



# GEMEINDE BELM

## Bebauungsplan Nr. XLIX

### "Zwischen Ringstraße, Heideweg und Ickerbach"



#### ZEICHENERKLÄRUNG

(gemäß § 9 (1)-(7) BauGB und BauNVO in Verbindung mit § 9 a BauGB)

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 und 16 BauNVO)

- WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- 0,3** Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 1,0** Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- II-III** Zahl der Vollgeschosse (von - bis) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

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

- B** Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- O** Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- a** Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

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

- S** Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- S** Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- S** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- F+R** Fuß- / Radweg (selbstständig)
- P** Öffentliche Parkfläche (für Veranstaltungen)
- F** Festplatz

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

- Y** Fläche für Ver- und Entsorgung
- Y** Versorgungsfäche Elektrizität (Transformator)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- G** Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- F** Fuß- / Radweg
- R** Regenrückhaltebecken
- B** Bolzplatz
- S** Spielplatz
- P** Parkanlage

Wasserflächen und Flächen für die Wassernutzung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- W** Wasserflächen
- Umgrenzung von Flächen für die Wassernutzung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Sonstige Planzeichen

- G** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z. B. § 1 Abs. 4, § 19 Abs. 5 BauNVO)
- G** Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (Gemeinschaftsstellplätze/Gemeinschaftsgaragen) mit Anschluss an öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- FD** Flachdach
- SD** Satteldach
- 25-35°** Dachneigungsspanne

#### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(gemäß § 9 BauGB, BauNVO)

- In den "Allgemeinen Wohngebieten" (WA) sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig (§ 1 (5) und § 4 (2) Nr. 2 BauNVO)
- In den "Allgemeinen Wohngebieten" (WA) sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig (§ 1 (5) und § 4 (3) Nr. 3-5 BauNVO)
- Stellplätze und Garagen und ihre Zufahrten im Sinne des § 12 BauNVO sind ausschließlich innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze/-garagen zulässig. Brandschutztechnische Anforderungen (z.B. Feuerwehrzufahrten) sind dabei zu erfüllen (§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauNVO)
- Stellplätze sind bis auf unmittelbar an öffentliche Verkehrsflächen oder an Gebäude angrenzende Seiten mit 0,6 m bis 1,0 m hohen Pflanzen einzugrenzen und diese dauerhaft zu unterhalten (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
- Garagen und Carports sind seitlich und im Bereich der Überdachung dauerhaft zu begrünen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
- Abweichend von der offenen Bauweise darf die Länge der Baukörper in den Gebieten mit "abweichender Bauweise" mehr als 50 m betragen (§ 22 (4) BauNVO)
- Innerhalb der WA 2-Gebiete (WA 2a / WA 2b / WA 2c) ist die Inanspruchnahme der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche, die über diejenige des baulichen Bestandes hinausgeht, solange unzulässig, bis die bestehenden baulichen Anlagen innerhalb des jeweiligen Teilbaugebietes (WA 2a / WA 2b / WA 2c) zumindest soweit zurückgebaut sind, dass sie den Planfestsetzungen zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse entsprechen (§ 9 (2) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (3) BauNVO)

#### ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(gemäß § 84 NBauO)

- Die Oberkante Erdgeschossfertigfußboden darf max. 0,50 m über der Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche liegen. In den WA 2 - Gebieten sind max. 2,50 m Höhe über der Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche (gemessen in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeaußenwand) zulässig.
- Einfriedungen der Vorgärten (Raum zwischen Wohngebäude und öffentlicher Verkehrsfläche) sind nur in Form von Hecken oder transparenten Zäunen bis zu einer Höhe von max. 1,00 m über Geländeoberkante zulässig.
- Loggien und Balkone dürfen nur mit einfarbigen beweglichen Sonnenschutzvorrichtungen (Markisen) versehen werden, die maximal 1,0 m über die Gebäudefront hinausragen.
- Aus dem Baukörper herausragende Balkone dürfen auf deren Innenseite und bis zu 1,00 m über der seitlichen Brüstungsoberkante mit einfarbigen transparenten Verkleidungen versehen werden.

#### HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Außerkräften von Satzungen**  
Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans tritt ein Teilbereich der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. III "Zwischen Ringstraße und Heideweg" sowie Nr. VI "Südlich Heideweg" außer Kraft soweit sie vom Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. XLIX "Zwischen Ringstraße, Heideweg und Ickerbach" erfasst wird.
- Bodenfunde**  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßreste, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren - z.B. Vertiefungen -), die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osterndör (Stadt- und Kreisarchologie im Osterndör Land, Lotter Straße 2, 49078 Osterndör, Tel. 0541 323-2277 oder -4433) 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.
- Technische Infrastruktureinrichtungen / Versorgungsleitungen**  
Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes (Telekommunikations-, Strom- und Gasversorgungsanlagen etc.) einerseits und für die ggf. notwendige Sicherung oder Änderung vorhandener Versorgungsanlagen andererseits, sind die zuständigen Versorgungsträger rechtzeitig vor Baubeginn von baulichen Maßnahmen zu informieren, damit alle erforderlichen Maßnahmen (Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung usw.) rechtzeitig eingeplant werden können.
- Brandschutz**  
Die Erschließung der Fläche muss den Anforderungen an die Zuwegung und den Anordnungen der baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück gem. § 23 DVNBauO zu § 56/20 NBauO entsprechen. Die Richtwerte für den Löschwasserbedarf (m<sup>2</sup>/l) müssen, unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung, dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 - entsprechen.
- Genehmigungspflichten im Sanierungsgebiet**  
Der Planungsbereich befindet sich innerhalb des Sanierungsgebietes "Belm-Power" (Satzung vom 13.09.2000/14.06.2009). Auf die Genehmigungspflicht von Vorhaben und Maßnahmen gem. § 144 ff. BauGB wird hingewiesen.

#### PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.  
© November 2011  
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen  
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 05.12.2011). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.  
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.  
Osterndör, den 13.09.2011  
Siegler  
(Unterschrift)

#### Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) sowie des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung hat der Rat der Gemeinde Belm diesen Bebauungsplan Nr. XLIX "Zwischen Ringstraße, Heideweg und Ickerbach" bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/ nebenstehenden/obenseitigen textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.  
Belm, den 11.10.2013  
Bürgermeister

#### Aufstellungsbeschluss

(beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB)  
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 22.03.2012 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. XLIX beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 3 BauGB vom 14.05. bis 24.06.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Belm, den 11.10.2013  
Bürgermeister

#### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 22.03.2013 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlich Auslegung wurden am 14.05.2013 ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. XLIX "Zwischen Ringstraße, Heideweg und Ickerbach" hat einschließlich der Begründung gemäß dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.05. bis einschl. 27.06.2013 zur Öffentlichkeitsbeteiligung ausliegen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung ist am 14.05.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Den betroffenen Behörden und Trägern sonstiger öffentlicher Belange wurde Zeit vom 16.05. bis einschl. 27.06.2013 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.  
Belm, den 11.10.2013  
Bürgermeister

#### Erneute Öffentlich Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
Ort und Dauer der erneuten öffentlich Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausliegen.  
Gleichzeitig sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erneut eingeholt worden.  
Belm, den .....  
Bürgermeister

#### Satzungsbeschluss

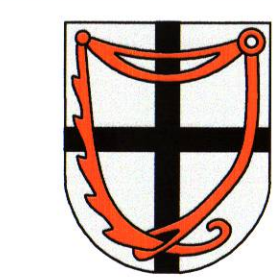
Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 25.09.2013 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.  
Belm, den 11.10.2013  
Bürgermeister

#### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. XLIX ist gemäß § 10 (3) BauGB am 15.10.2013 im Amtsblatt bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 15.10.2013 rechtsverbindlich geworden.  
Belm, den 16.10.2013  
Bürgermeister

#### Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans sind die 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 Bebauungsplans 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



**Gemeinde Belm**  
**Bebauungsplan Nr. XLIX**  
**"Zwischen Ringstraße, Heideweg und Ickerbach"**  
mit örtlichen Bauvorschriften  
ABSCHRIFT  
1:1000

