Präambel und Ausfertigung (mit örtlichen Bauvorschriften) Verfahren gemäß § 13 a BauGB Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsische Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Belm diesen Bebauungsplan Nr. 18 "Östlich Wittekindsweg" bestehend aus Planzeichnung den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung Siegel Verfahrensvermerke Aufstellungsbeschluss Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Belm hat in seiner Sitzung am 25.03.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Östlich Wittekindsweg" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung beschlossen. Es wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB ohne Durchführung der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB angewandt. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 12.09.2011 ortsüblich bekannt-

Beteiligung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.09.2011 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Geschäftsstelle Osnabrück

1. A. Heike Kosmann

Am Schölerberg 6

49082 Osnabrück Osnabrück, den 16.12.2011

Planverfasser

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von der Niedersächsischen Landgesellschaft mbH

Öffentliche Auslegung

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 12.09.2011 ortsüblich bekannt Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 20.09.2011 bis einschließlich 20.10.2011 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Belm hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.12.2011 als Satzung (§ 10 Abs. 1

Der Bebauungsplan wurde am St. 12 2011im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück Nr. K. Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB veröffentlicht.

Der Bebauungsplan ist damit am. St. 12 A. rechtsverbindlich geworden.

Belm, den 05.0% 2011

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Bürgermeister

Geschäftsnachweis L4 -487/2011

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

> "Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © Mai 2011

Herausgeber:

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Osnabrück

Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt.

Die Verwertung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. Keiner Erlaubnis bedarf

- 1. die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Angaben des übertragenen Wirkungskreises durch kommunale
- 2. die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen... (Auszug aus § 5 Absatz 3 NVermG)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 12.05.2011). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geo-Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Osnabrück, den 20.12.2011

Landesamt für Geoinformation und Landesamt für Geoinformation und
Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Osnabrück

- Katasteramt -



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 (1) BauGB

Gebäudehöhe (gem. § 9 (2) BauGB)

Als Bezugs-Höhenpunkt gilt die Oberkante fertiger Erschließungsanlage der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen im Schnittpunkt der Mittellinie der öffentlichen Verkehrsfläche mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Gebäudes.

Bebauungsplan Nr. 4

Bebauungsplan Nr. 1

WA

lo 0,3

max. 2 Wo

Bebauungsplan

und Franbrink'

"Zwischen Kirchweg

0.5

Bebauungsplan Nr. 16

"Nördlich alte

Badeanstalt'

- 1.1 Die Oberkante der fertigen Erdgeschossfußbodens (Sockelhöhe) darf maximal 0,20 m über dem Bezugs-Höhenpunkt liegen.
- 1.2 Der Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Mauerwerkes mit der Außenfläche der Dachhaut darf für die im Planbereich zugelassenen baulichen Anlagen das Maß von 3,80 m, gemessen ab Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, nicht
- 1.3 Die maximale Firsthöhe wird auf 9,0 m, gemessen ab Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden, festgesetzt.
- 2. Auch in den anderen Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, sind Aufenthaltsräume einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und ihrer Umfassungswände ganz auf die Geschossfläche anzurechnen.
- Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur im überbaubaren Bereich zulässig.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind im Allgemeinen Wohngebiet nicht mehr als zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
- Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- 5.1 Im Osten des Geltungsbereichs, d.h. entlang des Baches ist ein durchschnittlich 10 m bis 15 m breiter Randstreifen als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Die anstehenden Bäume sind nicht zu tief abzuschneiden um ausschlagfähige Erlen- und Weidenstubben in dieser Fläche, teilweise auch in der Bachböschung mittels Bagger einzubringen zu können. Dieses trägt wesentlich zur Lebensraumverbesserung (Amphibien, Vögel) entlang des Baches bei.
- 5.2 Im Süden des Plangebietes ist eine Fläche als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. In dieser Fläche soll der Bestand so belassen werden und in den südlichen, zukünftig unbebauten Pionierwaldflächen ist der Riesenbärenklau nachhaltig zu bekämpfen.
- Das auf dem Grundstück anfallende Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück schadlos durch geeignete Maßnahmen zu beseitigen oder in das anliegende Gewässer gedrosselt nach den anerkannten Regeln der Technik abzuleiten, um den natürlichen Abfluss einzuhalten. Dies gilt insbesondere für Zu- und Abfahrten von Garagen. Eine Überbauung und Versiegelung des Bodens darf nicht dazu führen, dass benachbarte Flächen, auch öffentliche Straßenverkehrsflächen, durch Oberflächenwasser belastet werden. Die Bestimmungen des Niedersächsischen Wassergesetzes bleiben hiervon unberührt.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN ALS ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT gemäß §§ 56,97 und 98 NBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

Für das Allgemeine Wohngebiet geltenden folgende gestalterischen Festsetzungen als örtliche Bauvorschrift:

- 1. Als Dachformen sind lediglich Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer zulässig. Die Dachneigung muss zwischen 40° und 45° betragen. Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO können auch mit Flachdach errichtet werden.
- Einfriedungen im Vorgartenbereich Bereich zwischen Straßenverkehrsfläche und vorderer Bauflucht - sind bis maximal 0,80 m über Erschließungsanlage zulässig.

HINWEISE

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde 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.

Durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen kann es zu Geruchs- und Lärmimmissionen kommen, die jedoch als ortsüblich hinzunehmen sind.

<u>Kampfmittel</u>

Aus Sicherheitsgründen werden Gefahrenerforschungsmaßnahmen im Plangebiet empfohlen (siehe Stellungnahme vom Kampfmittelbeseitigungsdienst vom 19.10.2011).

<u>Empfehlungen</u>

Empfehlungen für Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen (Artenschutzmaßnahmen) Fledermäuse, Vögel, Amphibien:

Die Räumung der Vegetationsflächen und Entfernung der Gehölze in den Baufeldern ist zwischen dem 1. September und dem 15. Februar., d.h. nach/vor der Vogelbrut und vor einsetzender Amphibienwanderung durchzuführen.

Baubedingte Beeinträchtigungen (Erdbau) während der Amphibienwanderungen sind zu

Des Weiteren wird angeregt im Rahmen von artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen, mindestens 50% des Erlenbestandes an den Ufern der alten Fischteiche auf den Stock zu setzen, da sich hierdurch die Eignung der Gewässer als Amphibienlaichgewässer deutlich erhöhen ließe. Auch das Einbringen submerser Pflanzen (Wasserstern) wäre hilfreich.

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§1 bis 11 BauNVO)



(0,5)

Allgemeine Wohngebiete WA1, WA2, WA3 siehe Festsetzungen (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Grundflächenzahl

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Geschossflächenzahl

offene Bauweise

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

maximal sind 2 Wohneinheiten zulässig (siehe TF Nr. 4)

Baugrenze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

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

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)



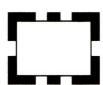
Glascontainerstellplatz (GCSt.)

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

7. Sonstige Planzeichen



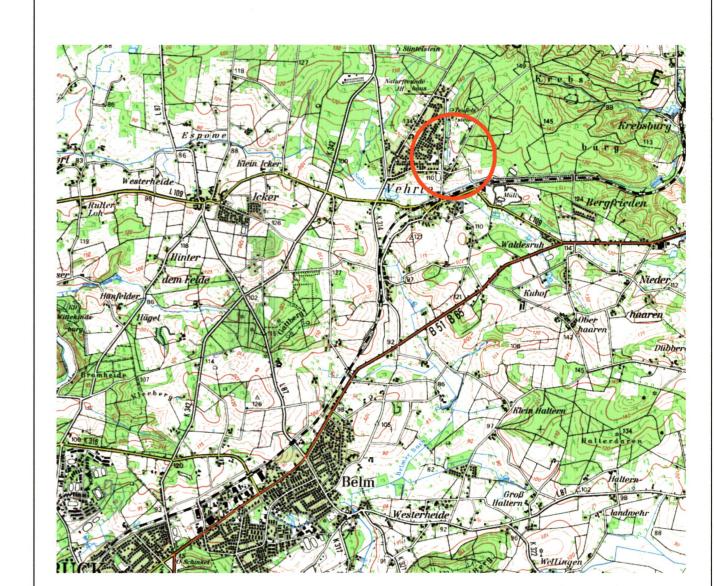
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

H

Bushaltestelle

Fahrrecht zugunsten der Anlieger

angrenzende Bebauungspläne



Niedersächsische Landgesellschaft mbH

Gemeinde Belm Bebauungsplan Nr. 18 "Östlich Wittekindsweg"

Gestaltung (§ 56 NBauO)

mit örtlichen Bauvorschriften über



Maßstab: 1:1000 gez.: Roßmann

Urschrift

Verfahren gemäß § 13 a BauGB Planverfasser: 1 H Hille Roymaun