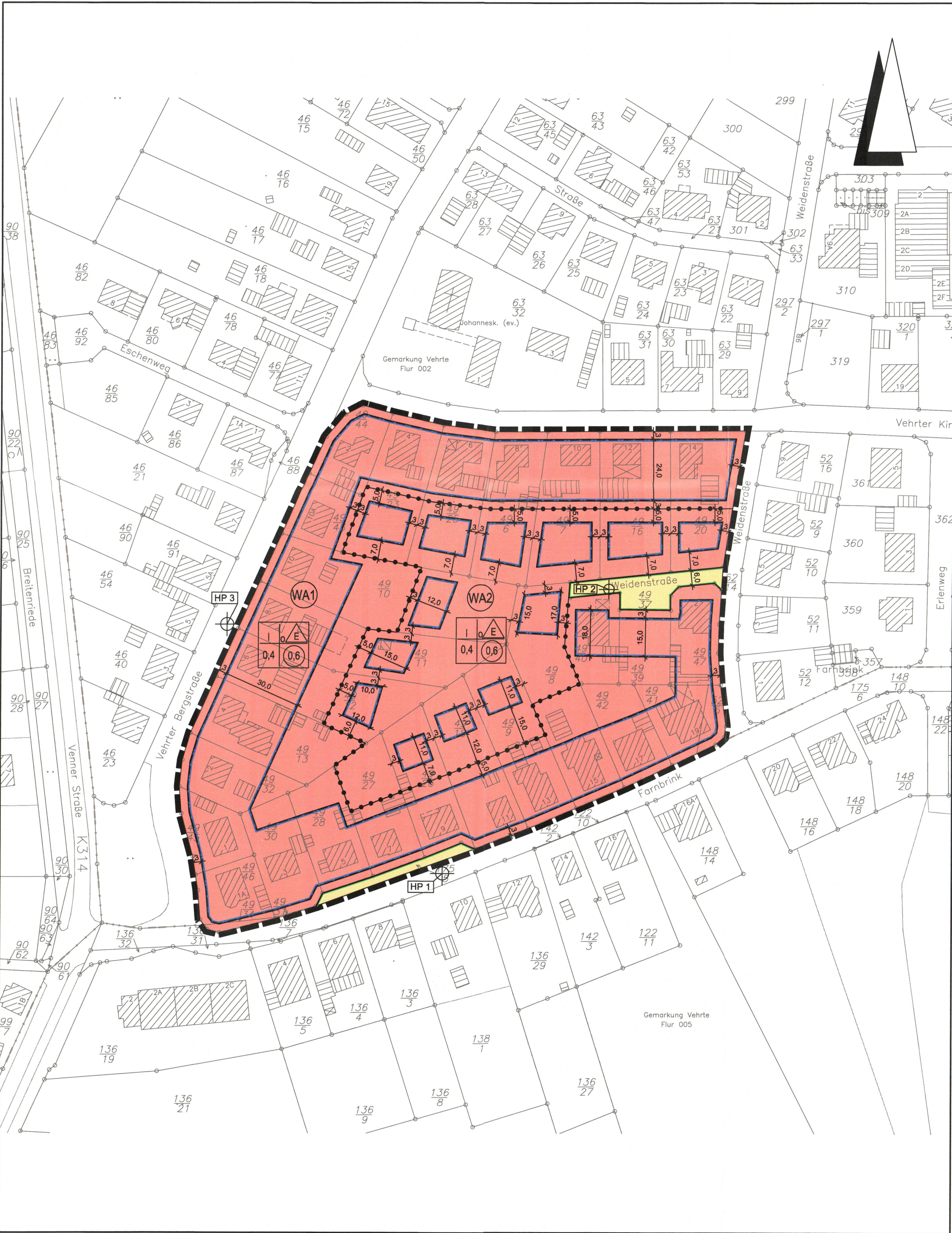




GEMEINDE BELM

BEBAUUNGSPLAN NR. 3

"Am Farnbrink", 4. Änderung



Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenvorschrift 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Bauzeichenvorschrift vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) in der aktuell gültigen Fassung.

I. Bestandsangaben

-----	Gemarkungsgrenze		Wohngebäude mit Hausnummern
---	Flurgrenze		Wirtschaftsgebäude, Garagen
-o-	Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß		
12	Flurstücknummer		

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)
	2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO)
I, II usw. 0,4 0,6	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß) Grundflächenzahl Geschossflächenzahl
	3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i.V.m. §§ 22 u. 23 BauNVO)
 	offene Bauweise nur Einzelhäuser Baugrenze
	6. Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
	Straßenverkehrsflächen Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	15. Sonstige Planzeichen
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen 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)
	Planzeichen ergänzend zur Planzeichenvorschrift Höhenbezugspunkt (HP) - Normalhöhen null i.V.m. § 2, Nr. 5 der textlichen Festsetzungen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (gem. § 9 Abs. 1 BauGB und § 31 BauGB)

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

Nutzungsregelung Allgemeine Wohngebiete (WA) (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)
Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO) Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

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

1. Zulässige Grundfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)
Die Überschreitungen der zulässigen Grundfläche durch Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten (§ 12 BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) ist nicht zulässig.

2. Geschossfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 3 BauNVO)
In den WA-Gebieten sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nicht-Vollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände auf die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Geschossfläche anzurechnen.

3. Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

WA-1-Gebiet:
Je Wohngebäude (nur Einzelhausbebauung zulässig) sind maximal zwei (2) Wohnungen zulässig.
WA-2-Gebiet:
Je Wohngebäude (nur Einzelhausbebauung zulässig) ist maximal eine (1) Wohnung zulässig.

4. Größe der Wohngrundstücke - WA-2-Gebiet (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Innerhalb des WA-2-Gebietes sind Wohngrundstücke (nur Einzelhausbebauung zugelassen) ab einer Mindestgrundstücksgröße von 400 m² zulässig.

5. Gebäudehöhe (gem. § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16 u. 18 BauNVO)

WA-1-Gebiet

Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens

Die Höhenbezugspunkte zur Bestimmung der Höhe der fertigen Erdgeschossfußbodens sind in der Planzeichnung -innerhalb der jeweiligen Grundstücke erscheinenden Straßen- festgesetzt.

Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens der Gebäude

- Farnbrink Nr. 5 bis Nr. 19
- darf den HP1 (108,03 m NHN) bis auf 109,50 m NHN überschreiten.
- Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens der Gebäude
- Weidenstraße Nr. 2 bis Nr. 6,
- Vehrter Kirchweg Nr. 2 bis Nr. 14,
- Vehrter Bergstraße 8 bis 10A
- darf den HP2 (109,82 m NHN) bis auf 111,50 m NHN überschreiten;
- Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens der Gebäude
- Farnbrink Nr. 1 bis Nr. 3
- Vehrter Bergstraße 1A bis 6
- darf den HP3 (107,35 m NHN) bis auf 109, m NHN überschreiten.

Traufenhöhe

Bezugspunkt für die Traufenhöhe ist die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens.

Die Traufenhöhe darf, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, 4,50 m nicht überschreiten

Firsthöhe

Bezugspunkt für die Firsthöhe ist die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens.

Die Firsthöhe der Gebäude darf, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zur First-Oberkante (höchster Punkt der Dachhaut) 9,50 m nicht überschreiten.

WA-2-Gebiet

Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens

Der Höhenbezugspunkt zur Bestimmung der Höhe der fertigen Erdgeschossfußbodens ist der in der Planzeichnung -innerhalb der Weidenstraße- festgesetzte Höhenbezugspunkt HP2.

Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens der Gebäude darf den HP2 (109,82 m NHN) bis auf 110,50 m NHN überschreiten;

Traufenhöhe

Bezugspunkt für die Traufenhöhe ist die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens.

Die Traufenhöhe darf, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, 4,50 m nicht überschreiten

Firsthöhe

Bezugspunkt für die Firsthöhe ist die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens.

Die Firsthöhe der Gebäude darf, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zur First-Oberkante (höchster Punkt der Dachhaut) 9,50 m nicht überschreiten.

§ 3 Führung von Versorgungsleitungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Alle Versorgungsleitungen im Plangebiet sind unterirdisch zu verlegen.

§ 4 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Das auf im WA-2-Gebiet anfallende Niederschlagswasser ist durch geeignete Maßnahmen auf den jeweiligen Grundstücken zurückzuhalten, so dass die natürliche Abflussmenge nicht überschritten wird (z.B. durch Zisternen, Sickerschächte, Muldenrinnen o.a.).

§ 5 Anpflanzung mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (WA-2-Gebiet)

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb des WA-2-Gebietes ist je Grundstück mindestens ein hochstämmiger Laubbaum der potentiellen natürlichen Vegetation (Stammumfang mindestens 18 - 20 cm in 1 m Höhe über Wurzelhals) gemäss DIN 18916 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

§ 6 Erschließung - WA-2-Gebiet (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 (WA-2-Gebiet))

Das WA-2-Gebiet wird -soweit die Wohngrundstücke des WA-2-Gebietes nicht an vorhandene öffentliche Verkehrsflächen angebunden werden können- über private Verkehrsflächen auf den „Vorderlieger“-Grundstücken erschlossen. Die Verkehrsflächen sind gem. den Anforderungen der DVO-NBauO (Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung, §§ 1 u.2. NBauO) herzustellen und durch eine Grundsteinbarkeit zu sichern.

§ 7 Verhältnis zum Ursprungsplan

Mit In Kraft treten dieser 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Farnbrink“ tritt der Bebauungsplan Nr. 3 „Am Farnbrink“ sowie die 1. vereinfachte Änderung und die 1. bis 3. Änderung des Ursprungsplanes außer Kraft, soweit die Geltungsbereiche der Ursprungsplanung und Änderungsplanungen durch den Geltungsbereich dieser 4. Änderung erfasst werden.

§ 8 Stellplätze (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Innerhalb des WA-2-Bereichs sind je Wohnung mind. 2 Stellplätze zu errichten bzw. im nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 84 BauNVO)

Bedachung

a) Art der Bedachung

Es sind für die Wohngebäude Satteldächer, Walmdächer, Pultdächer zulässig. Die gem. §§ 12 u. 14 BauNVO zugelassenen. Garagen und Nebenanlagen sind von dieser Regelung ausgenommen.

b) Dachneigung

Die Dachneigung muss zwischen 32° (Mindestdachneigung) und 45° (maximale Dachneigung) betragen. Garagen und Nebenanlagen sind von dieser Regelung ausgenommen.

c) Dachaufbauten

Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte sind bis maximal 50 % der Traufenlänge je Gebäudeseite zulässig. Die Dachaufbauten müssen einen Mindestabstand von 1,50 m vom Ortsgang bzw. vom Walngrad einhalten.

C. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleinsammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück gemeldet werden.

Direkt nördlich des Plangebietes befindet sich eine archäologische Fundstelle, auf der in den 1970er Jahren zahlreiche Tongefäßscherben, Feuersteinartefakte u. a. m. entdeckt wurden. Die Objekte weisen auf einen Umerfriedhof und/oder eine Siedlungsstelle, vermutlich Jahrhunderte um Christi Geburt (vorrömische Eisenzeit/ römische Kaiserzeit), hin. Die Fundstelle könnte sich bis auf das Plangebiet erstrecken.

2. Kampfmittelbeseitigung

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, so ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion zu benachrichtigen.

3. Belange des Artenschutzes

(nachrichtliche Übernahmen und Hinweise auf Grundlage von § 44 BNatSchG)

Baufeldräumung:

Die Baufeldräumung (Gehölzentrümmern/ Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen/ Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden) müssen außerhalb der Brutzeiten von gehölzbrütenden und bodenbrütenden Vogelarten und somit zwischen dem 01. August und dem 01. März eines Kalenderjahres stattfinden. Sollten Gehölzentrümmern, das Beseitigen sonstiger Vegetationsstrukturen oder das Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche/ Strukturen durch eine fachkundige Person (z.B. Umweltausbildung) auf ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern oder befoffenen Baumhöhlungen zu überprüfen. Von der Bauzeitenbeschränkung kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen gehölzbrütender oder bodenbrütender Vogelarten durch die Baufeldräumung zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern oder befoffenen Baumhöhlungen ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

4. Oberflächenentwässerung

Es wird empfohlen, das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser - unbeschadet der Rechte Dritter - in einem Zwischenspeicher zu sammeln und als Brauchwasser in Haus und Garten zu nutzen. Der Zwischenspeicher ist über einen Überlauf an die Regenwasserkanalisation (bzw. über offene Überläufe an die vorhandene Vorflut) anzuschließen. Begrünte Dächer können direkt an die Regenwasserkanalisation angeschlossen werden.

5. Nutzung von Solar- und Photovoltaikanlagen

Im Bebauungsplan sind Solar- und Photovoltaikanlagen zugelassen.

Es wird empfohlen, die Wohngebäude mit der Längsachse möglichst in Ost-West-Richtung auszurichten, um die Wärme und Stromgewinnung durch die o.a. Anlagen zu begünstigen.

6. Müllentsorgungsbehälter

Die Anwohner der WA-2-Gebiete sind gehalten, ihre Entsorgungsbehälter für den Zeitpunkt der Abholung innerhalb des öffentlichen Straßenraumes der Straßen Weidenstraße, Farnbrink, Vehrter Kirchweg, Vehrter Bergstraße aufzustellen.

7. Emissionen Bahnanlagen

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegenüber der Deutschen Bahn AG können keinerlei Schutzansprüche im Hinblick auf zusätzlichen Lärmschutz geltend gemacht werden.

8. Jet-Tiefflugkorridor

Das Plangebiet befindet sich in einem Jet-Tiefflugkorridor. Dieser Jet-Tiefflugkorridor ist 10 km breit. Flughöhen von ca. 200 m über Grund sind die Regel. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz / Flugbreite ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634) 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. 3 "Am Farnbrink", 4. Änderung bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Belm, den 16. Nov. 2018

(SIEGEL)

Gemeinde Belm
Der Bürgermeister
Viktor Hermeler

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Belm hat in seiner Sitzung am 26.11.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 04.01.2018 ortsüblich bekanntgemacht.

Belm, den 16. Nov. 2018

Gemeinde Belm
Der Bürgermeister
Viktor Hermeler

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskataster Gemarkung Vehrte, Flur 2
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2017
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Die Planunterlagen entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 13.09.2017). 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 15.11.2018

Geschäftsnachweis: L4-0719/2017

LGLN

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



(Dienstsiegel)

D. S. v. J.

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 03.05.2018 dem Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 11.06.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung hat vom 20.06.2018 bis 23.07.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

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 16. Nov. 2018

Gemeinde Belm
Der 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 26.09.2018 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Belm, den 16. Nov. 2018

Gemeinde Belm
Der Bürgermeister
Viktor Hermeler

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 3 "Am Farnbrink", 4. Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.11.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 30.11.2018 rechtsverbindlich geworden.

Belm, den 04. Dez. 2018

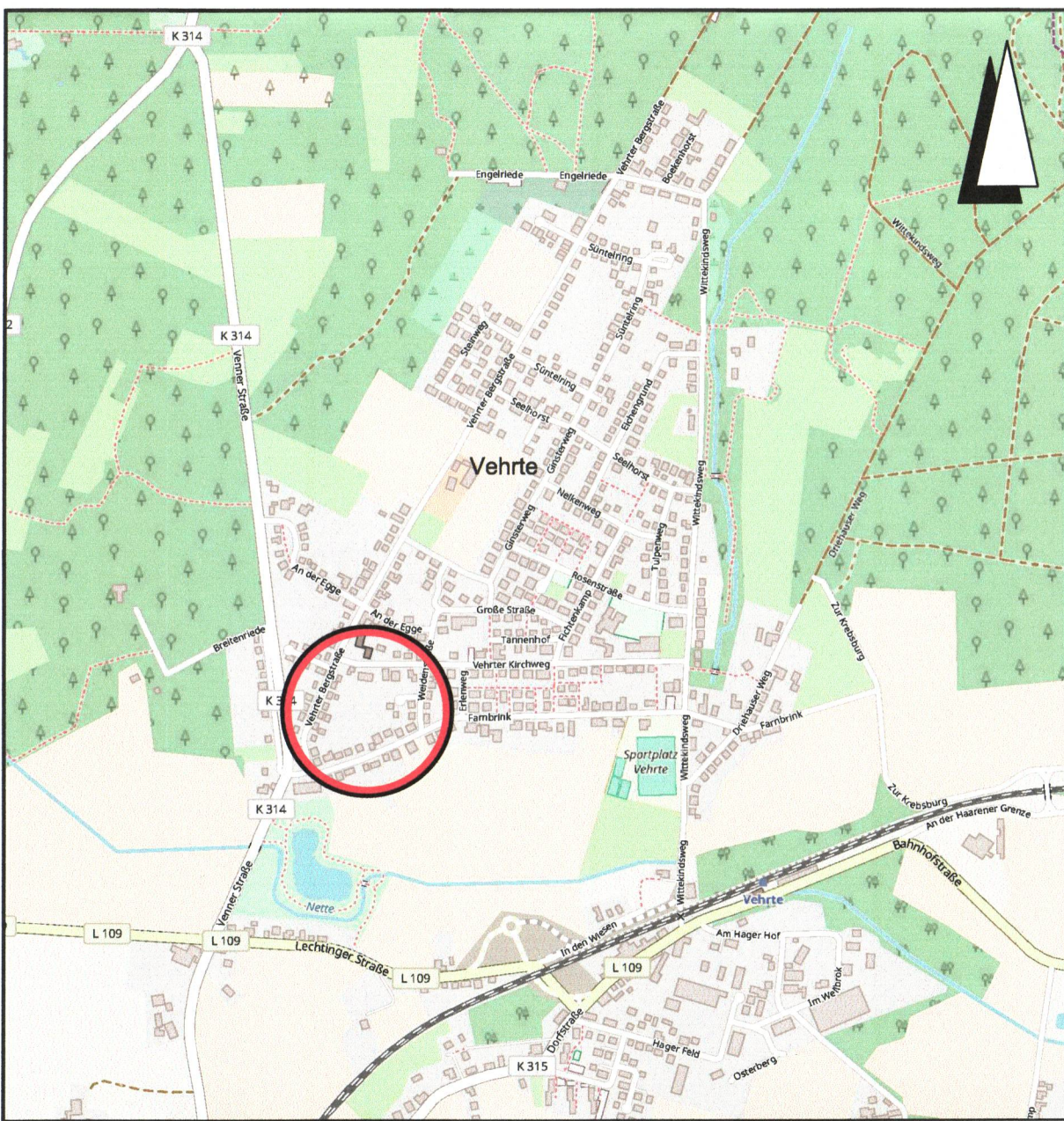
Gemeinde Belm
Der Bürgermeister
Viktor Hermeler

Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gem. § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplanes 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 ohne Maßstab © OpenStreetMap-Mitwirkende

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:	Datum	Zeichen
 INGENIEURPLANUNG Marken-Center-Str. 4 • 49134 Wallenford Tel. 05407/7880-0 • Fax 05407/7880-88	2018-08	Ni
	2018-08	Bec
	2018-09	Ni
	2018-09	Ev

Plan-Nummer: H:\BELM\17340\PLANE\BPbp_topen_3_04_Ur-Abschrift.dwg(urschrift)

GEMEINDE BELM
BEBAUUNGSPLAN NR. 3
"Am Farnbrink", 4. Änderung

mit örtlichen Bauvorschriften, Verfahren gemäß § 13a BauGB

URSCHRIFT

Maßstab 1:1.000