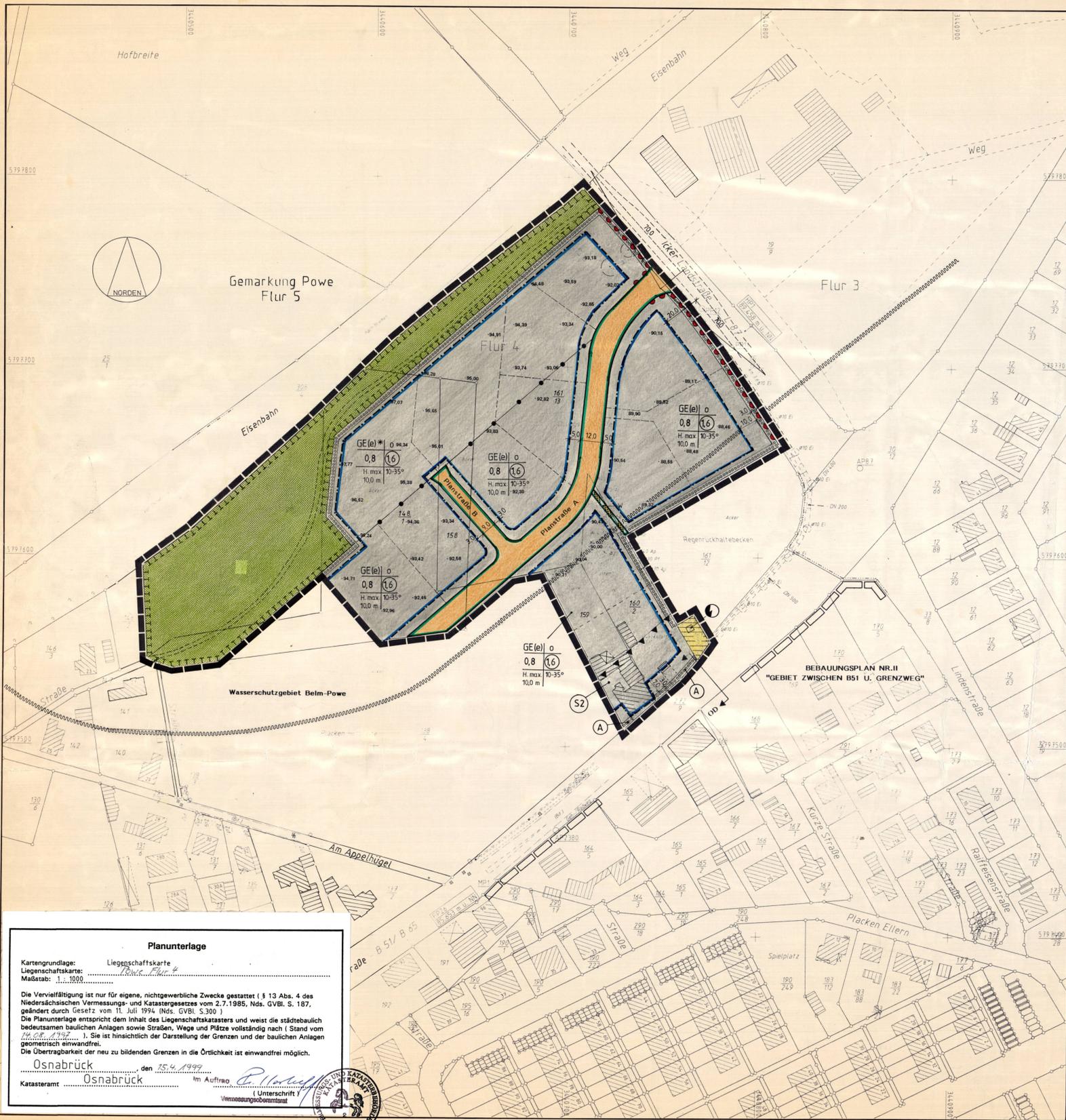




# GEMEINDE BELM

## BEBAUUNGSPLAN NR. XXI.1

### "APPELHÜGEL"



#### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 (1)-(7) BauGB und BauNVO

- Im gesamten Geltungsbereich sind Tankstellen, Betriebe und Anlagen zur Kraftfahrzeugverwertung sowie Vergütungsstätten (auch ausnahmsweise) unzulässig. § 1 (5) und (6) BauNVO
- Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Warensortimenten sind unzulässig:
  - Oberbekleidung, Wäsche und sonstige Textilien
  - Schuhe und Lederwaren
  - Spielwaren und Sportartikel
  - Uhren, Schmuck, Optik- und Fotoartikel
  - Glaswaren und Porzellan
  - Musikalien, Schallplatten etc.
  - Radio-, HiFi-Geräte und Fernseher
  - Schreibwaren und Bücher
  - Drogerieartikel und Arzneimittel
  - Lebensmittel und Getränke
- Dies gilt nicht für Verkaufsstellen mit weniger als 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, wenn diese einem produzierenden Betrieb oder einem Handwerkbetrieb zugeordnet sind. § 1 (9) BauNVO
- Im GE(e)-Gebiet ist eine dahingehend eingeschränkte Nutzung zulässig, daß nur Gewerbebetriebe untergebracht werden dürfen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. § 1 (4) Nr. 1 und 2 BauNVO
- Mit Ausnahme im Bereich der bereits bebauten Flurstücke (159 / 160/2 / 161/9) sind Ein- und Anfahrtswege zwischen B 51 sowie L 87 und privaten Grundstücksflächen nicht zulässig. Die Ausnahme gilt im Falle der Grundstücksteilung nur für die unmittelbar zur B 51 gelegenen Grundstücke. § 9 (1) Nr. 4, 11 BauGB
- Stellplatzanlagen für Personenkraftfahrzeuge sind mit je einem großkronigen Laubbäum pro angefangener 4 Einstellplätze zu begrünen. Sie sind zusätzlich mit einem mind. 1,00 m breiten Pflanzstreifen mit standortgerechten, heimischen Pflanzen (mind. 2 Pflanzen pro laufendem Meter) zu begrünen, Wuchshöhe mindestens 0,8 m, und dauerhaft zu unterhalten. Bei Bauwerken mit Wänden über 20 m Länge sind Fassadenbegrünungen im Abstand von max. 10 m vorzunehmen. Ist dies technisch bereichsweise nicht möglich, so muß ein entsprechender Ersatz an anderer Stelle des Gebäudes geschaffen werden. § 9 (1) Nr. 25a BauGB
- Kfz-Stellplatzanlagen sowie deren Zufahrten sind mit offenporigen Materialien (Öffnungen/Fugenanteil im Stellplatzbereich von mind. 20 %) herzustellen. Überdachte Stellplätze und Garagen sind vollflächig mit einer Dachbegrünung zu versehen. § 9 (1) Nr. 20 BauGB
- Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. § 9 (1) Nr. 20, 25a BauGB, i.V.m. § 14 NBauO
- Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind naturnah zu gestalten und im südwestlichen Bereich mit Obstgehölzen (1 Baum/100 m<sup>2</sup>) zu bepflanzen; im nordöstlichen Bereich sind Sukzessionsflächen mit einzelnen Gehölzgruppen anzulegen. § 9 (1) Nr. 20, 25a BauGB
- Entlang der B 51 sind innerhalb des Pflanzgebiets (A) sowie im öffentlichen Verkehrsraum im Abstand von max. 20 m großkronige, heimische Laubbäume mit einer Mindestpflanzqualität von H<sub>1</sub> 3 x v., m.B., 14 - 16, zu pflanzen. Die weiteren Pflanzgebietsstreifen sind mit heimischen standortgerechten Gehölzen (1 Pflanze pro m<sup>2</sup>) zu bepflanzen. Sämtliche Pflanzgebietsstreifen sind dauerhaft zu unterhalten. § 9 (1) Nr. 25a BauGB
- Die Dachflächen der Gebäude in den GE(e)-Gebieten sind zu mind. 20 % mit einer Dachbegrünung zu versehen und dauerhaft zu unterhalten. Sollten technische oder nutzungsbedingte Gründe eine Dachbegrünung erschweren, kann ausnahmsweise ein großkroniger standortgerechter Laubbäum pro 75 m<sup>2</sup> zur begrünender Dachfläche auf dem Grundstück (zusätzlich zu der im übrigen anzulegenden Bepflanzung) als Ersatz gepflanzt werden. § 9 (1) Nr. 20, 25a BauGB
- In den mit (S2) gekennzeichneten überbaubaren Bereichen sind, zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Schallschutz), nach außen gerichtete Bauteile der dem Aufenthalt von Menschen dienenden Räume mit Materialien der Lärmschutzklasse 2 (gemäß DIN 2719) zu errichten. § 9 (1) Nr. 24 BauGB
- In dem mit \* gekennzeichneten Gewerbegebiet sind Wohnungen auch ausnahmsweise nicht zulässig. § 1 (6) BauNVO
- An Straßeneinmündungen sind gekennzeichnete Sichtdreiecke von sich behindernden Nutzungen und Bepflanzungen zwischen 0,8 und 2,5 m über Oberkante Fahrbahn freizuhalten. Hochstämmige Einzelbäume sind zulässig. § 9 (1) Nr. 10 und 25a BauGB

#### ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

gemäß § 56 NBauO

- Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Auf dem Grundstück sind sie nur unterhalb der Traufhöhe bis zu einer Höhe von max. 0,80 m bei Schriftzügen gestattet; Firmenembleme sind bis zu 1,20 m Höhe und Breite zulässig. Wechsellichtanlagen sowie bewegliche Anlagen sind unzulässig. § 56 Nr. 2 NBauO
- Grundstückeinfriedungen sind an öffentlichen Verkehrsflächen nur in einer Höhe von max. 1,50 m und in transparenter Form zulässig. Heckenartige Einfriedungen sind dort bis 1,20 m Höhe zulässig. § 56 Nr. 3 NBauO
- Die Höhe baulicher Anlagen wird für die Mitte der längsten Gebäudefront auf max. 10 m über Straßenkante zur nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche begrenzt. Technisch erforderliche Einrichtungen (z. B. Schornsteine, Sende-/Empfangsanlagen) dürfen die maximale Höhe ausnahmsweise überschreiten, wenn sie in ihrer Bauweise sowie ihrer Gestaltung der baulichen Hauptanlage deutlich untergeordnet sind.
- Bei Bauwerken mit Wänden über 10 m Länge sind vertikale Gliederungselemente im Abstand von max. 8 m Entfernung bei Wohn-, Büro- und Verwaltungsgebäuden sowie max. 10 m bei Handels- und sonstigen gewerblichen Einrichtungen vorzusehen. § 56 Nr. 1 NBauO

#### HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- BEGINN DER ORTSDURCHFARTSSTRECKE
  - SICHTDREIECK
  - HÖHENPUNKT (über NN)
  - WASSERSCHUTZGEBIET BELM-POWE (TWS III)
  - VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE
  - VORGESCHLAGENE FUSSWEGEVERBINDUNG
  - VORHANDENE BÄUME
- Bei dem südlichen Teil des Flurstückes Nr. 160/2 handelt es sich um den Standort einer ehemaligen Tankstelle. Vor einer neuartigen baulichen Ausnutzung bzw. Entseelung der Fläche ist eine Gefährdungsabschätzung durchzuführen.
  - Im Abstand von 20 - 40 m vom befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße 87 (Bauerschulungszone) dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrt Werbeanlagen im Blickfang zur Straße nicht ohne Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden (§ 24 (2) NSiG)

#### FESTSETZUNGEN

gemäß Planzeichenverordnung (gemäß § 9 (1)-(7) BauGB und BauNVO in Verbindung mit § 2 (5) BauGB)

	GEWERBE- (EINGESCHRÄNKT) (S: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN) (§ 8 BauNVO)
0,8	GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 16 und § 19 BauNVO)
16	GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 16 und § 20 BauNVO)
BAUWEISE, BAUGRENZE GEMÄSS § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 UND 23 BauNVO	
0	OFFENE BAUWEISE (§ 22 (1) und (2) BauNVO)
	BAUGRENZE (§ 23 BauNVO)
VERKEHRSFLÄCHE GEMÄSS § 9 (1) Nr. 11 UND (6) BauGB	
	STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
	STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE
	VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
	WARTUNGSWEG
	BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT
GRÜNFLÄCHEN GEMÄSS § 9 (1) Nr. 15 UND (6) BauGB	
	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE (AUSGLEICHFLÄCHE)
FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN GEMÄSS § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB	
	FLÄCHE FÜR VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN
	ELEKTRIZITÄT (TRANSFORMATOR)
MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT GEMÄSS § 9 (1) Nr. 20 UND 25a BauGB	
	FLÄCHE FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (AUSGLEICHFLÄCHE)
	FLÄCHE ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (STANDORTGERECHTE, HEIMISCHE ARTEN)
SONSTIGE PLANZEICHEN	
	FLÄCHE FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN (LÄRMSCHUTZ) (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
	ABGRENZUNG DES PLANBEREICHES (§ 9 (7) BauGB)
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (§ 1 (4) und § 16 (5) BauNVO)
10-35°	NEIGUNGSDÄCHER MIT DACHNEIGUNG
H <sub>max</sub> 10,0m	GEBÄUDEHÖHE (MITTE GEBÄUDEFRONT) MAX. ÜBER STRASSENKANTE NÄCHSTGELEGENER VERKEHRSFLÄCHE

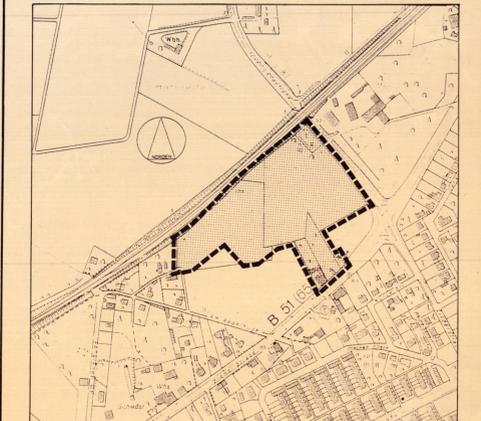
# GEMEINDE BELM

## BEBAUUNGSPLAN NR. XXI.1

### "APPELHÜGEL"

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

ENTWURF M. 1:1000



#### PRÄAMBEL

Grundlagen des Bebauungsplans sind:

- Die §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.07.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 27).
- Die Verordnung vom 11. Juli 1994 (Nds. GVBl. S. 300).
- Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 26.10.1999).
- Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen ist einwandfrei möglich.

Osnabrück, den 26.10.1999

#### VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 26.10.1999 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. XXI.1 "Appehügel" beschlossen. Der Entwurf ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt gemacht.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 26.10.1999 öffentlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde am 26.10.1999 bis 28.11.1999 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt.

Osnabrück, den 27. APR 1999

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 26.10.1999 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. XXI.1 "Appehügel" beschlossen. Der Entwurf ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt gemacht.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 26.10.1999 öffentlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde am 26.10.1999 bis 28.11.1999 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt.

Osnabrück, den 27. APR 1999

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 26.10.1999 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. XXI.1 "Appehügel" beschlossen. Der Entwurf ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt gemacht.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 26.10.1999 öffentlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde am 26.10.1999 bis 28.11.1999 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt.

Osnabrück, den 27. APR 1999

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 26.10.1999 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. XXI.1 "Appehügel" beschlossen. Der Entwurf ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt gemacht.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 26.10.1999 öffentlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde am 26.10.1999 bis 28.11.1999 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt.

Osnabrück, den 27. APR 1999

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 26.10.1999 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. XXI.1 "Appehügel" beschlossen. Der Entwurf ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt gemacht.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 26.10.1999 öffentlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde am 26.10.1999 bis 28.11.1999 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt.

Osnabrück, den 27. APR 1999