



Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenvorordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Baunutzungsverordnung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3785) in der aktuell gültigen Fassung.

I. Bestandsangaben

--- Gemarkungsgrenze
- - - Flurgrenze
- - - Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß
○ Flurstücksnr.
12/3

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

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 11 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

I, II usw. Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
0,4 Grundflächenzahl **0,6** Geschossflächenzahl

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

0 offene Bauweise **Baugrenze**

ED nur Einzel- und Doppelhäuser

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

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V Verkehrsberuhigte Bereiche

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)

▲▲▲▲▲ Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

TB 2 Teilbereiche für passive Schallschutzmaßnahmen

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

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

§ 2 Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Immissionsschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Hinweis:
„Teilbereiche mit Festsetzungen zum passiven Lärmschutz:
Der Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag wird in weiten Teilen des Plangebietes überschritten. Es werden maximal rd. 67 dB(A) erreicht. Im Nachtzeitraum wird der Orientierungswert im gesamten Bereich nicht eingehalten.“
Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die nachfolgend aufgeführten Lärmpegelbereiche, basierend auf der DIN 4109 "Schallschil in Hochbau", einzustufen:

Einstufung Lärmpegelbereiche (LPB)		Geschoss	Teilbereiche	
			TB 2	TB 3
		alle Geschosse	LPB V	LPB V
		alle Geschosse	LPB V	LPB IV
	Gebäuderückseiten, Südseite der Gebäude	alle Geschosse	LPB V	LPB IV

- Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern, sofern nicht eine Belüftung über die Gebäuderückseite möglich ist, der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.
- Ebenerdige Außenwohnbereiche sind beim Bau oder der genehmigungspflichtigen Änderung bis zu einem Abstand von 80 m von der Achse der Dorfstraße nur mit zusätzlichen schallschirmenden Maßnahmen zulässig. Für alle übrigen Außenwohnbereiche gilt dies im gesamten Plangebiet.
- Schallschirmende Maßnahmen können die Anordnung der Außenwohnbereiche auf Gebäuderückseiten im Lärmschatten der Gebäude oder aber das Vorsehen von zusätzlichem aktiven Lärmschutz sein, die insgesamt die Einhaltung der Tages-Orientierungswerte (55 dB(A)) sicherstellt.

Hinweis:
Die benannten DIN-Vorschriften werden beim Planungsamt der Gemeinde Belm vollständig zur Einsicht bereitgehalten.

§ 3 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 u.14 BauNVO)

- a) Je Baugrundstück ist nur eine Zufahrt mit einer Gesamtbreite von max. 6,0 m zulässig.
- b) Garagen und Nebenanlagen dürfen straßenseitig nicht auf der Grenze zum öffentlichen Erschließungsraum errichtet werden. Einzuhalten ist eine Abstandsfläche von mindestens 1,0 m zur Grenze des öffentlichen Straßenraumes. Für die Seite der Garagenzufahrt gilt eine abweichende Regelung.
- c) Vor den Garagen / Carports muss die Abstandsfläche (= Tiefe der Zufahrt) zwischen der Vorderseite der Garage / des Carports und der Grenze zum öffentlichen Straßenraum mindestens 5,0 m betragen.

B. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (§ 9 (4) BauGB i.V.m. §§ 84 NBauO)

1. Bedachung der Gebäude 1.1 Dachneigung

- WA1 - Gebiet:
- Mindestdachneigung: 2°
- maximale Dachneigung: 45°

1.2 Dachaufbauten -einschnitte und Frontspieße

Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Erker und Frontspieße sind zulässig, wenn diese 50 % der jeweiligen Gebäudelängsschnitte nicht überschreiten.
Dachaufbauten und Dacheinschnitte 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 sind so zu errichten, dass
- vom Ortsgang ein Mindestabstand von 2,0 m und
- vom First ein Mindestabstand von 1,0 m eingehalten wird.

2. Staffelfgeschoss
Staffelgeschosse sind zwingend von der straßenseitigen Gebäudeaußenwand der darunterliegenden Geschosse um mindestens 2,50 m zurückzusetzen. Gegenüber allen weiteren Außenwänden muss das Staffelgeschoss um mindestens 1,50 m zurückgesetzt werden, gemessen von der Außenkante der Außenwand des darunterliegenden Geschosses bis zur Außenwand des Staffelgeschosses.

3. Einfriedungen
Straßenseitige Einfriedungen in Form von festen Sockeln oder Mauern (zulässig sind Sockel / Mauern aus Sichtbeton, Naturstein, Gabionen) werden auf die Höhe von max. 0,5 m oberhalb der Straßengradiente der fertigen öffentlichen Erschließungsstraße begrenzt.
Weitergehend sind Einfriedungen als Holz- und Metallzäune sowie lebende Hecken -auch in Verbindung mit Drahtzäunen- zulässig. Zulässig sind auch Kombinationen aus den vorgenannten Einfriedungsformen. Für alle straßenseitigen Einfriedungsformen gilt, dass eine Gesamthöhe von 1,0 m gemäß oben genanntem Bezug zur fertigen Straßengradiente nicht überschritten werden darf.

4. Einstellplätze
Auf den Grundstücken sind je Wohnung/Wohneinheit mind. 2 Stellplätze zu errichten.

C. Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise

1. Bodenfunde
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, 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 Urnenfriedhof und/oder eine Siedlungsstelle, vermutlich Jahrhunderte am Christi Geburt (vorömische Eisenzeit/ römische Kaiserzeit), hin. Die Fundstelle könnte sich bis auf das Plangebiet erstrecken.

2. Landwirtschaftliche Immissionen
Immissionen, soweit diese sich aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen ergeben, sind als ortsüblich hinzunehmen.

3. Immissionen
Das Plangebiet wird von vorhandenen Verkehrswegen (Dorfstraße, L 109 und Schienenstrecke Osnabrück - Bremen) beeinflusst. Von den genannten Verkehrswegen gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen im Plangebiet können gegenüber dem Bauosträger der Straße keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

4. 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.
Der Kampfmittelbeseitigungsdienst hat mit seiner Stellungnahme v.15.08.2017 ausdrücklich keine weitergehenden Nachforschungen gefordert, sondern mitgeteilt:
Sofern eine kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, wird um entsprechende schriftliche Auftragserteilung gebeten. Insoweit ist dieses in das Ermessen des Erschließungsträgers bzw. der Gemeinde gestellt.

5. Belange des Artenschutzes - nachrichtliche Übernahmen und Hinweise auf Grundlage von § 44 BNatSchG

Baufeldräumung:
Die Baufeldräumung (Gebölzentfernungen/ Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen/ Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden) müssen außerhalb der Brutzeiten von gebölzbrütenden und bodenbrütenden Vogelarten und somit zwischen dem 01. August und dem 01. März eines Kalenderjahres stattfinden. Sollten Gebölzentfernungen, 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 befallenen Baumhöhlungen zu überprüfen. Von der Bauzeitenbeschränkung kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen gebölzbrütender oder bodenbrütender 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.

6. 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.

7. 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.

8. Erschließungsmaßnahmen
Innerhalb des Plangebietes bzw. im unmittelbaren Randbereich befinden sich Ver- und Versorgungsanlagen verschiedenen Versorgungsunternehmen.
Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen erdverlegten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Vor Beginn von Bauarbeiten ist eine Rücksprache mit allen betroffenen Versorgungsunternehmen zum Bestand von Leitungen zu nehmen. Schachtarbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen sind nach Anweisung von Hand auszuführen. Die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen sind vor Baubeginn zu koordinieren.

9. Überplanung vorhandener Bebauungspläne
Der Bebauungsplan Nr. 20 „Südlich der Dorfstraße“ tritt außer Kraft, soweit dieser von der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Südlich der Dorfstraße“ erfasst wird.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 und 13 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 (NKGmVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der aktuell gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Belm diesen Bebauungsplan Nr. 20 "Südlich Dorfstraße", 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Belm, den 30. Jan. 2020

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Belm hat in seiner Sitzung am 14.03.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 28.03.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Belm, den 30. Jan. 2020

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Vehrte, Flur 5 Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2019 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen vollständig nach (Stand vom 20.08.2019). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grundstücksgrenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Die dieser Planunterlage zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5, geschützt. Die Verwertung für nichtelgene und wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) zulässig.

Osnabrück, den 10.01.2020

Dipl.-Ing. Christian Brune Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Iburger Straße 215 49082 Osnabrück

Unterschrift

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Belm hat in seiner Sitzung am 12.09.2019 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 27.09.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung hat vom 07.10.2019 bis 11.11.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

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 30. Jan. 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 11.12.2019 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Belm, den 30. Jan. 2020

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 20 "Südlich Dorfstraße", 1. Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.02.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 15.02.2020 rechtsverbindlich geworden.

Belm, den 24.02.2020

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formschriften gemäß § 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 gemäß § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Belm, den

.....

Bürgermeister

Übersichtskarte M. 1:10.000

OpenStreetMap-Mitwirkende

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:	IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG Marie-Curie-Str. 4a • 49134 Wallenhorst Tel: 05407/8802-0 • Fax: 05407/8802-88	bearbeitet	2019-12	N/Ev
		gezeichnet	2019-12	Hd
		geprüft	2019-12	Dw
		freigegeben	2019-12	Dw

Wallenhorst, 2019-12-11

Plan-Nummer: H:\BELM\219032\PLAENE\BP\bp_bplan-20-1aen_01_Ur-Abschrift.dwg(Urschrift)

GEMEINDE BELM

BEBAUUNGSPLAN NR. 20

"Südlich Dorfstraße", 1. Änderung

mit örtlichen Bauvorschriften, Verfahren gemäß § 13a BauGB

Urschrift

Maßstab 1 : 1.000