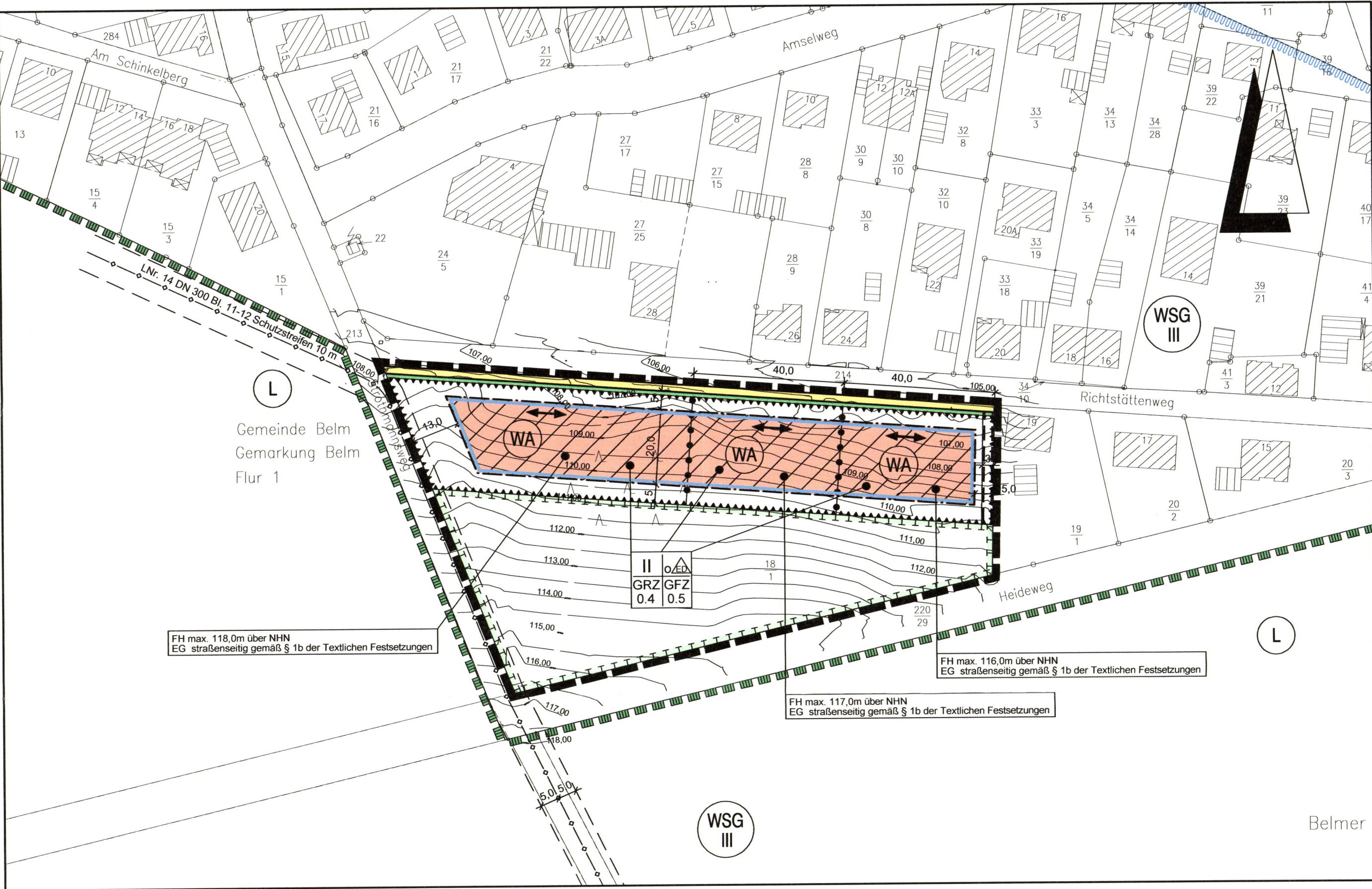




# GEMEINDE BELM BEBAUUNGSPLAN NR. XLVII "RICHTSTÄTTENWEG"

mit örtlichen Bauvorschriften



## Planzeichenerklärung

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

**I. Bestandsangaben**

Gemarkungsgrenze

Flurgrenze

Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal

Höhenlinien mit Höhenangaben über HN

Flurstücksnummer

Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen

**II. Festsetzungen des Bebauungsplanes**

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

überbaubarer Bereich  
Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO  
nicht überbaubarer Bereich

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

I, II usw. Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)

GRZ Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO

GFZ Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO

FH max. über NHN maximale Firsthöhe über Normalhöhe Null

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

o offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. § 23 BauNVO

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

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

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung; hier Abgrenzung der zulässigen Gebäude-/Firsthöhe (FH) innerhalb eines Baugebietes  
(gem. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen - Regenwasserableitung  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) i. V. m. § 5 der Textlichen Festsetzungen

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

Nachrichtliche Übernahme

Ferngasleitung

Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

Wasserschutzgebiet Zone III

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts  
(gem. § 9 Abs. 6 BauGB)

Landschaftsschutzgebiet

Planzeichen ergänzend zur Planzeichenverordnung

Stellung baulicher Anlagen, Hauptfirstrichtung

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### A. Planungsrechtliche Festsetzungen

- § 1

Hohe baulicher Anlagen (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 und § 18 BauNVO).

a) Die maximale Höhe der Gebäude/Firsthöhe (FH) darf die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe über Normalhöhennull (NHN) nicht überschreiten. Ausgenommen von dieser Höhenbeschränkung sind untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Aufzugs- und Antennenanlagen auf max. 10% der Grundfläche des Gebäudes oder bei einer Gebäudegrundfläche über 100 m² auf max. 10 m² Fläche.

b) Die straßenseitige Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf maximal 2,50 m über der Mitte der fertigen Straße (Richtstättenweg) liegen, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront.

c) Die Traufhöhe an der talseitigen Traufseite darf in einem Bauabstand zwischen 5,00 m bis 8,00 m zur Straßenbegrenzungslinie 3,50 m nicht überschreiten, gemessen von der Oberkante des straßenseitigen fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut.

d) Die Traufhöhe an der talseitigen Traufseite darf in einem Bauabstand von über 8,00 m zur Straßenbegrenzungslinie 6,00 m nicht überschreiten, gemessen von der Oberkante des straßenseitigen fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut.

e) Die Attika/das Gesims von Gebäuden mit Flachdach darf talseitig in einem Bauabstand zwischen 5,00 m bis 8,00 m zur Straßenbegrenzungslinie 3,70 m nicht überschreiten, gemessen von der Oberkante des straßenseitigen fertigen Erdgeschossfußbodens bis zur Oberkante der Attika/der Gesimsoberkante.

f) Die Attika/das Gesims von Gebäuden mit Flachdach darf talseitig in einem Bauabstand über 8,00 m zur Straßenbegrenzungslinie 6,70 m nicht überschreiten, gemessen von der Oberkante des straßenseitigen fertigen Erdgeschossfußbodens bis zur Oberkante der Attika/der Gesimsoberkante.
- § 2

Geschossflächenzahl (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 20 (3) BauNVO).

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nicht-Vollgeschossen) sind einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände auf die zulässige GFZ anzurechnen.
- § 3

Zulässige Zahl der Wohnungen (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB).

Im Plangebiet sind maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. Bei Doppelhäusern gilt das gesamte Doppelhaus, bestehend aus zwei eigenständigen nutzbaren Gebäudeteilen (Doppelhaushälften) als ein Gebäude. In jedem eigenständig nutzbaren Gebäudeteil (Doppelhaushälfte) ist nur 1 Wohnung zulässig.
- § 4

Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Carports (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB).

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Stellplätze, Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO sind in einem Abstand von 20 m zum Wald, das entspricht 13 m zur Grenze des Strottmannsweg, nicht zulässig. Sie sind in der Abstandsfläche von 13 m zum Strottmannsweg ausnahmsweise zulässig, wenn das Forstamt Anklam und die Gemeinde Belm zustimmen.

§ 2 Geschossflächenzahl (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 20 (3) BauNVO). Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nicht-Vollgeschossen) sind einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände auf die zulässige GFZ anzurechnen.

§ 3 Zulässige Zahl der Wohnungen (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB). Im Plangebiet sind maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. Bei Doppelhäusern gilt das gesamte Doppelhaus, bestehend aus zwei eigenständigen nutzbaren Gebäudeteilen (Doppelhaushälften) als ein Gebäude. In jedem eigenständig nutzbaren Gebäudeteil (Doppelhaushälfte) ist nur 1 Wohnung zulässig.

§ 4 Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Carports (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB). Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Stellplätze, Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO sind in einem Abstand von 20 m zum Wald, das entspricht 13 m zur Grenze des Strottmannsweg, nicht zulässig. Sie sind in der Abstandsfläche von 13 m zum Strottmannsweg ausnahmsweise zulässig, wenn das Forstamt Anklam und die Gemeinde Belm zustimmen.

§ 5 Immissionsschutz zum Verkehrslärm (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB). Zum Schutz gegen Verkehrslärm sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes folgende Vorkehrungen und Maßnahmen erforderlich: Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die in der folgenden Tabelle genannten Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen. Zusätzlich sind die dazugehörigen erforderlichen Schalldämm-Maße R<sub>w</sub>res angegeben (gem. Tabelle 8, DIN 4109).

|  |                          | Geschoss  | WA                      |
|--|--------------------------|-----------|-------------------------|
| Einstufung Lärmpegelbereiche (LPB) (erforderliches R <sub>w</sub> res) | Fassaden Richtung Norden | EG und OG | LPB II - Wohnen - 40 dB |
|  | Fassaden Richtung Westen | EG und OG | LPB II - Wohnen - 40 dB |

Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, sind aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmquelle abgewandte Fenster besteht (rückwärtige Fassaden). Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist für Gebäude oder Gebäudeteile, die in den Lärmpegelbereich II eingestuft sind, bei der genehmigungs- oder anzeigespflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung nachzuweisen.

§ 6 Zuordnung der externen Kompensationsmaßnahme gem. § 9 (1a) BauGB über Ersatzaufforstung. Es ist ein Kompensationsdefizit von 9.582 WE über eine Ersatzaufforstung auszugleichen, dieses ist wie folgt nachzuweisen: Die Kompensationsmaßnahme ist über eine Ersatzaufforstung in der Gemarkung Vehrte, Flur 12, auf dem Flurstück 74/7 (Gesamtgröße: 24.342 m²) durchzuführen. Die Ersatzaufforstung ist mit einem Aufwertungsfaktor von 1,4 anzurechnen, die Aufforstungsfläche beträgt 6.844 m².

### B. Örtliche Bauvorschriften (gem. § 84 NBauO)

1.

Zulässig sind alle Dachformen, die Dachneigung darf maximal 45° betragen. Bei geneigten Dächern ist die festgesetzte Hauptfirstrichtung in der Planzeichnung zu beachten.
2.

Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte (Loggien) sind zulässig. Ihre Gesamtlänge darf 1/2 der Trauflänge, gemessen in der senkrechten Ansichtsfäche (h/2) des Dachaufbaus bzw. Dacheinschnittes, nicht überschreiten. Die Höhe der senkrechten Ansichtsfäche wird auf 1,60 m begrenzt. Dachaufbauten und -einschnitte sind so zu errichten, dass vom Ortgang ein Mindestabstand von 2,0 m, vom First und vom unteren Dachrand ein Mindestabstand von 1,0 m eingehalten wird. Zwerchhäuser und Frontspieße sind straßenseitig unzulässig.
3.

Zum Straßenraum erforderliche Stützmauern dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten (gemessen oberhalb Mitte fertiger Straße). Die von den öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbaren Flächen von Stützmauern sind aus Sichtmauerwerk, Verblendenmauerwerk oder Naturstein herzustellen.
4.

Abgrabungen und Aufschüttungen auf den privaten Grundstücken sind nur zur Herstellung von Zufahrten und Terrassen zulässig. Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen vom anstehenden Gelände aus gemessen maximal 1,5 m betragen.

## HINWEISE

1. **Bodenfunde**  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

2. **Verkehrsbedingte Immissionen**  
Das Plangebiet wird von den geplanten Verkehrswegen (A 33 Nord / OU B 51n) beeinflusst. Von den genannten Verkehrsflächen gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber den Baustraßenträgern der Straßen keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

3. **Altlasten/Kampfmittel**  
Im Plangebiet können noch Kampfmittel vorhanden sein, von denen eine Gefahr ausgehen kann. Vor Beginn von Baumaßnahmen sind Gefahreneforschungsmaßnahmen durchzuführen. Für eine solche Gefahreneforschungsmaßnahme ist gem. Rd.Erl. d. MU vom 08.12.1995 - Nds. MBl. Nr. 4/96, Seite 111, die Gefahrenabwehrbehörde zuständig. Es ist eine geeignete Kampfmittelräumfirma zu beauftragen, die über eine Zulassung gem. § 7 Sprengstoffgesetz verfügt. Sollten bei der Sondierung Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel festgestellt werden, ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion zu benachrichtigen. Von dort aus werden die Kampfmittel dann im Rahmen der verfügbaren Möglichkeiten auf Kosten des Landes geborgen und vernichtet.

4. **Artenschutz**

Die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG in Verbindung mit der EU-Vogelschutzrichtlinie (Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 02. April 1979) und der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie (Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992) gelten unmittelbar. Hiernach ist es u. a. verboten, die Nist-, Brut-, Wohn- oder Ruhestätten der besonders geschützten Arten wildlebender Tiere zu entnehmen oder zu beschädigen.

•

Baufeldräumung: Die Baufeldräumung und Baumfällarbeiten müssen außerhalb der Brutsaison der Vögel und der Sommeraktivitätszeit der Fledermäuse und somit zwischen Anfang Oktober und Anfang März stattfinden.

•

Unmittelbar vor Baumfällarbeiten sind die Bäume durch einen Fledermaus-Sachverständigen auf einen möglichen Besatz zu überprüfen. Sofern Fledermäuse aufgefunden werden, sind die Fällarbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

•

Aufgrund der räumlichen Lage des Plangebietes und der Ausprägung der vorhandenen Strukturen kann nicht ausgeschlossen werden, dass wichtige Leitlinien/bedeutende Flugrouten von Fledermausarten von der Planung betroffen sind. Vorhandene ältere Gehölze südlich des Richtstättenweges sollten im Zuge der Umsetzung der Planung möglichst erhalten bleiben.

5. **Regenwasserrückhaltung**  
Die Rückhaltung des Oberflächenwassers wird zentral über einen Staukanal (ca. 85 m Länge, DN 1000 B) im Richtstättenweg vorgenommen. Das rückgehaltene Niederschlagswasser wird gedrosselt mit max. 5 l/s ha an den bestehenden Regenkanal abgegeben.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509); des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i. d. F. vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 17.11.2011 (Nds. GVBl. S. 422), hat der Rat der Gemeinde Belm diesen Bebauungsplan Nr. XLVII "Richtstättenweg", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Belm, den 01. Aug. 2012

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 03.09.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. XLVII beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 12.09.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Belm, den 01. Aug. 2012

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1000  
  
Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
  
© Aug. 2011  

LGLN

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen  
Regionaldirektion Osnabrück.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Az. L4 847/2011 Stand vom 19.08.2011). 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.

Osnabrück, den 26.7.2012

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)  
Regionaldirektion Osnabrück  
- Katasteramt -

Siegel

Unterschrift

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

Die Öffentlichkeit ist am 20.09.2011 frühzeitig und öffentlich über die Planung gem. § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden.

Die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.09.2011 über die Planung gem. § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden und zu einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Belm, den 01. Aug. 2012

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 09.02.2012 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 22.02.2012 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 01.03.2012 bis 02.04.2012 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

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

Belm, den 01. Aug. 2012

## Erneute öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat im Umlaufverfahren am 07.06.2012 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 08.06.2012 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 19.06.2012 bis 03.07.2012 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Gleichzeitig sind gem. § 4a Abs. 3, Sätze 2-4 BauGB die Stellungnahmen der von den Änderungen berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erneut eingeholt worden.

Belm, den 01. Aug. 2012

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 11.07.2012 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Belm, den 01. Aug. 2012

## Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. XLVII "Richtstättenweg" ist gemäß § 10 (3) BauGB am 15.10.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 15.10.2012 rechtsverbindlich geworden.

Belm, den 25. Okt. 2012

## Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

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

Belm, den

|                      |  |             |         |       |
|----------------------|--|-------------|---------|-------|
| Entwurfsbearbeitung: | IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG<br>Marie-Curie-Str. 4a • 49134 Wallenhorst<br>Tel. 0540778935-0 • Fax 0540778935-80 | bearbeitet  | 2011-08 | Vb    |
|                      |  | gezeichnet  | 2011-08 | Hd/We |
|                      |  | geprüft     | 2012-07 | Vb    |
|                      |  | freigegeben | 2012-07 | Ev    |

Plan-Nummer: H:\BELM\211196\PLAENE\BP\bp\_bplan01\_Satzung.dwg (BPlan) - (E1-1-0)

GEMEINDE BELM

BEBAUUNGSPLAN NR. XLVII

"Richtstättenweg"

mit örtlichen Bauvorschriften

URSCHRIFT

Maßstab 1 : 1000

Unterlage : 1

Blatt Nr. : 1(1)

Letztes Plottedatum: 2012-07-18

Letztes Speicherdatum: 2012-07-18