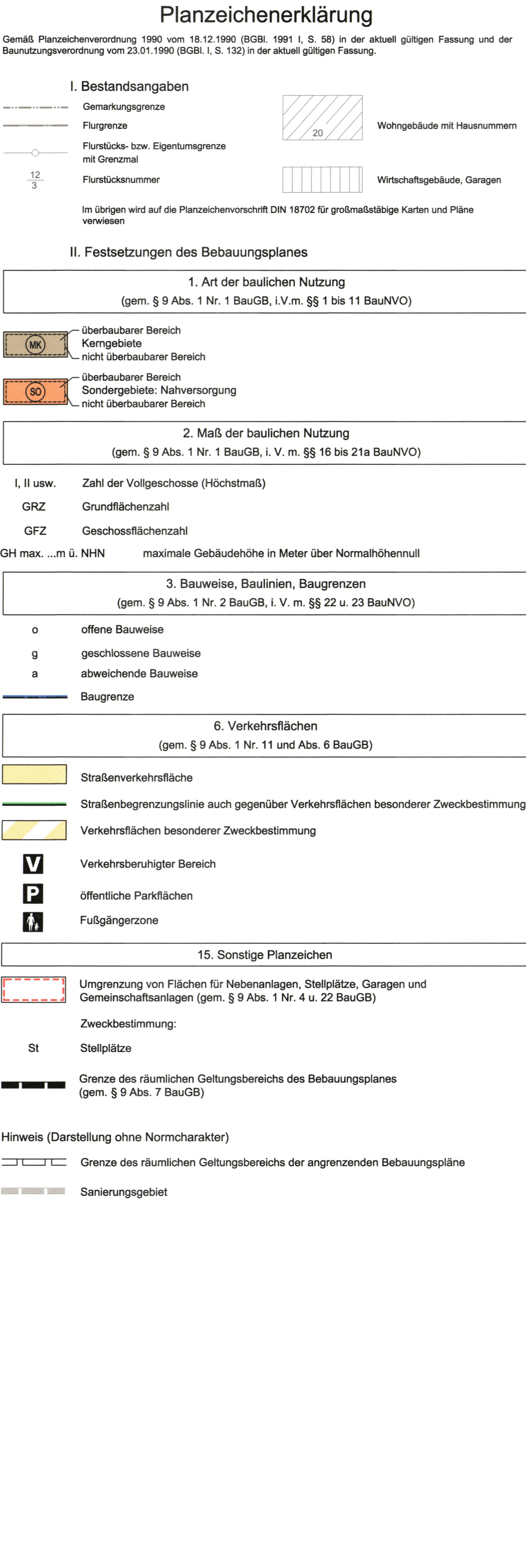
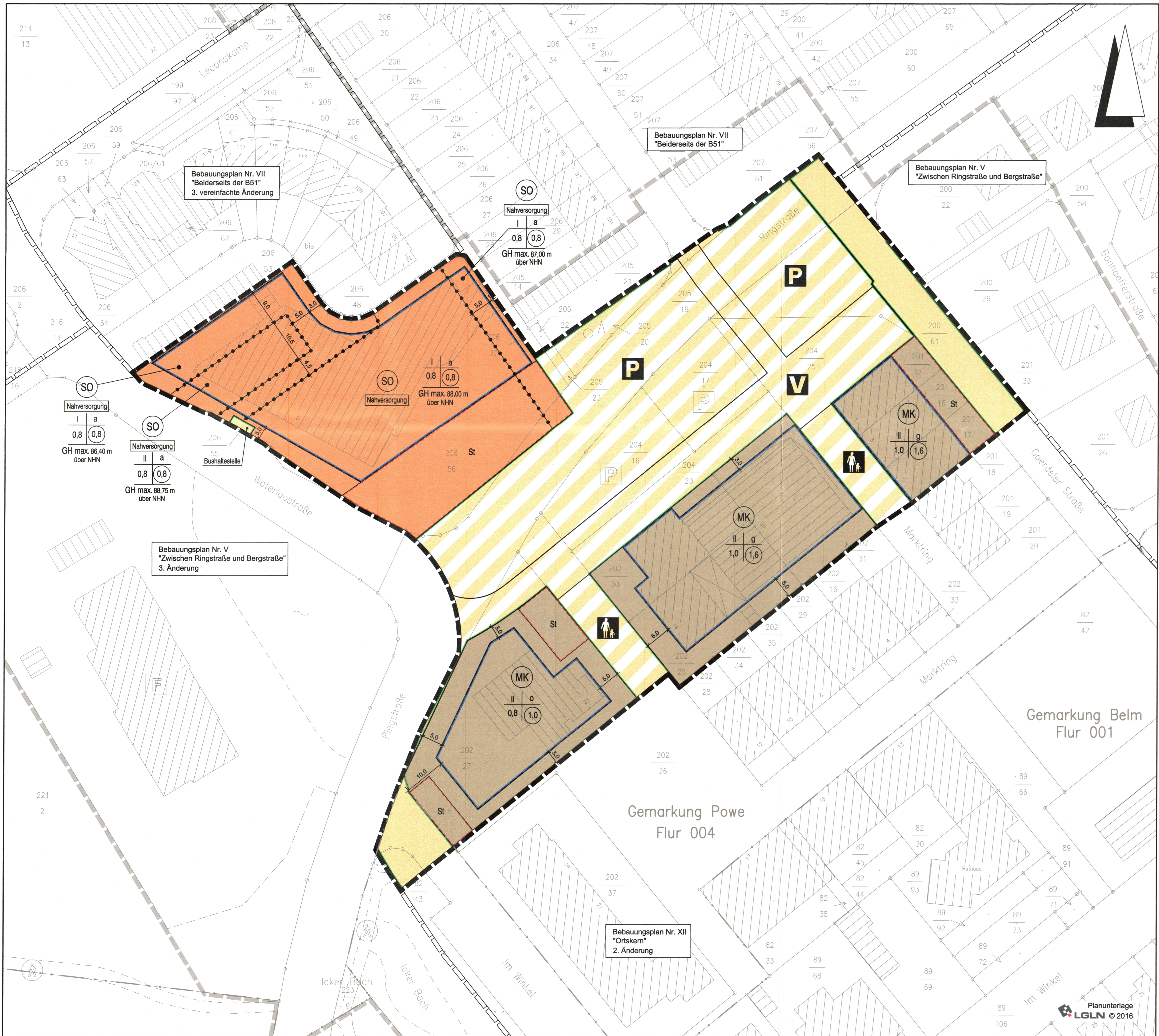




GEMEINDE BELM BEBAUUNGSPLAN NR. LIII "Ringstraße / Marktring"



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Im Kerngebiet (MK) sind gemäß § 7 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO zulässig:
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 1.2 Im Kerngebiet (MK) sind Wohnungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO ab dem 1. Obergeschoss allgemein zulässig.
- 1.3 Im Kerngebiet (MK) sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO im Erdgeschoss nicht zulässig.
- 1.4 Im Kerngebiet (MK) sind die gemäß § 7 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsgelände, Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.
- 1.5 Im Kerngebiet (MK) sind Tankstellen, die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO fallen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.
- 1.6 Im Kerngebiet (MK) sind Wohnungen, die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO fallen (§ 7 Abs. 3 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

- 1.7 Sonstiges Sondergebiet (SO - Nahversorgung) gemäß § 11 Abs. 3, Nr. 2 BauNVO
- a) Im Sondergebiet ist die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes (Vollsortiment) mit einer Verkaufsfläche bis max. 1.500 m² zulässig.
- Das Kernsortiment muss mindestens 90% der Verkaufsfläche umfassen. Im Kernsortiment sind nahversorgungsrelevante Sortimente gem. nachstehender Belmer Liste (Einzelhandelsentwicklungskonzept, BBE Handelsberatung Münster/2010) zulässig.

Abb. 44: Liste der nahversorgungsrelevanten Sortimente	
Nr.	Nahversorgungsrelevante Sortimente
47.2	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
47.3	Arzneimittel
47.4	kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel, Drogerieartikel
47.5	Haar- und Körperpflegeartikel, Drogerieartikel
47.6	Haar- und Körperpflegeartikel, Drogerieartikel

Quelle: Statistisches Bundesamt, Klassifikation der Wirtschaftszweige, eigene Aufbereitung

Das Randsortiment darf maximal 10% der Verkaufsfläche umfassen. Im Randsortiment sind zentrenrelevante Sortimente gem. nachstehender Belmer Liste (Einzelhandelsentwicklungskonzept, BBE Handelsberatung Münster/2010) zulässig.

Abb. 45: Liste der zentrenrelevanten Sortimente

Abb. 45: Liste der zentrenrelevanten Sortimente	
Nr.	Zentrenrelevante Sortimente
LEITSORTIMENTE	
47.61.0	Bücher
47.62.1	Zeitschriften und Zeitungen
47.62.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel
47.79.2	Antiquariate
Beleuchtung, Lederwaren, Schuhe	
47.71.0	Beleuchtung (inkl. Foto- / Kinozubehör)
47.72.1	Schuhe
47.72.2	Lederwaren und Reisegepäck
Unterhaltungselektronik, Computer, Elektroschalt- und Informationsgeräte	
47.41.0	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software
47.42.0	Telekommunikationsgeräte
47.43.0	Geräte der Unterhaltungselektronik
47.54.0	elektronische Haushaltsgeräte (Küchengeräte)

Abb. 46: Liste der zentrenrelevanten Sortimente (ergänzt)	
Nr.	Zentrenrelevante Sortimente (ergänzt)
47.51.0	Motoren und Batterien (ohne Batterien)
47.51.1	Teppiche, Böden, Läden
47.54.0	elektronische Haushaltsgeräte (Einbaugeräte)
47.54.1	elektronische Haushaltsgeräte (Einbaugeräte)
47.59.3	Musikinstrumente und Musikalien
47.59.9	Beleuchtungsartikel (Lampen, Leuchten)
47.64.1	Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör
47.64.2	Campingartikel (ohne Campingmöbel)
47.73.2	medizinische und orthopädische Artikel
47.76.1	Bücher (Schulbücher, Buchveröffentlichungen, Taschenrechner)
47.76.2	zoonotischer Bedarf und lebende Tiere
47.76.3	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Gedenkmünzen
47.76.4	Antiquitäten und antike Topische
47.76.5	Antiquitäten und antike Topische

Quelle: Statistisches Bundesamt, Klassifikation der Wirtschaftszweige, eigene Aufbereitung

- b) Im Sondergebiet sind zusätzlich zulässig:
- ein Backshop mit einer Verkaufsfläche von max. 35 m²
 - ein Bäckereistellbereich von max. 65 m²
 - eine Postagentur mit max. 30 m² Nutzfläche

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl / zulässige Grundfläche (gem. § 19 (4) BauNVO)

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf innerhalb des Sondergebietes (SO) die festgesetzte Grundfläche von 0,8 für Stellplätze und ihre Zufahrten bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.

2.2 Geschossflächenzahl (gem. § 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 Geschossflächenzahl GRZ anzurechnen.

2.3 Gebäudehöhen (gem. § 16 (2) Nr. 4 u. § 18 (1) BauNVO)

- a) Im Kerngebiet (MK) wird die zulässige Gebäude-Firsthöhe auf maximal 9,50 m festgesetzt, gemessen von der Oberkante der erschließenden Straße bis zur Oberkante des Daches. Der Bezugshöhenpunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe im Kerngebiet ist der Schnittpunkt der Mittellinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche (OK fertige Straßenoberfläche) mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des betreffenden Baugrundstücks (Grundstückssache).
- b) Im Sondergebiet ist die zulässige Gebäude-Firsthöhe in der Planzeichnung festgesetzt mit Bezug auf Normalhöhen (NN).
- c) Im Kerngebiet und im Sondergebiet sind ausgenommen von der Höhenbeschränkung untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Aufzugs- und Antennenanlagen.

3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO ist innerhalb des Sondergebietes eine abweichende Bauweise zulässig wie folgt:
- a) Gebäuden dürfen eine Länge über 50 m haben
- b) gemäß der im Plan eingetragenen Baugrenzen ist in Teilen eine Bebauung ohne Grenzabstand zulässig
- c) Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen die nach Landesrecht sonst in den Abstandsflächen zulässig sind, dürfen nur innerhalb des abgegrenzten überbaubaren Bereiches errichtet werden.

4. PFLANZFESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- a) Je angefangene 10 private Stellplätze bzw. öffentliche Parkplätze ist auf dem Stellplatz- bzw. Parkplatzbereich mindestens ein großkroniger standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.
- b) Die östliche Fassade im Sondergebiet (SO), die an den vorhandenen öffentlichen Fußweg angrenzt, ist flächendeckend zu begrünen und in dieser Form dauerhaft zu erhalten.

5. ZUORDNUNG DER AUSGLEICHSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 a BauGB)

Der Bebauungsplan Nr. LIII „Ringstraße / Marktring“ verursacht bei seiner Realisierung Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft, die auszugleichen sind (§95 Werteneinheiten). Dazu stehen entsprechenden Anteile aus dem gemeindlichen Kompensationsflächenpool außerhalb des Plangebiets - zur Verfügung: Gemarkung Verthe, Flur 12, Flurstück 74/7.

Diese externen Ausgleichsflächen werden als Sammelausgleichsmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1a BauGB den Eingriffsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes voll zugeordnet.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 NBauO)

1. **Dachform**
Die Dachausbildung der Gebäude muss als Flachdach oder als flach geneigtes Walmdach mit einer maximalen Dachneigung bis 12° erfolgen.

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 unverzüglich zu lassen bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
2. **Sanierungsgebiet**
Das Plangebiet liegt innerhalb des durch Satzung festgelegten Sanierungsgebietes „Belm - Marktring“. Es erfolgte eine Aufnahme in das Förderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsentwicklung“ durch das Land Niedersachsen.
3. **Artenschutz**
- **Baufeldräumung:** Die Baufeldräumung (Gehölzentfernung / Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen) muss außerhalb der Brutzeiten der Vögel und somit zwischen dem 01. August und 01. März erfolgen. Sollten Gehölzentfernungen oder das Beseitigen sonstiger Vegetationsstrukturen 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 befallenen Baumhöhlungen zu überprüfen. Von der Bauzeitbeschränkung kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen gehölzbrütender Vogelarten durch die Baufeldräumung zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern oder befallenen Baumhöhlungen ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.
 - **Abbruch/ Umbau von Gebäuden:** Der Abbruch oder Umbauarbeiten an vorhandenen Gebäudebeständen muss außerhalb der Wochenstubenzeit (Mai bis August) und der Winterstillezeit (Dezember bis März) der Fledermäuse und somit Anfang September bis Ende November oder Mitte März bis Ende April erfolgen. Als günstigster Monat ist der Oktober zu nennen, da zu diesem Zeitpunkt die Wochenstubenzeit abgeschlossen ist und die Tiere noch ausreichend mobil sind, eigenständig in andere Quartiere umzufliegen. Sollten Arbeiten (Abbruch oder ähnlich) außerhalb der genannten Zeiträume am Gebäudebestand erfolgen, ist dieser vor Abbruch durch einen fachkundigen Fledermauskund auf eventuellen Besatz mit Individuen aus der Artgruppe der Fledermäuse zu überprüfen. Beim Feststellen von Fledermausbesatz, ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen. Für den Fall, dass ein Abbruch oder Umbau an den vorhandenen Gebäuden zwischen 01. März und 01. August erfolgen soll, ist weiterhin eine Begutachtung des durch Umbau oder Abriss betroffenen bestehenden Gebäudebestandes durch eine fachkundige Person (z.B. Umweltausbildung) im Hinblick auf eine mögliche artenschutzrechtliche Betroffenheit europäischer Brutvogelarten erforderlich. Hierbei muss festgestellt werden, ob Tiere europäischer Vogelarten oder deren Entwicklungsformen durch die geplanten Maßnahmen vernichtet werden, oder ob Tiere verletzt oder getötet werden könnten. Sollte dies der Fall sein, ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 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 (N-KomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 578) in der aktuell gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Belm diesen Bebauungsplan Nr. LIII „Ringstraße / Marktring“, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Belm, den 09.12.2020

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 07.12.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 12.01.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Belm, den 01.12.2020

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Powe, Flur 4

Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© Juli 2015

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
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 07.07.2016). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Osnabrück, den 16.04.2021

Geschäftsnummer: L4-0570/2016



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



Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 13.09.2018 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.11.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 26.11.2018 bis 07.01.2019 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 01.12.2020

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 09.12.2020 als Satzung (§ 10 BauGB), sowie die Begründung beschlossen.

Belm, den 09.12.2020

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. LIII „Ringstraße / Marktring“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 13.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 13.06.2021 rechtsverbindlich geworden.

Belm, den 25.06.2021

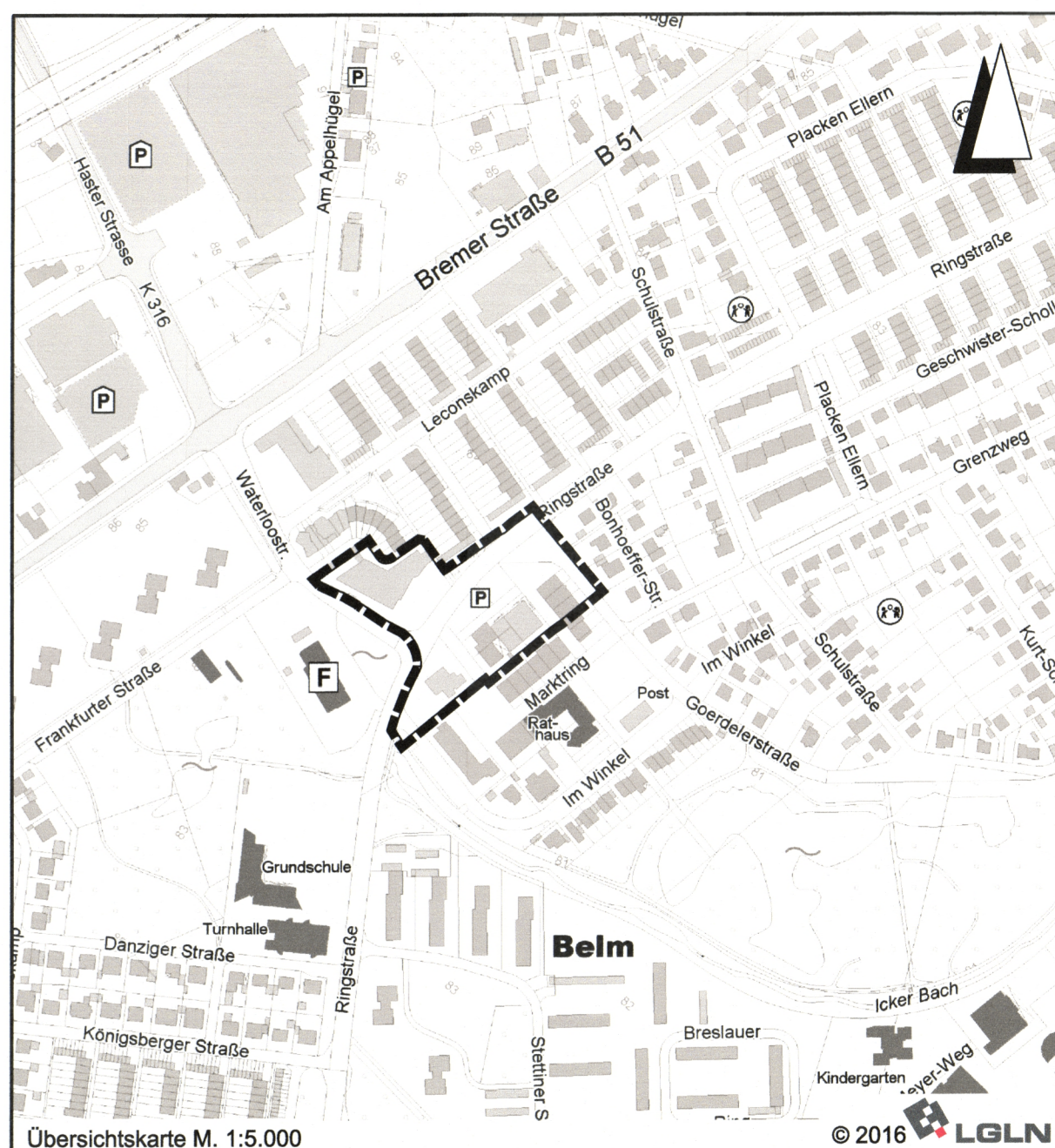
Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 21a Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 21a Abs. 1 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gemäß § 21a Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeschädigt.

Belm, den

(SIEGEL)

Bürgermeister



Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:		Datum	Zeichen
 bearbeitet gezeichnet geprüft freigegeben	INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG Marie-Curie-Str. 4a • 48154 Wallenhorst Tel. 05407/880-0 • Fax 05407/880-40	2020-12	Dw
		2020-12	Ber
		2020-12	Dw
		2020-12	Dw

Plan-Nummer: H:\BELM\216191\PLAN\NEB\Bp_bjg_bjgln-III_LIII_06_Ur-Abschrift.dwg (Urschrift)

Landkreis Osnabrück
GEMEINDE BELM
BEBAUUNGSPLAN NR. LIII
"Ringstraße / Marktring"
mit örtlichen Bauvorschriften

URSCHRIFT

Maßstab 1 : 500