



GEMEINDE BELM BEBAUUNGSPLAN NR. V "ZWISCHEN RINGSTRASSE UND BERGSTRASSE"



Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 v. 18. Dez. 1990 (GBl. I, S. 58) und der Bauordnungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz v. 22. April 1993 (GBl. I, S. 406).

I. BESTANDSANGABEN

- Gemarkungsgrenze
- Flurgenze
- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
- Höhenlinien mit Höhenangaben über NN
- Flurstücknummer

Wohngebäude mit Hausnummern
Wirtschaftsgebäude, Garagen

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)

Überbaubarer Bereich
Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO i.V.m. den textlichen Festsetzungen nicht überbaubarer Bereich

FESTSETZUNGEN ZUM MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

WA-1 = $\frac{|| \Delta ||}{GRZ \cdot GFZ} = \frac{|| \Delta ||}{0,3 \cdot 0,4}$
WA-2 = $\frac{|| \Delta ||}{GRZ \cdot GFZ} = \frac{|| \Delta ||}{0,4 \cdot 0,6}$

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 Geschosflächenzahl gem. § 20 BauNVO
o offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. § 23 BauNVO
nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze

VERKEHRSLÄCHEN (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 6 BauGB)

F+R Fußgänger- /Radfahrerbereich
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

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 angrenzender Bebauungspläne

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 erschießenden öffentlichen Verkehrsfläche bzw. der Endpunkt der erschießenden privaten Verkehrsfläche (Fläche mit Fahrrecht) - Oberkante fertige Straßenoberfläche - mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Baugrundstückes (Grundstückskante).
Die Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens darf den vorgenannten Bezugs-Höhepunkt maximal um 0,5 m überschreiten. Sowie vorhandene Gebäude zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes dieses Maß bereits überschreiten, ist bei Neuerrichtung oder Erweiterung der 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. Sowie vorhandene Gebäude zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes dieses Maß bereits überschreiten, ist bei Neuerrichtung oder 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,
mitzurechnen 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.
b) 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 wasserundurchlässigen Materialien wie Rosengittersteinen, breitflügig verlegtem Rasengrassplatt o. ä. befestigt werden. Der Anteil der nicht versiegelten Fläche (Fugenteile) auf diesen Stellplätzen 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 m² betragen.

§6 Zahl der zulässigen Wohnungen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Bei Errichtung eines Doppelhauses sind maximal 2 Wohneinheiten je Doppelhaus, bzw. maximal 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte, zulässig.

§7 Geschosflächenzahl
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. Bauweise 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 Verlegung 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

1. Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten, -einschnitte und Frontspieße
a) Die zulässige Dachform ist das Sattel-, Walm- und Krüppelwalddach.
Die zulässige Dachneigungsbandbreite 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), Dacheinschnitte (Loggien) und Frontspieße sind zulässig. Ihre Gesamtlänge je Gebäudeseite darf 1/3 der jeweiligen Traufhöhe - gemessen in der senkrecht - len Ansichtslänge - nicht überschreiten.
Die Höhe der Dachaufbauten und -einschnitte sind auf 1,60 m, gemessen in der senkrechten Ansichtslänge, 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 herausreten. 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 Gebäudeseite sind max. drei Einzelgauben, oder ein Dacheinschnitt (Loggia), oder ein Frontspieße zulässig.

2. Garagen und Nebenanlagen
Garagen und Nebenanlagen sind auch in Flachdachbauweise zulässig.

3. Einfriedungen
Einfriedungen sind als Holzläufe 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:
1. Die Anwohner der WA-1-Gebiete sind gehalten, die Müllbehälter zum Zeitpunkt der Abfuhr vorübergehend im Straßenseitenraum der jeweils zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche aufzustellen.
2. Über den Planbereich verläuft die Richtfunkverbindung 503 der Deutschen Telekom AG mit ihren Schutzbereichen für den Fernmeldeverkehr.
Die max. zulässige Bauhöhe von 216m über NN darf innerhalb des Schutzbereiches der Richtfunkverbindung nicht überschritten werden, um das Funkfeld nicht zu beeinträchtigen.
3. Über den ursprünglichen Bebauungsplan Nr. V einschl. der erfolgten 4. Änderung treten außer Kraft, soweit sie durch den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes überplant wird.

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. V "Zwischen Ringstraße und Bergstraße" 7. Änderung, 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. MRZ. 1999**

Bürgermeister: *[Signature]* Gemeindevorsteher: *[Signature]*

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 04.06.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. V beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 13.08.1998 ortsüblich bekanntgemacht.

Belm, den **30. MRZ. 1999**

Gemeindevorsteher: *[Signature]*

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte L4 - 690
Liegenschaftskarte: **Powe-Flur-4 Belm, Flur 1**
Maßstab: 1 : 1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 27.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Gesetz vom 11.07.1994 (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 02.04.1998). 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.

Osabrück, den 1. 03. 1999

Katasteramt Osabrück: *[Signature]* Unterschrift: *[Signature]*
Vermessungsbeamter

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 16.07.1998 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 ausgelegt.

Belm, den **30. MRZ. 1999**

Gemeindevorsteher: *[Signature]*

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 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Belm, den **30. MRZ. 1999**

Gemeindevorsteher: *[Signature]*

Satzungsbeschluss

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. MRZ. 1999**

Gemeindevorsteher: *[Signature]*

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. V 7. Änderung ist gemäß § 10 (3) BauGB am **31.03.1999** im Amtsblatt bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am **31.03.1999** rechtsverbindlich geworden.

Belm, den **30. MRZ. 1999**

Gemeindevorsteher: *[Signature]*

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 **30. MRZ. 1999**

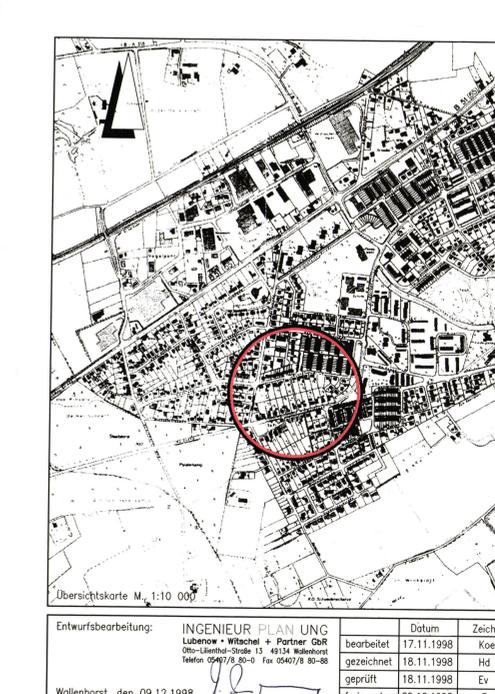
Gemeindevorsteher: *[Signature]*

Mängel und Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Belm, den **30. MRZ. 1999**

Gemeindevorsteher: *[Signature]*



Entwurfsbearbeitung: **INGENIEUR PLAN UNG**
Lubnow + Witschel + Partner GbR
069-151661-2000 Fax 069/151661-80-88
11414 Belmberg

Datum	Zeichen
17.11.1998	Koe
18.11.1998	Hd
18.11.1998	Ev
09.12.1998	Ev

Wallenhorst, den 09.12.1998

GEMEINDE BELM
BEBAUUNGSPLAN NR. V
"Zwischen Ringstraße und Bergstraße" 7. Änderung

URSCHRIFT

Maßstab 1 : 1000

Unterlage : 1
Blatt Nr. : (1)