



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		Wohngebäude mit Hausnummern
---	Flurgrenze		
--- ---	Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal		Wirtschaftsgebäude, Garagen
○	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)

WA

Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

I, II usw.

0,4

0,8

OK

DN

Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)

Grundflächenzahl

Geschossflächenzahl

Oberkante des Fertigen Fußbodens im Erdgeschoss in Meter über Normalhöhennull

Dachneigung i.V. mit den örtlichen Bauvorschriften

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

o

Baugrenze

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)

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)

Planzeichen ergänzend zur Planzeichenerklärung

TB 2

Teilbereiche für passive Lärmschutzmaßnahmen

B. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 BauNVO

- #### Außenwandgestaltung

a) Die Außenwände der Gebäude sowie von geschlossenen Garagen sind nur mit folgenden Materialien zulässig: Putzfassaden, Ziegel-/Klinkermauerwerk, Holzfachwerk, heimischer Naturstein (z.B. Sandstein). Die gestalterische Einheit der Fassaden ist aber dabei über alle Geschosse zu erhalten.
Bei Verblend-/Sichtmauerwerk sind als Farben rote, rotbraune oder rot-blau-bunte Ziegel, unglasiert, zu verwenden.

b) Für untergeordnete Teilflächen (insbesondere im Bereich der Giebel, Brüstungen, Balkone, Stützen, Vordächer und Gesimse) sind bis max. 20 % der jeweiligen Fassadenfläche auch zulässig:

 - Putz
 - Metall-Verkleidungen
 - Kunst- und Naturschiefer-Verkleidungen.
- #### Fenster und Türöffnungen

a) Fenster- und Türöffnungen sind rechteckig im Hochformat bis quadratisch auszuführen; Stürze in Bogenform sind zulässig. In untergeordnetem Umfang sind auch kreisförmige Fenster zulässig.

b) Fensteröffnungen mit einer lichten Breite von über 2,50 m sind durch Pfeiler oder Stützen zu gliedern.
Die Summe aller Fenster- und Türöffnungsbreiten darf 75 % der jeweiligen Frontlänge des Geschosses nicht überschreiten.
- #### Art der Bedachung / Dachgestaltung

a) Im WA-1-Gebiet sind die Dächer als Satteldächer auszubilden. Geneigte Dächer sind mit Dachpfannen (Dachziegeln, Dachsteinen) einzudecken. Als Farben sind rote oder rotbraune Pfannen, unglasiert zu verwenden.
Dachflächenfenster, Solarthermische Anlagen, Nebengebäude und Garagen sind von den o.a. Regelung ausgenommen.
Die Gesamtbreite von Zwerchgiebeln, Dachaufbauten und -einschnitten darf zusammen maximal die Hälfte der Traufenbreite der zugehörigen Dachfläche betragen.
Der Abstand von der Giebelseite (Eingang) muss mindestens 2,00 m betragen.

b) Im WA-2-Gebiet sind die Dächer als Pultdächer auszubilden.
- #### Dachneigung

Die Gebäude sind mit geneigten Dächern zu errichten.

a) Innerhalb des WA-1-Gebietes ist ein Gebäude mit einer Dachneigung (DN) zwischen DN 32° bis DN 45° zulässig.

b) Innerhalb des WA-2-Gebietes ist ein Gebäude mit einer Dachneigung (DN) zwischen DN 10° bis DN 15° zulässig.

c) Nebengebäude, Garagen, Dachaufbauten sowie Zwerchgiebel sind von dieser Regelung ausgenommen.
- #### Vordächer und Markisen

Vor- und Kragdächer sind bei den Fassaden, die den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt sind, nur über den Erdgeschossfenstern bis zu einer Breite von jeweils 2,50 m zulässig. Markisen sind unzulässig.
- #### Fassadenbeleuchtung

Zulässig sind solche Einrichtungen mit gedämpftem warm-weißen Licht von maximal 3.000 K (Kelvin) und max. 10 L (Lux), die sich der Fassade deutlich unterordnen. Nicht zulässig sind grundsätzlich Beleuchtungseinrichtungen mit leuchtenden oder grellen Farben, Blink-, Wechsel- oder Reflexbeleuchtung.
- #### Werbeanlagen

Alle Werbeanlagen mit Ausnahme von Praxisschildern bis 0,2 m² Größe sind genehmigungspflichtig. Werbeanlagen sind nur zulässig an der Stätte der Leistung. Sie müssen sich nach Maßstab, Werkstoff, Form, Farbe und ihrem sonstigen Einwirkung in das Orts- und Straßenbild einfügen.
Es ist nur eine Werbeanlage je Gebäuseite und je Unternehmen bis zu einer Höhe von maximal 2,50 m und einer Breite von max. 1,00 m unterhalb der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses zulässig.
Ausleger sind bis zu einer auskragenden Länge von max. 1,00 m zulässig.
Schriftzüge dürfen eine Höhe von 0,55 m nicht überschreiten; bei Gebäudefassaden bis zu 15 m Länge sind Schriftzüge von max. 5 m Länge zulässig, bei längeren Gebäudefassaden dürfen die Schriftzüge max. 1/3 der Frontlänge betragen.
Fluoreszierende Farbe, Laufschriften, vertikale Beschriftungen und Werbeanlagen mit beweglichen Körpern sind unzulässig.

C. Hinweise

- #### Archäologische Denkmalpflege

Bei Erdengriffen im historischen Ortskern von Belm ist mit mittelalterlichen bis neuzeitlichen Bodenfunden und Befunden aus der Ortsgeschichte zu rechnen. Die Archäologische Denkmalpflege für Stadt- und Landkreis Osnabrück ist bei Erdengriffen zu unterrichten und ggf. baubegleitend einzubeziehen. Dadurch entstehende Mehrkosten können nicht von der Bodendenkmalpflege übernommen werden.
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasammungen, 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 zuständigen Unteren Denkmalbehörde beim Landkreis Osnabrück 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.
- #### Immissionen Landesstraße 87

Von der Landesstraße 87 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.
- #### Artenschutz

Baufeldräumung (Brutvögel):
Diejenigen Bau- und Erschließungsmaßnahmen (Entfernung von Gehölzen, Beseitigung von Vegetationsstrukturen, Abriss- oder Umbauarbeiten an Gebäuden), die zu einer Entfernung aller Brutmöglichkeiten und damit zu Erfüllung möglicher artenschutzrechtlicher Tatbestände für die Artgruppe der Brutvögel führen können, müssen nach Abschluss der Brutzeit und vor Beginn der neuen Brutzeit der Vögel (also zwischen 01. September und 28. Februar) stattfinden. Sollte die Entfernung von Gehölzen, die Beseitigung von Vegetationsstrukturen oder der Abriss- oder Umbauarbeiten an Gebäuden außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche/ Strukturen durch eine fachkundige Person (z.B. Umweltbaubegleitung) auf ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern zu überprüfen. Von der Bauzeitenbeschränkung kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten durch die Baufeldräumung zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Baumfallarbeiten (Fledermäuse):
Ggf. erforderliche Baumfallarbeiten älterer Laubbäume müssen außerhalb der Brutzeit der Vögel und der Sommeraktivitätszeit der Fledermäuse und somit zwischen 01. September und 28. Februar (bestenfalls während einer Frostperiode in den Monaten Dezember, Januar, Februar) stattfinden. Sollten die Baumfallarbeiten außerhalb der genannten Zeiträume erfolgen, sind vor einer Entfernung

von Gehölzen mit Stammdurchmessern > 30 cm, diese durch eine fachkundige Person (z.B. Umweltbaubegleitung) auf eventuellen Besatz mit Individuen der Artgruppe Fledermäuse zu überprüfen. Weiterhin ist durch eine fachkundige Person ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern oder befoffenen Baumhöhlungen zu überprüfen. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern/ befoffenen Baumhöhlungen oder Fledermausbesatz ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen. Dies gilt auch, wenn trotz aller Vorsichtsmaßnahmen, Bäume mit Fledermausbesatz gefällt wurden.

Umbau-/ Abriss von Gebäudeteilen:
Werden Umbau- oder Abrissmaßnahmen an Gebäuden stattfinden, ist unmittelbar vor den jeweiligen Gebäudeumbau- oder Abrissmaßnahmen durch einen Fledermauskundler zu prüfen, ob Fledermäuse in den entsprechenden Bereichen vorhanden sind. Beim Fund oder Nachweis von Fledermäusen ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen. Zeitlich sollten derartige Maßnahmen auf die Zeit zwischen Ende/Mitte September und Mitte November und von Ende Februar bis Anfang April (hier nur bei Temperaturen über 10°C) gelegt werden, da Fledermäuse zu diesen Zeiten i.d.R. mobil sind und ausfliegen können.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme: Anbringen von Fledermauskästen in der nahen Umgebung (optional, nur bei Nachweis von Fledermausindividuen/- quartieren im Zuge der vorgezogenen Kontrollen vor den Baumfällungen, oder während der Umbauarbeiten am Gebäudebestand):
Sollte im Rahmen von Umbau- oder Abrissmaßnahmen und/oder im Zuge von Baumfällungen bzw. der vorgeschalteten Kontrollen Quartierstrukturen gefunden werden, die auf ehemals besetzte Wochenstuben schließen lassen (Kotnachweise) oder besetzte Quartiere nachgewiesen werden, wird die Anlage von Ersatzquartieren in Form der Anbringung von Fledermauskästen in der nahen Umgebung notwendig (CEF-Maßnahmen). Art und Umfang richten sich in diesen Fällen dabei nach der Ausprägung des vorgedachten Quartieres und sind erst nach der Begutachtung des Quartieres im Detail festzulegen. Die konkrete Festlegung von Standorten zur Umsetzung der Maßnahme würde dann in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde und einer vom behördlichen Naturschutz autorisierten Fachperson (Biologe oder vergleichbare Qualifikation, ggf. Umweltbaubegleitung (UBB)) getroffen.

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. XLVIII "Am Tie" 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Belm, den 07.10.2020

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Belm hat in seiner Sitzung am 30.01.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 22.05.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Belm, den 07. Okt. 2020

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Belm, Flur 2

Maßstab: ~~1:500~~ 1:500

Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © Februar 2020

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 13.02.2020). 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 21.10.2020

Geschäftsnachweis: L4-95/2020

Landkreis Osnabrück
GEMEINDE BELM
BEBAUUNGSPLAN NR. XLVIII
"Am Tie", 1. Änderung
mit örtlichen Bauvorschriften, Verfahren gemäß § 13a BauGB

URSCHRIFT

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

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Belm hat in seiner Sitzung am 25.03.2020 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 22.05.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung hat vom 02.06.2020 bis 03.07.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

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 07. Okt. 2020

Gemeinde Belm
Der Bürgermeister
Miktor 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 07.10.2020 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Belm, den 07. Okt. 2020

Gemeinde Belm
Der Bürgermeister
Miktor Hermeler

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. XLVIII "Am Tie" 1. Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 11.11.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 30.11.2020 rechtsverbindlich geworden.

Belm, den 09. Dez. 2020

Gemeinde Belm
Der Bürgermeister
Miktor Hermeler

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

.....
Bürgermeister

Übersichtskarte M. 1:5.000 © OpenStreetMap-Mitwirkende

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N		
Entwurfsbearbeitung:	IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG Marie-Curie-Str. 4a • 49134 Wallenhorst Tel: 05407/880-0 • Fax: 05407/880-88	Datum
	bearbeitet	2020-10
	gezeichnet	2020-10
	geprüft	2020-10
	freigegeben	2020-10
Zeichen	Pv	
	Kn	
	Pv	
	Dw	

Wallenhorst, 2020-10-07

Plan-Nummer: BELM\219413\PLAENE\BP\bp_bplan-XLVIII-1aen_02_Ur-Abchrift.dwg(Urschrift)

GEMEINDE BELM
BEBAUUNGSPLAN NR. XLVIII
"Am Tie", 1. Änderung
mit örtlichen Bauvorschriften, Verfahren gemäß § 13a BauGB

URSCHRIFT

Maßstab 1 : 500