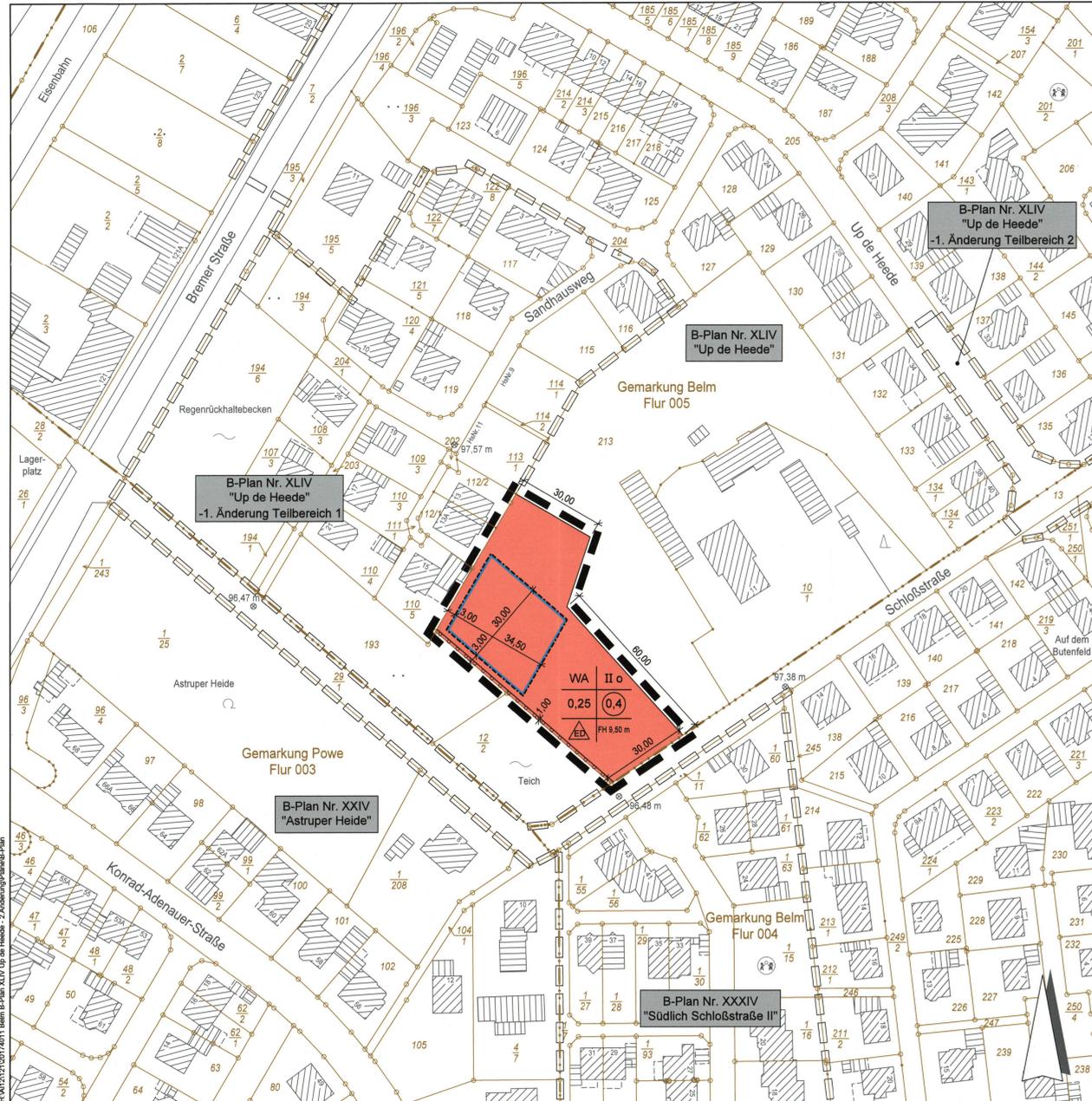




GEMEINDE BELM

Bebauungsplan Nr. XLIV "Up de Heede"

- 2. Änderung



PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

0,4 Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,25 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse - maximal

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

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

--- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

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

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

○ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Sonstige Planzeichen

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

FH Firsthöhe in Meter über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFF) - maximal

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Belm, Flur 5

Maßstab: 1:1.000
"Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung" © Januar 2021

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) 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 28.01.2021). 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.

Geschäftsnachweis: L4-0081/2021

Osnabrück, 14.04.2022



i. A. *Svenja Vahr*
(Unterschrift)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (BauGB, BauNVO)

- Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- Die Mindestgrundstücksgröße beträgt:
 - bei Einzelhausbebauung 550 m² und
 - bei Doppelhausbebauung 700 m². (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
- Die durch die Grundflächenzahl für die Grundstücke bestimmte maximale Grundfläche darf durch die Grundflächen von
 - Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
 - bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird bis zum Maximalgesamtwert
 - bei Einzelhausbebauung von 0,45 GRZ
 - bei Doppelhausbebauung von 0,5 GRZ überschritten werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO)
- Wohngebäude sind nur als Einzel- oder Doppelhausbebauung mit maximal zwei Wohneinheiten je Grundstück zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- Für jedes Grundstück dürfen Zufahrten bzw. Zuwegungen in einer Anschlussbreite von maximal 6,0 m an der öffentlichen Verkehrsfläche angelegt werden. Vor Garagen und Carports ist zu öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von mindestens 5,0 m einzuhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu versehen. Pflastersteine (nach DIN 18501) oder Natursteine sind derart auszuwählen und zu verlegen, dass mindestens 25 % des Niederschlagswassers durch die Oberflächenbefestigung versickert. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Mindestens 20 % der Grundstücksfläche sind mit standortgerechten, heimischen Gewächsen zu bepflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Die Außenanlagen der privaten Baugrundstücke sind mit Ausnahme der notwendigen Erschließungsflächen/ Terrassen/ Nebenanlagen gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Schottergärten sowie die Errichtung von Gabionen ist nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Hecke mit heimischen Pflanzen (in geschnittener Form) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (NBauO)

- Die Oberkante Erdgeschossfertigfußboden darf im Mittel des Baukörpers maximal 97,30 m ü. NHN betragen. Die Firsthöhen bemessen sich in gleicher Weise. (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
- Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen in einem Abstand von bis zu 3,0 m von der Grenze eine Höhe von 1,2 m über Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten. (§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. 3634) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010 S. 576) und der Bauordnungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in den z. Zt. gültigen Fassungen hat der Rat der Gemeinde Belm diesen Bebauungsplan Nr. XLIV "Up de Heede" - 2. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden / obenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Belm, den 27.01.2022

Viktor Harms
(Bürgermeister)



VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Belm hat in seiner Sitzung am 08.07.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. XLIV "Up de Heede" - 2. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 13 a (beschleunigtes Verfahren) BauGB wurde am 05.08.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Belm, den 27.01.2022
Viktor Harms
(Bürgermeister)

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (1) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / BEHÖRDENBETEILIGUNG gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Belm hat in seiner Sitzung am 08.07.2021 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 05.08.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. XLIV "Up de Heede" - 2. Änderung und der Begründung haben vom 16.08.2021 bis 17.09.2021 gemäß § 3 Abs. 2 öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im selben Zeitraum.

Belm, den 27.01.2022

Viktor Harms
(Bürgermeister)

ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (2) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / BEHÖRDENBETEILIGUNG gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Der Rat der Gemeinde Belm hat in seiner Sitzung am dem geänderten/ergänzten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des geänderten/ergänzten Bebauungsplans Nr. XLIV "Up de Heede" - 2. Änderung und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom bis zum

Belm, den

(Bürgermeister)

SATZUNGSBESCHLUSS gemäß § 10 BauGB

Der Rat der Gemeinde Belm hat in seiner Sitzung am 26.01.2022 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB, sowie die Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Belm, den 27.01.2022

Viktor Harms
(Bürgermeister)

RECHTSVERBINDLICHKEIT DURCH ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG gemäß § 10 BauGB

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. XLIV "Up de Heede" - 2. Änderung ist am 28.02.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich geworden.

Belm, den 15.03.2022

Viktor Harms
(Bürgermeister)

GELTENDMACHUNG DER VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN gemäß § 215 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften gemäß § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 1-3, eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes gemäß § 214 Abs. 2 sowie Mängel des Abwägungsvorganges gemäß § 214 Abs. 3 S. 2 beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Belm, den

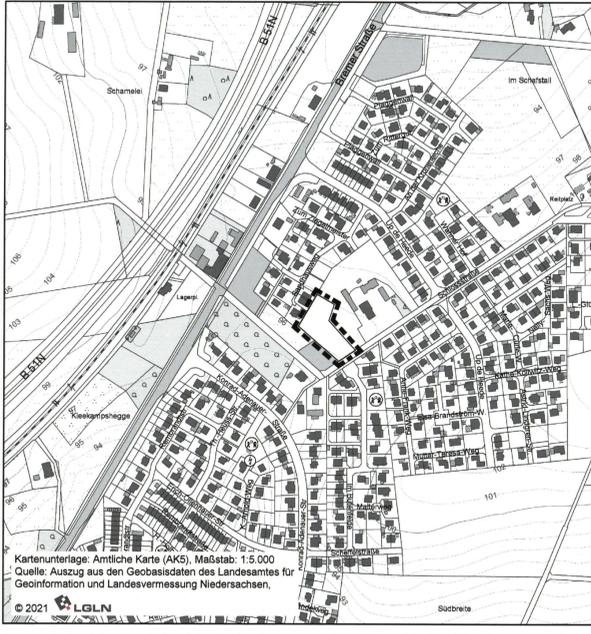
(Bürgermeister)

HINWEISE , KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Der Planung zugrunde liegende rechtliche Regelungen und Richtlinien können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherven, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren - z. B. Versteinerungen -, 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 Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchologie im Osnabrücker Land, 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 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.
- Zum Schutz der Brutvögel ist eine Baudefreiräumung auf den Zeitraum 01.10. bis 28.02. zu beschränken.

- benachbarte Bebauungspläne
- Gebäude Katasterbestand
- Höhe Schachtdeckel in Meter über Normalhöhennull (NHN)
Die exakte Höhe ist bei Bedarf gegebenenfalls örtlich zu überprüfen.

Gemeinde Belm
Bebauungsplan Nr. XLIV "Up de Heede"
- 2. Änderung
mit Örtlichen Bauvorschriften
Urschrift 1:1.000



Kartenunterlage: Amtliche Karte (AK5), Maßstab: 1:5.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,
© 2021 LGLN

Beratung • Planung • Bauleitung
Am Tie 1
49086 Osnabrück
E-Mail: osnabrueck@pbb.org
Telefon (0541) 1819 - 0
Telefax (0541) 1819 - 111
Internet: www.pbb.org
pbb
PLANUNGSBÜRO HAHM
Plan-Nr. 20 174 011
Osnabrück, 25.01.2022

20174011_B-Plan_EG_02.dwg
Planzeichnung: Belm-Plan-Nr. XLIV "Up de Heede" - 2. Änderung