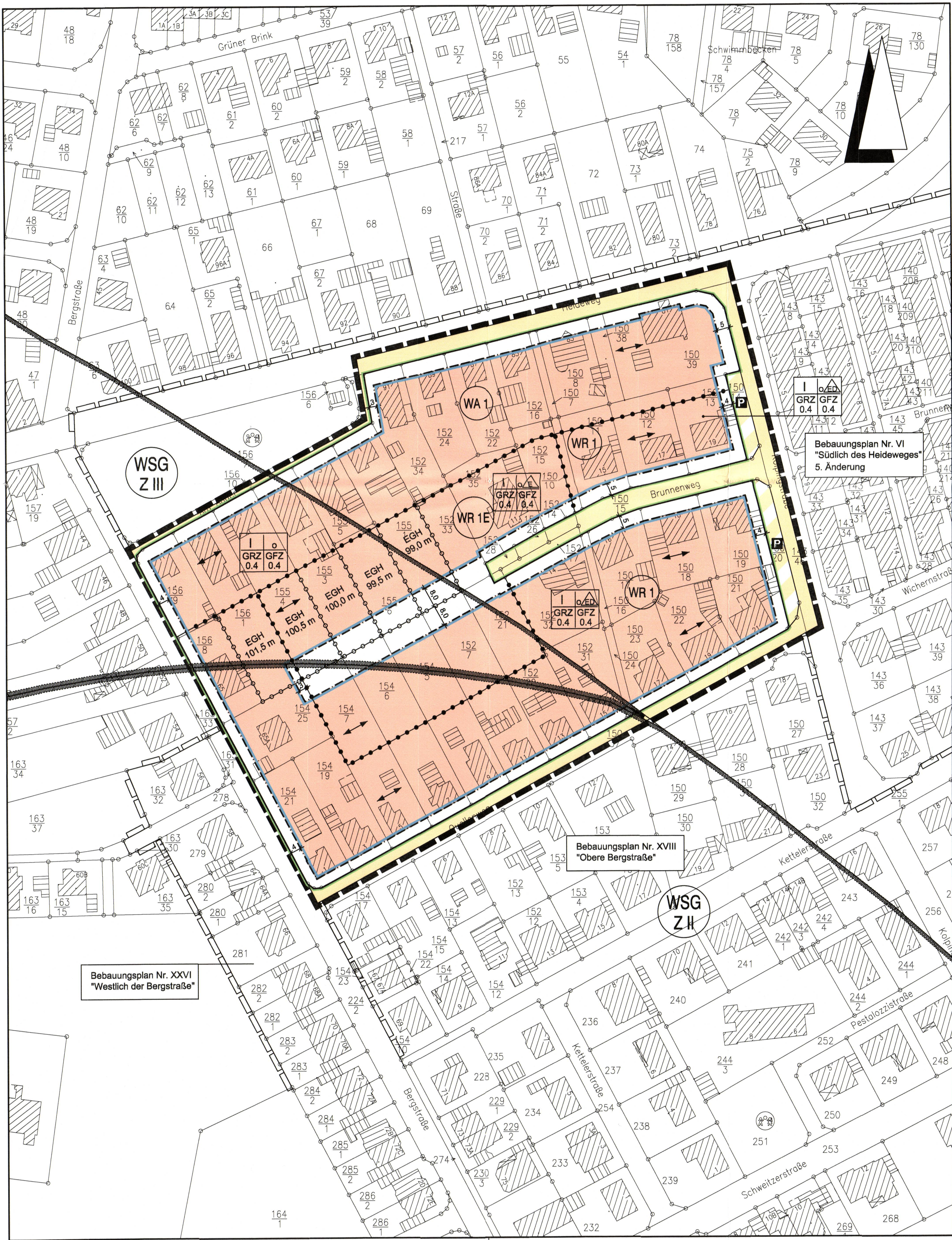




# GEMEINDE BELM

## BEBAUUNGSPLAN NR. VI

### "Südlich des Heideweges" 7. Änderung



#### Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 vom 18.12.1990 (BGBI. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBI. I, S. 132) in der aktuell gültigen Fassung.

- I. Bestandsangaben**
- Gemarkungsgrenze
  - Flurgrenze
  - Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
  - Flurstücksnr.
  - Wohngebäude mit Hausnummern
  - Wirtschaftsgebäude, Garagen
- Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbliche Karten und Pläne verwiesen.

#### II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

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

- überbaubarer Bereich Allgemeines Wohngebiet nicht überbaubarer Bereich
- überbaubarer Bereich Reines Wohngebiet nicht überbaubarer Bereich

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

- I, II usw. Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschossflächenzahl
- EGH 101,5 m maximale Erdgeschossfußbodenhöhe 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 Einzelhäuser
- nur Einzel- und Doppelhäuser
- Baugrenze
- Stellung baulicher Anlagen, Hauptfrischrichtung

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- öffentliche Parkflächen

- 15. Sonstige Planzeichen**

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gem. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Abgrenzung unterschiedlich festgesetzter maximaler Erdgeschossfußbodenhöhe über NHN
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

- Planzeichen ergänzend zur Planzeichenerklärung**

- Nachrichtliche Übernahme**

- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
- Wasserschutzgebiet mit Zone

#### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**  
gem. § 9 Abs. 1 BauGB und § 31 BauGB

- § 1 Reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO**  
Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO) Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

- § 2 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO**  
Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 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.

- § 3 Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**  
Die Hauptfrischrichtung (= längere Mittelachse des Hauptbaukörpers) ist durch die Richtung des Planzeichens festgesetzt. Ausnahmen davon sind nicht zulässig.

- § 4 Höhenlage der Gebäude gem. § 9 Abs. 3 BauGB**  
Die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss darf - gemessen in der Mitte des Gebäudes - nicht höher als 0,50 m über Oberkante der fertigen erschließenden Verkehrsfläche liegen, soweit nicht in der Planzeichnung auf den Grundstücken eine maximale Höhe des Erdgeschossfußbodens über NHN festgelegt ist.

- § 5 Anzahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO**  
Ein zusätzliches Vollgeschoss ist als Ausnahme zulässig, wenn die unter § 1 der baugestalterischen Festsetzungen angegebenen Traufhöhen nicht überschritten werden.

- § 6 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**  
a) Innerhalb des WA-1- und des WR-1-Gebietes ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude auf maximal zwei begrenzt.  
b) Innerhalb des WR-1E-Gebietes ist die zulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude auf eine begrenzt.

- § 7 Führung von Versorgungsleitungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB**  
Alle Versorgungsleitungen im Plangebiet sind unterirdisch zu verlegen.

- § 8 Nebenanlagen / überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**  
Innerhalb des Plangebiets sind Nebenanlagen gem. § 23 Abs. 5 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 NBauO

- § 1 Die Traufhöhen der Gebäude dürfen eine Höhe von 4,00 m über Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss nicht überschreiten (Traufhöhe = Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Außenfläche der Dacheindeckung).**

- § 2 Innerhalb des Plangebiets sind für die Hauptbaukörper nur symmetrische Satteldächer, Walmdächer und/oder Krüppelwalmdächer zulässig.**

- § 3 Die Dachneigung muss zwischen 30° und 45° betragen.**

- § 4 Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte sind bis maximal 1/4 der Traufhöhe der jeweiligen Gebäudeseite zulässig und müssen einen Abstand von mindestens 1,50 m vom Ortsgang bzw. vom Walmgang einhalten.**

- § 5 Ausgenommen von den Festsetzungen unter §§ 2 bis 4 sind Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO.**

- § 6 Der nicht überbaubare Grundstücksstreifen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche, von der aus das betreffende Gebäude erschlossen ist und der Gebäudefront - verlängert bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen, mindestens in einer Tiefe von 3,00 m - wird als Vorgarten festgesetzt. Vorgärten sind, außer den notwendigen Zuwegungen und Zufahrten, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.**

- § 7 Einfriedungen des Vorgartens sind nur in Form von Hecken oder Holzzäunen bis zu einer Höhe von max. 0,50 m zulässig.**

#### 3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

gem. § 9 Abs. 6 BauGB und sonstige Hinweise

- 1 Archäologische Bodenfunde gem. § 14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz**  
Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzlebensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde der Stadt und des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, 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 vier 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.

- 2 Regenwasserrückhaltung und -versickerung**  
Zur Entlastung der bestehenden Vorflut wird empfohlen, das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser - insbesondere das durch zusätzliche Versiegelung bzw. Bebauung auftretende Mehraufkommen - auf dem jeweiligen Baugrundstück zurückzuhalten und / oder zu versickern, z.B. mittels Zisternen, Rigolen, Sickerschächten, o.ä.

- 3 Bauen in zweiter Reihe**  
Wird auf den Baugrundstücken ein Wohnhaus in zweiter Reihe gebaut, muss die Erschließung des rückwärtigen Grundstücks über eine Grunddienstbarkeit gesichert werden.

- 4 Überplanung des Bebauungsplanes Nr. VI „Südlich des Heideweges“, 5. Änderung**  
Durch die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. VI „Südlich des Heideweges“ werden in diesem Bereich die Festsetzungen des Ursprungsplanes (hier die 5. Änderung) überplant. Mit Inkrafttreten der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. VI werden für die überplanten Flächen alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes, hier die 5. Änderung, unwirksam.

#### Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBI. I S. 2414) in der aktuell gültigen Fassung, des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) in der aktuell gültigen Fassung und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der aktuell gültigen Fassung hat der Rat der Gemeinde Belm diesen Bebauungsplan Nr. VI "Südlich des Heideweges", 7. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften zur Satzung beschlossen.

Belm, den 2.8.2017



Gemeinde Belm  
Der Bürgermeister  
Bürgermeister  
Viktor Hermeler

#### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Belm hat in seiner Sitzung am 22.09.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 11.05.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Belm, den 2.8.2017

Gemeinde Belm  
Der Bürgermeister  
Bürgermeister  
Viktor Hermeler

#### Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Belm, Flur 1

Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © November 2016

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 11.11.2016). 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.

Osnabrück, den 11.11.2017

Geschäftsnachweis: LA-0930/2016



Landesamt für Geoinformation  
und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen  
- Katasteramt Osnabrück -



S. St. W. d.  
(Dienstsigel)

#### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 19.01.2017 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 11.05.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung hat vom 22.05.2017 bis 26.06.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.

Belm, den 2.8.2017

Gemeinde Belm  
Der Bürgermeister  
Bürgermeister  
Viktor Hermeler

#### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Belm hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 27.09.2017 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Belm, den 2.8.2017

Gemeinde Belm  
Der Bürgermeister  
Bürgermeister  
Viktor Hermeler

#### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. VI „Südlich des Heideweges“, 7. Änderung, ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.11.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 15.11.2017 rechtsverbindlich geworden.

Belm, den 01.12.2017

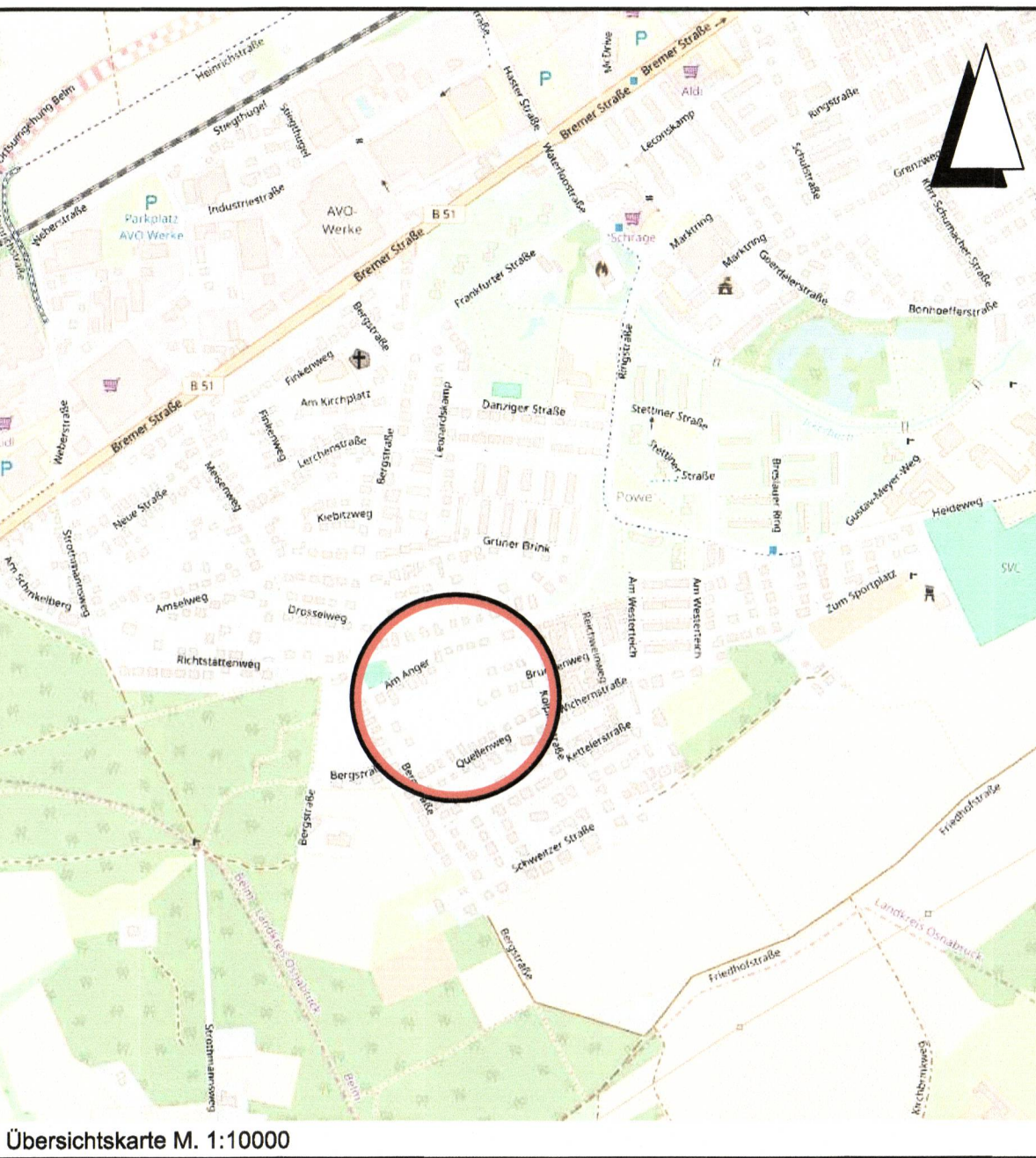
Gemeinde Belm  
Der Bürgermeister  
Bürgermeister  
Viktor Hermeler

#### Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans sind Verletzungen von Verfahrens- und Vorschriften gem. § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächenutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 214 Abs. 2, 2a und 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Belm, den

Bürgermeister



Übersichtskarte M. 1:10000

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:	Datum	Zeichen
IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG Marie-Curie-Str. 46 • 49134 Wallenhorst Tel. 05407/8890-0 • Fax 05407/8890-88	bearbeitet	2016-11 Wb
	gezeichnet	2016-11 Fu
	geprüft	2017-09 Wb
	freigegeben	2017-09 Ev

Plan-Nummer: H:\BELM\216282\PLANE\BP\bp\_plan-VI-7oem\_01\_Urschrift.dwg(Urschrift)

## GEMEINDE BELM

### BEBAUUNGSPLAN NR. VI

"Südlich des Heideweges", 7. Änderung  
mit örtlichen Bauvorschriften Verfahren gem. § 13a BauGB

URSCHRIFT

Maßstab 1: 1000