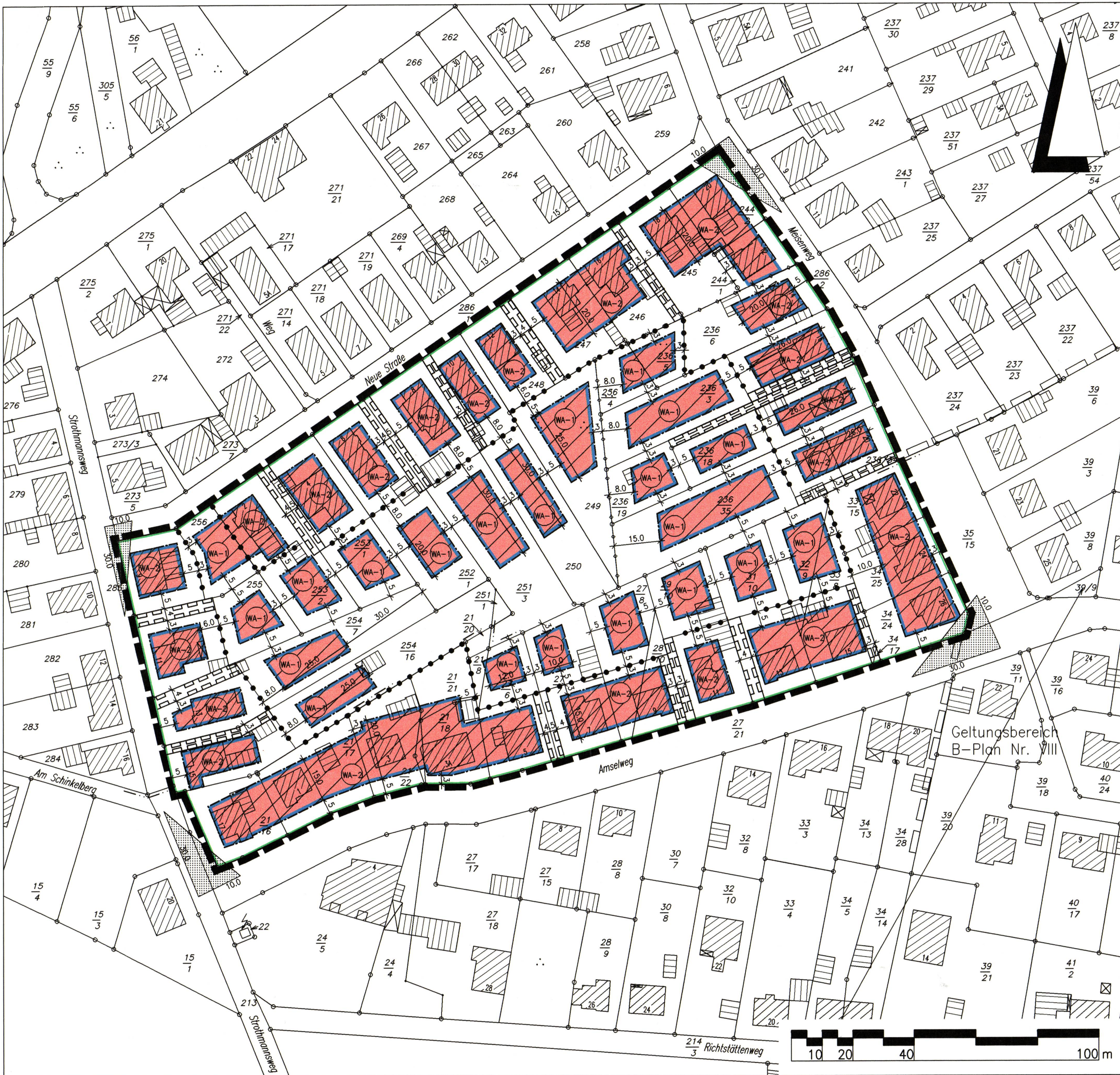


GEMEINDE BELM BEBAUUNGSPLAN NR. XXXVIII "ZWISCHEN NEUE STRASSE/AMSELWEG"



Planzeichenerklärung	
Gemäß Planzeichenverordnung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGBl. I, S. 58) und der Bauzeichnungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz v. 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).	
I. BESTANDSANGABEN	
----- Gemarkungsgrenze	
----- Flurgrenze	
----- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal	
----- Höhenlinien mit Höhenangaben über NN	
----- Flurstücksnummer	
Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen	
II. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	
ART DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	
WA-1/3	überbaubarer Bereich Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO i.V.m. den textlichen Festsetzungen nicht überbaubarer Bereich
FESTSETZUNGEN ZUM MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	
$\text{WA-1} = \frac{\text{II}}{\text{GRZ}} \cdot \frac{\text{GFZ}}{\text{0,3}}$	$\text{WA-2} = \frac{\text{II}}{\text{GRZ}} \cdot \frac{\text{GFZ}}{\text{0,4}}$
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZEN (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. § 16 BauNVO)	
II	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
GRZ	Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
GFZ	Geschoßflächenzahl gem. § 20 BauNVO
o	offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. § 23 BauNVO
E	nur Einzelhäuser zulässig
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
—	Baugrenze
VERKEHRSLÄCHEN (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 6 BauGB)	
—	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
SONSTIGE PLANZEICHEN	
—	unterirdische Wasserleitung (zu Gunsten der Gemeinde Belm)
SONSTIGE PLANZEICHEN	
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
-----	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung 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)
-----	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
PLANZEICHEN ERGÄNZEND ZUR PLANZEICHENVERORDNUNG	
	Sichtdreiecke für Straßenkreuzungen gem. RAS-K von ständigen Sichthindernissen freizuhaltende Flächen zwischen 0,80m und 2,50m oberhalb Fahrbahnoberkante (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Gebäudehöhe (gem. § 9 (2) BauGB)
Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens :
Der Bezugs-Höhepunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe (hier: Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens) ist der Schnittpunkt der Mittellinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche bzw. der Endpunkt der erschließenden privaten Verkehrsfläche (Fläche mit Fahrrecht) – Oberkante fertige Straßenoberfläche – mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Baugrundstücks (Grundstücksachse).
Die Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens darf, gemessen von der Oberkante Mitte fertiger Straße bis zur Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens in der Mitte des Gebäudes 0,5 m nicht überschreiten. Soweit vorhandene Gebäude zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes dieses Maß überschreiten, ist bei Neuerrichtung oder Erweiterung dieser Gebäude als Ausnahme gem. § 31 (1) BauGB eine Überschreitung des vorgenannten Maßes maximal bis auf 1,0 m zulässig.

§ 2 Traufenhöhe
Die Traufenhöhe der Gebäude darf, gemessen von der OK. des fertigen Erdgeschoßfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, 3,80 m nicht überschreiten. Sofern vorhandene Gebäude zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes dieses Maß bereits überschreiten, ist bei Neuerrichtung bzw. Erweiterung der Gebäude als Ausnahme gem. § 31(1) BauGB eine Überschreitung der festgesetzten Traufenhöhe bis zu dem Maß der vorliegenden Überschreitung zulässig.

§ 3 Firsthöhe
a) für WA-1 (Gebäude in der 2. Reihe) gilt:
Die Firsthöhe der Gebäude darf, gemessen von der OK. des fertigen Erdgeschoßfußbodens bis zur Firstoberkante, das Maß von 8,50 m nicht überschreiten.
b) für WA-2 (Gebäude in der 1. Reihe) gilt:
Die Firsthöhe der Gebäude darf, gemessen von der OK. des fertigen Erdgeschoßfußbodens bis zur Firstoberkante, das Maß von 9,50 m nicht überschreiten. Gemäß § 31 (1) BauGB ist eine Überschreitung bzw. Unterschreitung der festgesetzten max. Firsthöhe zulässig, wenn bei der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes vorhandenen Bausubstanz bereits eine entsprechende Überschreitung vorliegt. Das zulässige Maß der Überschreitung darf die ursprüngliche Firsthöhe nicht überschreiten.

§ 4 Grundflächenzahl (gem. § 19 (4) BauNVO)
a) Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von:
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
mithinzurechnen und dürfen insgesamt mit den übrigen baulichen Anlagen auf dem Grundstück die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl mit Ausnahme der nachfolgend genannten Voraussetzungen nicht überschreiten.
Eine Überschreitung der Grundflächenzahl im WA-1-Gebiet von 0,3 auf 0,4 und im WA-2-Gebiet von 0,4 auf 0,5 durch die Flächen von Stellplätzen und Zufahrten ist dann zulässig, wenn diese mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasengittersteinen, breitflächig verlegtem Rasenpflaster o. ä. befestigt werden. Der Anteil der nicht versiegelten Fläche (Fugenanteil) auf diesen Stellplatzanlagen und Zufahrten muß mindestens 25 % betragen.

§ 5 Mindestgröße der Baugrundstücke
(gilt nur für den als WA-1-Gebiet in der Planzeichnung festgesetzten Bereich):
Die Mindestgröße der Baugrundstücke muß gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB 400 qm betragen.

§ 6 Zahl der zulässigen Wohnungen
Gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind pro Wohngebäude nur maximal 2 Wohnungen zulässig. Bei Errichtung eines Doppelhauses sind maximal 2 Wohneinheiten je Doppelhaus, bzw. maximal 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte, zulässig.

§ 7 Geschoßflächenzahl
Gem. § 20 (3) BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nicht-Vollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände auf die max. zulässige GFZ anzurechnen.

§ 8 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (gem. § 9(1) Nr. 11 und Nr. 21 BauGB)
a) Von dem in der Planzeichnung festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf dem zur öffentlichen Verkehrsfläche gelegenen Grundstück zur Sicherung der Erschließung der Baugrundstücke in 2. Baureihe kann gemäß § 31 BauGB als Ausnahme und im Einvernehmen mit der Gemeinde abgewichen werden.
Die Zuweisung ist an anderer Stelle auf dem Grundstück nachzuweisen, sofern:
- die in der Planzeichnung festgesetzte Erschließungsbreite beibehalten wird;
- die Grundstücksverhältnisse die Verlagerung zwingend erforderlich machen;
- Einvernehmen mit dem Nachbar besteht;
- für zwei benachbarte Grundstücke eine gemeinsame Zufahrt und ein gemeinsames Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit einer Mindestbreite von insgesamt 4,0 m angelegt werden kann.
b) Die Höhenlage der privaten Erschließungsanlagen ist entsprechend der Höhenlage des vorhandenen Geländes auszuführen.
§ 9 Ausnahmeregelung für Baugrenzen:
Der in der Planzeichnung auf der jeweiligen Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Bereich (Baufenster) innerhalb der WA-1 als auch WA-2-Flächen kann um bis zu 3,0 m, maximal aber nur um insgesamt 10% im Ausnahmefall gem. § 31 (1) BauGB überschritten werden, wenn diese Überschreitung im Zusammenhang mit der Schaffung von Wohnraum steht.

B: Gestalterische Festsetzungen

- Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten, -einschnitte und Frontspieße
a) Die zulässige Dachform ist das Sattel-, Wal- und Krüppelwalmdach.
Die zulässige Dachneigungsbreite beträgt 38° bis 45°; Dachaufbauten sind von dieser Regelung ausgenommen.
Gemäß § 31 (1) BauGB ist eine Überschreitung bzw. Unterschreitung der festgesetzten max. Dachneigung im WA-2-Bereich zulässig, wenn bei der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes vorhandenen Bausubstanz bereits eine entsprechende Überschreitung bzw. Unterschreitung vorliegt. Das zulässige Maß der Überschreitung bzw. Unterschreitung darf die ursprüngliche Dachneigung nicht über- bzw. unterschreiten.
b) Dachaufbauten (Gauben), Dachzeinschnitte (Loggien) und Frontspieße sind zulässig. Ihre Gesamtlänge je Gebäudesite darf 1/3 der jeweiligen Trauflänge – gemessen in der senkrechten Ansichtfläche – nicht überschreiten.
Die Höhe der Dachaufbauten und -einschnitte sind auf 1,60 m, gemessen in der senkrechten Ansichtfläche, zu begrenzen. Sie sind so zu errichten, daß:
- vom Ortsgang ein Mindestabstand von 2,0 m;
- vom First und vom unteren Dachrand ein Mindestabstand von 1,0 m eingehalten wird.
Frontspieße müssen ab dem EG mindestens 0,50 m aus dem Wandverlauf heraustragen. Die Dachneigung der Frontspieße ist analog der Dachneigung des Hauptbaukörpers auszuführen.
Der Frontspieße sind so zu errichten, daß:
- vom Ortsgang ein Mindestabstand von 2,0 m,
- vom First ein Mindestabstand von 1,0 m eingehalten wird.
Pro Gebäudesite sind max. drei Einzelgauben, oder ein Dachzeinschnitt (Loggia), oder ein Frontspieß zulässig.
- Garagen und Nebenanlagen
Garagen und Nebenanlagen sind auch in Flachdachbauweise zulässig.
- Einfriedigungen
Einfriedigungen sind als Holzzäune bzw. Hecken zulässig. Sie dürfen an der Straßenseite eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten (gemessen von der OK. Mitte fertiger Straße).

Textliche Hinweise:

- Die Anwohner der WA-1-Gebiete sind gehalten, die Müllbehälter zum Zeitpunkt der Abfuhr vorübergehend im Straßenseitenraum der jeweils zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche aufzustellen.
- Von der Bundesstraße 51, rd. 120 m nördlich des Plangebietes, gehen Emissionen aus. Für die neugeplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.
- Der Bebauungsplan Nr. VIII tritt außer Kraft, soweit er durch den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes überplant wird.
- Über den Planbereich verlaufen die Richtfunkverbindungen 793 und 751 der Deutschen Telekom AG mit ihren Schutzbereichen für den Fernmeldeverkehr.
Die max. zulässige Bauhöhe von 195m über NN darf innerhalb des Schutzbereiches der Richtfunkverbindungen nicht überschritten werden, um das Funkfeld nicht zu beeinträchtigen.

Präambel und Ausfertigung	
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Belm diesen Bebauungsplan Nr. XXXVIII "Zwischen Neue Straße/Amselweg", bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/ebenstehenden/obenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden/ebenstehenden/obenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:	
Belm, den 30.03.1998	Gemeindedirektor
Bürgermeister	(SIEGEL)
Verfahrensvermerke Aufstellungsbeschuß	
Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 14.05.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. XXXVIII beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 04.06.1998 ortsüblich bekanntgemacht.	
Belm, den 30.03.1998	Gemeindedirektor
Planunterlage	
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte L4 – 687/1998	
Liegenschaftskarte: Pове Flur 4	
Maßstab: 1 : 1000	
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.7.1985, Nds. GVB. S. 187, geändert durch Gesetz vom 11.07.1994 (Nds. GVB. S. 300). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 31.03.1998). 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 10.03.1998	Unterschrift
Katastramt Osnabrück	Vermessungsbeamteter
Öffentliche Auslegung	
Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 04.06.1998 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 05.08.1998 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 13.08.1998 bis 14.09.1998 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.	
Belm, den 30.03.1998	Gemeindedirektor
Öffentliche Auslegung mit Einschränkung	
Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB i. V. m. § 3 (3) Satz 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.	
Belm, den 30.03.1998	Gemeindedirektor
Satzungsbeschuß	
Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 09.12.1998 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.	
Belm, den 30.03.1998	Gemeindedirektor

Inkrafttreten	
Der Satzungsbeschuß über den Bebauungsplan Nr. XXXVIII ist gemäß § 10 (3) BauGB am 30.03.1998 im Amtsblatt bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 30.03.1998 rechtsverbindlich geworden.	
Belm, den	Gemeindedirektor
Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften	
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.	
Belm, den	Gemeindedirektor
Mängel und Abwägung	
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.	
Belm, den	Gemeindedirektor



Entwurfsbearbeitung:	INGENIEUR PLAN UND Lubenow • Wilschel • Partner GbR Otto-Lilienthal-Straße 13 49134 Wollenhorst Telefon 05407/8 80-0 Fax 05407/8 80-88	Datum	Zeichen
		bearbeitet	17.11.1998 Koe
		gezeichnet	18.11.1998 Hd
		geprüft	18.11.1998 Ev
		freigegeben	09.12.1998 Ev
Wollenhorst, den 09.12.1998			
GEMEINDE BELM BEBAUUNGSPLAN NR. XXXVIII "Zwischen Neue Straße/Amselweg"			
URSCHRIFT		Maßstab 1 : 1000	Unterlage : 1 Blatt Nr. : 1(1)