

BEBAUUNGSPLAN NR. 4 "OBERE SEELHORST" 5. Änd. (Neuaufstellung)

Planzeichenerklärung
Gemäß Planzeichenerklärung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BzSt. I. S. 58) und der Bauzeichenerklärung I. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz v. 22. April 1993 (BzSt. I. S. 466).

I. Bestandsangaben

- Grenzungslinie
- Flurkarte
- Flurkarte- bzw. Eigentumskarte mit Grenzmaß
- Höhenlinien mit Höhenangaben über NN
- Flurkartennummer

Im übrigen wird auf die Planzeichenerklärung DIN 18702 für großmaßstäbliche Karten und Pläne verwiesen.

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG)

Überbauener Bereich
Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauVO
nicht überbauener Bereich

2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG, i. V. m. § 16 BauVO)

WA1 I o	WA2 I o	WA3 I o	WA4 I o
GRZ GFZ	GRZ GFZ	GRZ GFZ	GRZ GFZ
0,35 0,35	0,3 0,3	0,4 0,4	0,4 0,8

1. II. u. III. Zahl der Vollgeschosse (Vollgeschosse)
GRZ
GFZ

Geschoßzahl gem. § 19 BauVO
Geschoßzahl gem. § 20 BauVO

3. Bauweise, Bauformen, Bauweisen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauBG, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauVO)

o offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauBG, § 22 u. § 23 BauVO
nur Einzelhäuser zulässig
Bauweise

4. Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 BauBG)

Strassenverkehrsfläche
Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Fußweg
öffentliche Parkflächen

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablogeren (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauBG)

Fläche für Versorgungsanlagen
Umformstation
Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauBG)

öffentliche Grünfläche
Parkanlage
Spielfeld

12. Fläche für die Landwirtschaft und Wald (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauBG)

15. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauBG)
GSt
Gemeinschaftsstellplätze
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (gem. § 1 Abs. 4 u. § 16 Abs. 5 BauVO)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauBG)
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Planzeichen ergänzend zur Planzeichenerklärung

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

Brunnen
Sichtdreiecke für Straßenkreuzungen gem. RAS-K von ständigen Sichtbehindern freizuhaltende Flächen zwischen 0,80m und 2,50m oberhalb Fahrbahnkante (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauBG)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne
Bebauungsbereiche i.V.m. Punkt 2 der Begründung

Nachrichtliche Übernahme

Mutmaßliche tatsächliche Grenzen der Ablogeren

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung / Ausschuss von Nutzungen gem. § 1 (5) u. (6) BauVO
Das Baugelände wird gemäß § 1 (4) BauVO hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzung wie folgt gegliedert:
In den Teilgebieten WA 1, WA 3 und WA 4 sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauVO (Befriede des Bahnbereiches, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbauarbeiten und Tonkellern) nicht zulässig. Sonstige nicht zulässige Gemarkungsgebiete sind in diesem Teilgebieten (ausnahmsweise) zulässig. Im Teilgebiet WA 2 sind nur Wohngebäude zulässig.

§ 2 Art der baulichen Nutzung – Zulässigkeit von Nutzungen gem. § 1 (10) BauVO – Bestandschutz – Ausnahmen und Befreiungen
Soweit im Baugelände zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes landw. Nebenerwerbsland- und/oder Anlagen für die Kleintierhaltung und Hobbyzucht, die zulässigerweise nach dem bisherigen Planungs- und Bauzustand errichtet worden sind, vorhanden sind, sind diese auch in den abgrenzten Wohngebieten künftig zulässig. Die Zulässigkeit beschränkt sich hinsichtlich Grundfläche und Umfang der Nutzung auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes. Der Bestand (Gesamter Bestandsschutz). Die künftige Zulässigkeit umfasst auch die Erneuerung dieser Anlagen. Die erneuten nach § 14 (1) BauVO bestehende Zulässigkeit der Errichtung von Nebenanlagen (erzucht, selbst für die Kleintierhaltung und Hobbyzucht) bleibt von dieser Regelung unberührt.
Soweit im Plangebiet zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes zulässigerweise errichtete und genehmigte bauliche Anlagen vorhanden sind, deren eine der nachfolgenden Festsetzungen entgegensteht, ist die Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung und Erneuerung dieser Anlage hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, Zahl der Vollgeschosse, Gebäudehöhe und Anzahl der Wohnungen entsprechend dem Bestand weiterhin zulässig (passiver Bestandsschutz), in diesem Umfang sind Ausnahmen und Befreiungen im Sinne des § 31 (1) BauBG ausdrücklich zulässig.

§ 3 Höhengliederung der Gebäude – Gebäudehöhen (gem. § 9 (2) BauBG)

a) Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens – Sockelhöhe
WA-1 – WA-3 und WA-4-Gebiete:
Baugeländehöhe zur Festsetzung der maximal zulässigen Höhe des fertigen EG-Fußbodens ist der Schrittpunkt der Grundstücksachse mit der Ok. Mitte fertiger Erschließungsstraße. Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf 1,00 m, gemessen vom o.a. Höhenbezugspunkt bis zur Ok. des fertigen Erdgeschossfußbodens, nicht überschreiten.
WA-2-Gebiet:
Baugeländehöhe zur Festsetzung der maximal zulässigen Höhe des fertigen EG-Fußbodens ist der Schrittpunkt zwischen der Ok. Mitte fertiger Zuehung auf dem Vorderliegegrundstück und dem WA-2-Gebiet. Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf 0,50 m, gemessen vom o.a. Höhenbezugspunkt bis zur Ok. des fertigen Erdgeschossfußbodens, nicht überschreiten.

b) Traufhöhe
WA-1 und WA-3-Gebiet:
Die Traufhöhe darf, gemessen von der Ok. des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Schrittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Ok. der Dachhaut, 4,00 m nicht überschreiten.
WA-2-Gebiet:
Die Traufhöhe darf, gemessen von der Ok. des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Schrittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Ok. der Dachhaut, 3,50 m nicht überschreiten.
WA-4-Gebiet:
Die Traufhöhe darf, gemessen von der Ok. des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Schrittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Ok. der Dachhaut, 7,00 m nicht überschreiten.

c) Ersthöhe WA-2-Gebiet
Die Ersthöhe darf, gemessen von der Ok. des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zur Ok. First (höchster Punkt der Dachhaut) 8,50 m nicht überschreiten.

§ 4 Mindestgröße der Baugrundstücke
Die Mindestgröße der Baugrundstücke muss gem. § 9 (1) Nr. 3 BauBG 400 qm betragen.

§ 5 Durchdringung des Siedlungsgebietes (§ 9 (1) Nr. 2 BauBG)
Zur Durchdringung des gesamten Siedlungsgebietes ist bei Errichtung von Neubauten/Anbauten je angrenzende 400 qm Grundstücksfläche ein hochstammiger Laubbau oder Obstbaum anzupflanzen (Pflanzliste siehe im Anhang zum Umweltbericht).

§ 6 Zahl der zulässigen Wohnungen
Innerhalb des Teilgebietes WA-2 ist pro Wohngebäude nur eine Wohnung zulässig.
Innerhalb der WA-1- und WA-3-Gebiete sind pro Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.

§ 7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
Teilgebiet WA-2 zu bebauen, ist zur Sicherstellung der Erschließung auf dem zur öffentlichen Verkehrsfläche gelegenen Grundstück (Vorderliegegrundstück) ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in einer Breite von mindestens 3 m zugunsten des in 2. Reihe gelegenen Grundstücks bzw. Grundstückssteiles zu begründen (s. Flurzeichnung). Eine entsprechend breite Zufahrt ist im Zusammenhang mit der Realisierung des Bauvorhabens in 2. Reihe anzulegen (Festsetzung gem. § 9 (1) Nr. 11 und Nr. 21 BauBG i.V.m. §§ 5 u. 6 NBOld sowie § 2 DNBauD (u. den §§ 5 u. 20 NBOld). Sofern für zwei benachbarte Grundstücke eine gemeinsame Zufahrt angelegt werden soll, muss die Breite mindestens 4,50 m betragen.
Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauBG sind die Flächen auf dem zur öffentlichen Verkehrsfläche gelegenen Grundstücke auf denen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht begründet wird, in wasserundurchlässiger Form zu befestigen (Pflaster, Schotter oder Plaster mit einem Fugenmaß von mind. 30%).
Von dem in der Flurzeichnung festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf dem zur öffentlichen Verkehrsfläche gelegenen Grundstück zur Sicherung der Erschließung der Baugrundstücke in 2. Reihe kann gemäß § 31 BauBG die Ausnahme und im Einvernehmen mit der Gemeinde abgelehnt werden, wenn eine Zufahrt an anderer Stelle auf dem Baugrundstück in der o.g. erforderlichen Breite nachgewiesen wird oder eine gemeinsame Zufahrt mit einem Nachbarn angelegt wird.
(Hinweis: Im übrigen bestehen zusätzlich die Befreiungsmöglichkeiten nach § 31 (2) BauBG).

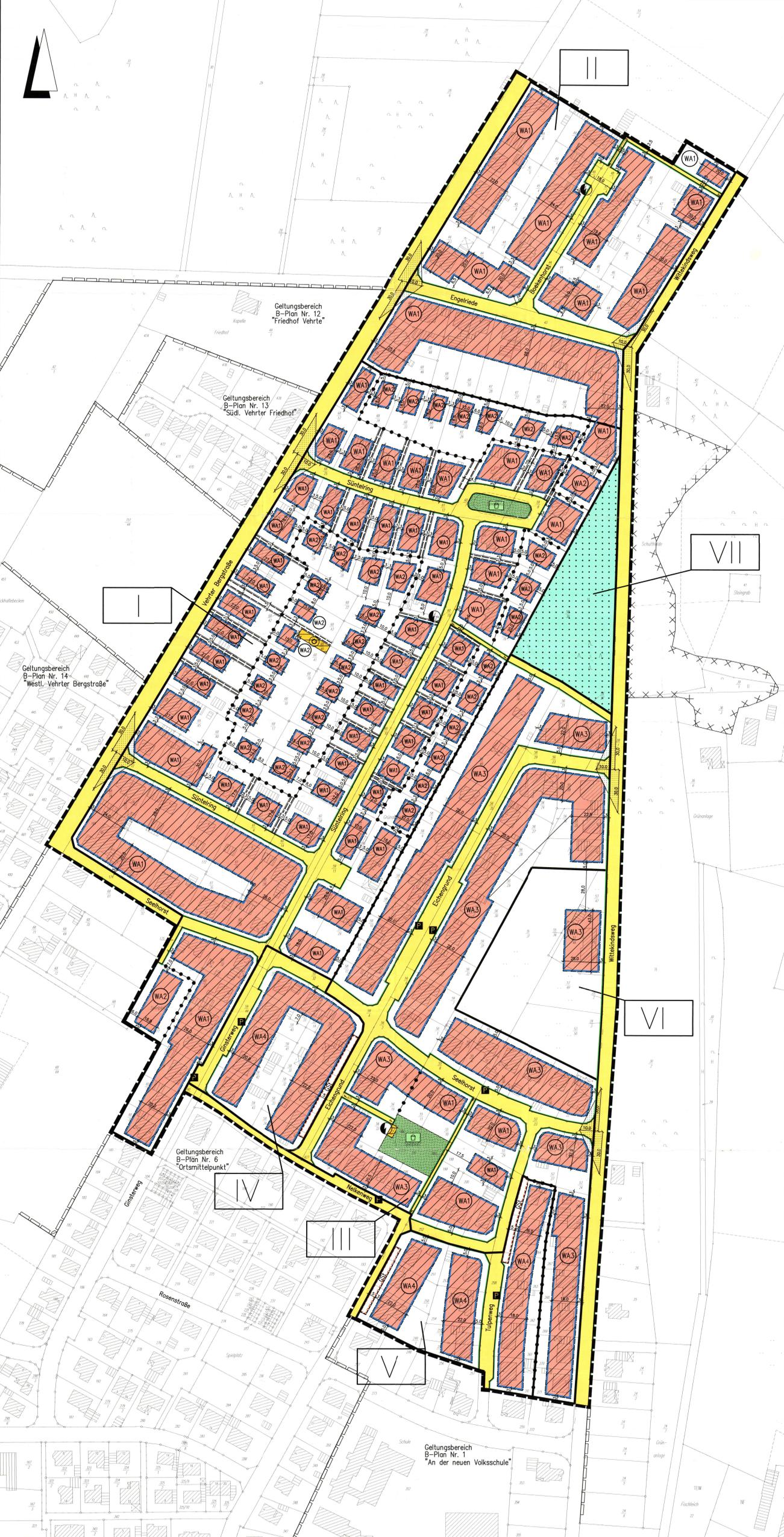
§ 8 Oberflächenentwässerung innerhalb des WA-2-Gebietes (gem. § 9 (1) Nr. 14 BauBG)
Das auf dem Hinterliegegrundstück anfallende Oberflächenwasser ist in Zisternen auf den Grundstücken dezentral zurückzuführen. Die maximale Aufnahmehöhe (a) darf 5 (fünf) cm nicht überschreiten. Die Anlagen sind gemäß den technischen Anforderungen der ATV, Anbauabk. A 117 entsprechend auszuführen. Die wasserwirtschaftliche Vorplanung in der Anlage der Begründung zum Bebauungsplan ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes und zu beachten. Die dort aufgeführten Anforderungen sind umzusetzen.

§ 9 Außenkaltwasser
WA-1/Teil dieses Bebauungsplanes tritt der Umplanung bzw. der Bebauungsplan Nr. 4 inklusive der erfolgten Änderungen 1-4 außer Kraft, soweit diese durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans 4, 5. Änderung (Neuaufstellung) überplant werden.

B. Ortsliche Bauvorschriften über die Gestaltung

Teilgebiete WA 1 und WA 3
Die zulässige Dachform ist das Satteldach, Krüppeldach und das Walmdach.
Die zulässige Dachneigungsbreite beträgt 40° bis 52°; Dachaufbauten sind von dieser Regelung ausgenommen.

Teilgebiet WA 2
Die zulässige Dachform ist das Satteldach, Krüppeldach und das Walmdach.
Die zulässige Dachneigungsbreite beträgt 38° bis 45°; Dachaufbauten sind von dieser Regelung ausgenommen. Für eingeschossige, dem Hauptbaukörper untergeordnete Gebäude können als



Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauBG) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Belm diesen Bebauungsplan Nr. 4 "Obere Seelhorst" – Neuaufstellung, bestehend aus der Flurzeichnung und den nachstehenden/nehelstehenden/abstehenden örtlichen Bauvorschriften sowie den nachstehenden/nehelstehenden/abstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Sitzung beschlossen.

Belm, den 21.05.2008

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 20.07.2006 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauBG am 26.10.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Belm, den 21.05.2008

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Liegenschaftskarte: Vehrte Pur 2
Maßstab: 1:1000
Geschäftsnummer: 14-806/2006

Die dieser Planunterlagen zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. OBl. 2003, S. 5, geschützt. Die Verantwortung für die Richtigkeit der Angaben und die öffentliche Weitergabe ist nur mit Erlaubnis der w.g. Behörde zulässig.

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskarten und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 21.08.2006). Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Ganrodek, den 21.05.2008 09. Juni 2008
Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaftsmanagement
Katasteramt
Vermessungsdirektor

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Öffentlichkeit ist am 26.10.2006 frühzeitig und öffentlich über die Planung gem. § 3 Abs. 1 BauBG unterrichtet worden.
Die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 30.10.2006 über die Planung gem. § 4 Abs. 1 BauBG unterrichtet worden und zu einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Belm, den 21.05.2008

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 20.06.2007 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauBG beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 24.08.2007 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 03.09.2007 bis 04.10.2007 gemäß § 3 Abs. 2 BauBG öffentlich ausgelegen.
Gemäß § 4 Abs. 2 BauBG sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauBG eingeholt worden.

Belm, den 21.05.2008

Erneute Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 20.12.2007 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauBG beschlossen.
Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 24.01.2008 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 01.02.2008 bis 15.02.2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauBG erneut öffentlich ausgelegen.
Gleichzeitig sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erneut eingeholt worden.

Belm, den 21.05.2008

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauBG in seiner Sitzung am 07.05.2008 als Sitzung (§ 10 BauBG) sowie die Begründung beschlossen.

Belm, den 21.05.2008

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 4 "Obere Seelhorst" – Neuaufstellung ist gemäß § 10 (3) BauBG am 31.05.2008 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 31.05.2008 rechtsverbindlich geworden.

Belm, den 05.05.08

Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gem. § 214 Abs. 1 BauBG oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 1 BauBG der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 214 Abs. 3 BauBG nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Belm, den 21.05.2008

Entwurfsbearbeitung: **INGENIEUR PLANUNG**
Date: 04/07/08-01-Fax: 0447/8 80-88

bearbeitet: Datum: KoE/ev
gezeichnet: 2006-06: Koe/Ed
geprüft: 2006-05-07: Ev
freigegeben: 2006-05-07: Ev

Wallerhorst, 2008-05-07

Plan-Nr.: H:\BELM\2007\BEBAUUNGSPLAN\Bebauungsplan-ObereSeelhorst\Bebauungsplan-01-1-08

BOLM
BEBAUUNGSPLAN NR. 4
"OBERE SEELHORST", 5. Änderung (Neuaufstellung)
mit örtlichen Bauvorschriften

URSCHRIFT

Maßstab: 1 : 1000

Umlauf: 1
Blatt Nr.: 1 (1)

Letzte Planänderung: 2008-05-08