabrück als untere Denkmalschutzbehörde sowie der Gemeindeverwaltung zu melden.

Zutage tretende archäologische Funde und Fundstellen sind gegebenenfalls bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. es ist für ihren Schutz Sorge zu tragen (§ 14 Abs. 2 Nieders. Denkmalschutzgesetz), wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Bei den Bepflanzungsarbeiten ist das Niedersächsische Nachbarrechtsgesetz zu beachten. Bearbeitungsbedingt kommt es auf den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen insbesondere zu Vegetationsbeginn und zum Zeitpunkt der Ernte zu Geräusch-, Geräusch- und Staubemissionen, diese sind unvermeidbar und als ortsüblich hinzunehmen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanV 90 und der Bauunterschiedsverordnung I. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 Investitions erleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), BGBl. III 213-2

- bestehende Gebäude
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 0,3 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 BauNVO)
 - 0,4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
 - 0,4 Geschosshöhenzahl (§ 20 BauNVO)
- Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Straßenverkehrsfläche
 - F Fußweg
- Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
 - W Wasserleitung (unterirdisch)
 - R Richtungskatastrale mit Schutzstreifen (je 100 m)
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
 - Umgranzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
 - Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken
- Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)
 - Feldgehölz
- Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
 - Umgranzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Umgranzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Natur und Landschaft
- Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - Abgranzung der angrenzenden Bebauungspläne

Textliche Festsetzungen

- 1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB**
1. Der Schnittpunkt der Mittellinie der Erschließungsanlage (Oberkante fertige Erschließungsanlage) mit der verlängerten, senkrecht zur Erschließungsanlage verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Baugrundstücks (Grundstücksachse) ist der Bezugshöhenpunkt.
- 1.1 Die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens (Sockelhöhe) darf den vorgeannten Höhenbezugspunkt um maximal 50 cm überschreiten, wenn nicht die in Pkt. 1.2 und 1.3 aufgeführten Bedingungen vorliegen.
- 1.2 Die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens darf maximal 20 cm über dem höchsten Punkt des anstehenden Geländes innerhalb des überbaubaren Bereiches auf dem Baugrundstück liegen, wenn der Höhenunterschied des vorhandenen Geländes innerhalb des überbaubaren Bereiches auf dem Baugrundstück zwischen 0,5 m und 1,0 m liegt.
- 1.3 Die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens muß mindestens in einem Punkt auf gleicher Höhe mit dem anstehenden Gelände innerhalb des überbaubaren Bereiches auf dem jeweiligen Baugrundstück liegen, wenn der Höhenunterschied des vorhandenen Geländes auf dem Baugrundstück innerhalb des überbaubaren Bereiches größer als 1 m ist.
2. Die Traufe (Schnittlinie der Außenseite der Außenwand mit der Dachhaut) darf 3,50 m, bezogen auf die Oberkante fertigen Erdgeschoßfußbodens, nicht überschreiten.
3. Die maximale Firsthöhe darf, gemessen von der Oberkante fertigen Erdgeschoßfußbodens bis zur Oberkante First, 9,00 m nicht überschreiten.
4. Garagen und Nebenanlagen (§ 12 und § 14 BauNVO)
Garagen und Carports sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den seitlichen Abstandsflächen des jeweiligen Grundstückes, parallel zur Baufreie, zulässig.
Garagen und Carports haben mit ihrer Längsseite zur öffentlichen Verkehrsfläche und Fußwegen hin einen Abstand von 1 m einzuhalten.
5. Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB
Grundstücksgaragenzufahrten und -zuwege dürfen nur in einer Breite von maximal 3,00 m befestigt werden, wobei bodenversiegelnde Ausfertigungen unzulässig sind. Stelplätze sowie deren Zufahrten sind in wasserundurchlässiger Form zu befestigen, sofern es die Bodenverhältnisse zulassen (Bauweise gemäß DIN 18318). Bei diesen Befestigungen muß eine Auswahl der Pflastersteine in der Form vorgenommen werden, daß 25% des Oberflächenwassers versickern (Pflastersteine nach DIN 18501).
- Vor Garagen und Carports ist ein Abstellplatz (Stauraum) von mindestens 5,0 m Tiefe bis zur vorderen Grundstücksgrenze (Straßenbegrenzungslinie) einzurichten. Für jedes Grundstück darf nur eine Zufahrt zur Erschließungsanlage angelegt werden, über die auch die Stellplatzanlagen, Garagen und Carports erreicht werden.
6. Auf den Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind Laubgehölzpflanzungen anzulegen. Mindestens 70% der zu pflanzenden Gehölze sind aus der Pflanzliste unter Punkt 9 auszuwählen.
7. Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Auf der Fläche zwischen dem bestehenden Feldgehölz und dem geplanten Regenrückhaltebecken ist eine Gehölzpflanzung aus den Arten der Pflanzliste unter Punkt 9 anzulegen. Die Zusammensetzung beträgt 30 % Bäume und 70 % Sträucher. Die Randbereiche bleiben der Spontanvegetation überlassen.
Das Feldgehölz bleibt in seinem Bestand so erhalten.
Die Fläche direkt um das geplante Regenrückhaltebecken ist mit Landschaftsrasen der Regelsaatgutmischung 7.1.2 einzusäen und mit standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen anzulegen.
8. Im Straßenraum sind 4 Klein- bis mittelkronige Bäume zu pflanzen. Die Standorte werden im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt.
- 9. Pflanzliste**
- Bäume:
 Rotbuche *Fagus sylvatica*
 Stieleiche *Quercus robur*
 Winterlinde *Tilia cordata*
 Hainbuche *Carpinus betulus*
 Feldahorn *Acer campestre*
 Vogelkirsche *Prunus avium*
- Sträucher:
 Haselnuß *Corylus avellana*
 Weißdorn *Crataegus laevigata* und *monogyna*
 Hartrieel *Cornus sanguinea*
 Schneeball *Viburnum opulus*
 Eberesche *Sorbus aucuparia*

Hinweis: Im Bereich der erdverlegten Versorgungseinrichtungen sind nur flachwurzelnde Gehölze zu verwenden.

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gemäß § 56, 97 und 98 NBauO i. V. m. § 9 (4) BauGB

- Festsetzungen**
- § 1 Geltungsbereich**
- Diese Örtliche Bauvorschrift gilt für die gemäß § 30 BauGB bebaubaren Bereiche des Bebauungsplanes Nr. 7 "Erweiterung Auf dem Berge".
- § 2 Dächer**
1. Die Dachneigung beträgt zwischen 10° und 45°.
 2. Garagen, Carports und alle Nebenanlagen sind auch in Flachdachbauweise zulässig.
- § 3 Inkrafttreten**
- Diese Örtliche Bauvorschrift tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

<p>Niedersächsische Landgesellschaft mbH</p> <p>Gemeinde Belm</p> <p>Bebauungsplan Nr. 7 "Erweiterung Auf dem Berge" mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung</p> <p>Urschrift</p>		<p>Außenstellenstelle Osabrück Am Schiedberg 6 49082 Osabrück Telefon 0541/95733 - 0 Telefax 0541/95733 - 33</p> <p>Logo: NLG</p> <p>Blatt Nr.: 1 : 1 000</p> <p>Maßstab: 1 : 1 000</p> <p>Osabrück, den 08.05.2001</p> <p>Planverfasser: <i>A. N. Popmann</i></p> <p>Leiter der Bauabteilung: <i>J. B. B.</i></p> <p>gezeichnet: <i>J. B. B.</i></p>
--	--	---