



### Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung 1980 vom 13.12.1980 (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	
- - - - - Flurgrenze	
○ Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal	
1/2 Flurstücksnummer	
Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen.	

	Wohngebäude mit Hausnummern
	Wirtschaftsgebäude, Garagen

### II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

	1. Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 1 bis 11 BauNVO)
--	---

	Allgemeine Wohngebiete
--	------------------------

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

I, II u. III	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
--------------	------------------------------------

0.3	Grundflächenzahl
0.55	Geschossflächenzahl

OK	Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss in Meter über Normalhöhennull
GH max.	maximale Gebäudehöhe in Meter über Normalhöhennull

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

	offene Bauweise
	nur Einzel- und Doppelhäuser
	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:
	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

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

	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

	Fuß- und Radwege
--	------------------

	9. Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)
--	--

	öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün
--	---

	13. 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)
--	--

	zu erhaltende Einzelbäume
--	---------------------------

	15. Sonstige Planzeichen
--	--------------------------

	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)
--	---

	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gem. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
--	--

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
--	---

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne
--	--

Höhenlage baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 3 BauGB:

	Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlicher Höhenlage baulicher Anlagen
--	--

### 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 BauGB

1.1 **Allgemeine Wohngebiete (WA)** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO) Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

1.2 **Gemeinbedarfsfläche „Altenwohn- und Pflegeheim“** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

a) Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Altenwohn- und Pflegeheim“ sind sämtliche mit dieser Nutzung in Verbindung stehende baulichen Anlagen zulässig.

b) Allgemein zulässig sind in untergeordnetem Umfang auch ergänzende Nutzungen, die mit der Hauptnutzung „Altenwohn- und Pflegeheim“ in funktionalem Zusammenhang stehen, sowie alle zur Ausübung der festgesetzten Nutzungen notwendigen Büro-/Verwaltungs-, Lager- und Sozialräume, etc. sowie Nebenräume.

1.3 **Höhenlage der Gebäude** gem. § 9 Abs. 3 BauGB

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets (WA) darf die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss die in der Planzeichnung eingeschriebenen Höhen über NHN nicht überschreiten.

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

a) Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets (WA) dürfen die Traufhöhen der Gebäude auf mindestens 1/4 der jeweiligen Fassadenansicht eine Höhe von 6,50 m über der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss nicht überschreiten (Traufhöhe = Schnittpunkt des aufsteigenden Außenmauerwerks mit der Außenfläche der Dachendeckung).

b) Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets (WA) dürfen die Gebäude eine Gesamthöhe / Firsthöhe von 10,00 m über der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss nicht überschreiten.

c) Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets (WA) ist die Errichtung von Gebäuden mit einem Staffelgeschoss zulässig. Die Außenwände des Staffelgeschosses (oberstes Geschoss) müssen an mindestens drei Seiten des Gebäudes um mindestens 1,50 m gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückspringen.

d) Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind die maximalen Gebäudehöhen über Normalhöhennull (NN) zeichnerisch durch Planeinschrieb festgesetzt (siehe Planzeichnung). Die Gemeinde Belm kann in Verbindung mit der Genehmigungsbehörde gemäß § 31 Abs. 1 BauGB für einzelne, funktionsgebundene Anlagen eines Gebäudes ausnahmsweise Überschreitungen der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe um 5,00 m zulassen (z.B. Aufzüge, Klimatechnik, Schornsteine o.ä.), wenn die einzelne Anlage nicht durch andere Ausführung innerhalb der Höhengrenze möglich ist.

1.5 **Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets (WA) ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen bei freistehenden Einzelhäusern auf maximal zwei begrenzt, bei Doppelhäusern auf eine je Doppelhaushälfte.

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

a) Die Außenanlagen der Baugrundstücke sind mit Ausnahme der notwendigen Erschließungsflächen, Stellplätze, Terrassen und Nebenanlagen gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Schottergärten sowie die Errichtung von freistehenden Gabeln ist nicht zulässig.

b) Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden sowie Garagen und Carports mit einer Neigung von weniger als 15 Grad sind mit einer Substratmächtigkeit von mindestens 10 cm extensiv zu begrünen. Eine Kombination von Gründächern und Solaranlagen ist zulässig.

c) Für die Außenbeleuchtung der Grundstücke im Plangebiet sind ausschließlich insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel zu verwenden. Lichtkegel sind nach unten auszurichten. Blendwirkungen sind durch geschlossene Gehäuse zu minimieren.

1.7 **Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

a) Mindestens 5 % der Grundstücksflächen sind mit naturraumtypischen Gehölzen zu bepflanzen, z.B. als Heckenpflanzung entlang der Grundstücksgrenzen, 5 % mit Kräutern und/oder Stauden.

b) Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets ist je Grundstück mindestens ein hochstämmiger naturraumtypischer Laubbaum (Stammumfang mindestens 18 - 20 cm in 1 m Höhe über Wurzelhals) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

1.8 **Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei natürlichem Abgang ist an derselben Stelle - sofern dies im Einzelfall aus gärtnerisch-fachlichen Gründen nicht möglich ist: zumindest auf demselben Grundstück - ein Ersatzbaum gleicher Art neu anzupflanzen (Stammumfang mindestens 18 - 20 cm in 1 m Höhe über Wurzelhals).

1.9 **Schallschutzmaßnahmen** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets (Nacht-Immissionsrichtwert: 40 dB(A)) und im Bereich der Gemeinbedarfsfläche („Haus St. Marien“) (Nacht-Immissionsrichtwert: 45 dB(A)) werden die vorgenannten Nacht-Immissionsrichtwerte überschritten. Deshalb sind innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor den von den benachbarten Veranstaltungsräumlichkeiten ausgehenden Schallimmissionen zu treffen:

a) An den Süd- und Ostfassaden der Gebäude innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen im Allgemeinen Wohngebiet sind im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss im Bereich von schützenswerten Wohn- und Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 ausschließlich nicht offenbare Fenster zulässig.

b) An den Nord-, Süd- und Ostfassaden der Gebäude innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche („Haus St. Marien“) sind im Erdgeschoss sowie im 1. bis 3. Obergeschoss im Bereich von schützenswerten Wohn- und Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 ausschließlich nicht offenbare Fenster zulässig.

c) Abweichungen von den Regelungen unter a) und b) sind zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein entsprechender gutachterlicher Nachweis über die Einhaltung der o.g. Immissionsrichtwerte erbracht wird.

d) Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern über andere nicht von Überschreitungen betroffene Fassadenseiten vorgeschrieben.

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

Der Bebauungsplan verursacht bei seiner Realisierung Eingriffe in Natur und Landschaft, die auszugleichen sind (§ 7 Abs. 1a Wertehalten). Dazu stehen Anteile aus dem Kompensationsflächenpool „Öko- / Wertehaltenkonto“ Flächenpool Meyer zu Reckendorf in der Gemarkung Natrup-Hiltter, Flur 8, Flurstück 4 zur Verfügung. Diese Ausgleichsmaßnahmen sind den Eingriffsflächen innerhalb des Plangebiets anteilig wie folgt zugeordnet:

- Gemeinbedarfsfläche „Haus St. Marien“	77 %
- Allgemeines Wohngebiet (WA)	13 %
- Planstraße A / Fuß- und Radweg	10 %

Diese Zuordnungsfestsetzung bildet die Rechtsgrundlage für Kostenentstattungen.

### 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 Nr. 1 BauO

2.1.1 Die Grundstücke sind mit standortgerechten Laubgehölzen einzufrieden. Kombinationslösungen mit Zäunen sind zulässig, sofern diese von der Straßenseite aus optisch nicht in Erscheinung treten. Zur erschliefenden Verkehrsfläche ist die Höhe auf max. 0,80 m begrenzt.

2.1.2 Beleuchtete Werbeanlagen und Werbeanlagen mit einer Ansichtsfläche über 0,5 m<sup>2</sup> sind im „Allgemeinen Wohngebiet“ nicht zulässig.

### 3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN und sonstige Hinweise

gem. § 9 Abs. 6 BauGB

3.1 **Überplanung der rechtsverbindlichen Bebauungspläne**

Der angrenzende rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. XXVIII „Nördlich des Astruper Weges“ wird im südlichen Teilbereich (Flurstück 123) überplant. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Haus St. Marien“ wird für die überplante Fläche alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes unwirksam.

3.2 **Artenschutz**

**Baufeldrängung (Brutvögel):**

Diejenigen Bau- und Erschließungsmaßnahmen (Entfernung von Gehölzen/ Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen/ Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden, Umbau- oder Abriss von Gebäudebestand), die zu einer Entfernung aller Brutmöglichkeiten und damit zu Erfüllung möglicher artenschutzrechtlicher Tatbestände führen, müssen nach Abschluss der Brutzeit und vor Beginn der neuen Brutzeit (also zwischen 01. August und 01. März) stattfinden.

Sollte die Entfernung von Gehölzen/ Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen/ Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden oder der Umbau- oder Abriss von Gebäudebestand außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche/ Strukturen durch eine fachkundige Person (z. B. Umweltaufbelegung) auf ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern zu überprüfen. Von der Bauteilbeschränkung kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten durch die Baufeldrängung zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

**Baumfällarbeiten (Fledermäuse):**

Ggf. erforderliche Baumfällarbeiten müssen ebenfalls außerhalb der Brutzeit der Vögel erfolgen.

Vor Fällmaßnahmen sind Bäume mit einem BHD > 50 cm auf großvolumige Höhlen und ggf. Fledermausbesatz hin zu untersuchen. Beim Feststellen von Fledermausbesatz ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen. Dies gilt auch, wenn trotz aller Vorsichtsmaßnahmen, Bäume mit Fledermausbesatz gefällt wurden.

Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse (01. März bis 15. Juli) durchzuführen.

3.3 **Bodenfunde**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- 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 (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde 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 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.

3.4 **Kampfmittelbeseitigung**

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, so ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Gemeinde oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der LGLN-Regionaldirektion Hameln-Hannover zu benachrichtigen.

3.5 **DIN-Vorschriften**

Die in den textlichen Festsetzungen genannten DIN-Vorschriften können im Bauamt der Gemeinde Belm, Markting 13, 49191 Belm während der Öffnungszeiten des Rathauses eingesehen werden.

### 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 (NKG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der aktuell gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Belm diesen Bebauungsplan Nr. LV „Haus St. Marien“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Belm, den 3. Juni 2023

(SIEGEL)

Gemeinde Belm

Der Bürgermeister

Viktor Hammeier

Bürgermeister

Gemeinde Belm

Der Bürgermeister

3. Juni 2023

Bürgermeister

Der Bürgermeister

Bürgermeister

Der Bürgermeister

Bürgermeister

Der Bürgermeister

Bürgermeister

Der Bürgermeister

Bürgermeister

Der Bürgermeister

Bürgermeister

Der Bürgermeister

Bürgermeister

Der Bürgermeister

Bürgermeister

Der Bürgermeister

Bürgermeister

Der Bürgermeister

Bürgermeister

Der Bürgermeister

Bürgermeister

Der Bürgermeister

Bürgermeister

Der Bürgermeister

Bürgermeister

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Belm hat in seiner Sitzung am 24.02.2022 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 09.06.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 20.06.2022 bis 20.07.2022 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.

3. Juni 2023

Belm, den 3. Juni 2023

Gemeinde Belm

Der Bürgermeister

Bürgermeister

Gemeinde Belm

Der Bürgermeister

3. Juni 2023

Belm, den 3. Juni 2023

Gemeinde Belm

Der Bürgermeister

Bürgermeister

Gemeinde Belm

Der Bürgermeister

3. Juni 2023

Belm, den 3. Juni 2023

Gemeinde Belm

Der Bürgermeister

Bürgermeister

Gemeinde Belm

Der Bürgermeister

3. Juni 2023

Belm, den 3. Juni 2023

Gemeinde Belm

Der Bürgermeister

Bürgermeister

Gemeinde Belm

Der Bürgermeister

3. Juni 2023

Belm, den 3. Juni 2023

Gemeinde Belm

Der Bürgermeister

Bürgermeister

Gemeinde Belm

Der Bürgermeister

3. Juni 2023

Belm, den 3. Juni 2023

Gemeinde Belm

Der Bürgermeister

Bürgermeister

Gemeinde Belm

Der Bürgermeister

3. Juni 2023

Belm, den 3. Juni 2023

Gemeinde Belm

Der Bürgermeister

Bürgermeister

Gemeinde Belm

Der Bürgermeister

3. Juni 2023

Belm, den 3. Juni 2023

Gemeinde Belm

Der Bürgermeister

Bürgermeister

Gemeinde Belm

Der Bürgermeister

3. Juni 2023

Belm, den 3. Juni 2023

Gemeinde Belm

Der Bürgermeister

Bürgermeister

Gemeinde Belm

Der Bürgermeister

3. Juni 2023

Belm, den 3. Juni 2023

Gemeinde Belm

Der Bürgermeister

Bürgermeister

Gemeinde Belm

Der Bürgermeister

3. Juni 2023

Belm, den 3. Juni 2023

Gemeinde Belm

Der Bürgermeister

Bürgermeister

Gemeinde Belm