



GEMEINDE BELM BEBAUUNGSPLAN Nr. 15 "VEHRTER SPITZE"



Planzeichenerklärung

GemBd Planzeichenverordnung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGBl. I, S. 58) und der Baunutzungsverordnung 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

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
nicht überbaubarer Bereich

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

I, II usw.
GRZ
GFZ
E

Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO
nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

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

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünfläche
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)

öffentliche Grünfläche
Parkanlage

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 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Sonstige Planzeichen

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. § 7 der Textlichen Festsetzungen

Sichtdreiecke für Straßenkreuzungen gem. RAS-K
von ständigen Sichthindernissen freizuhalten Flächen zwischen 0,80m und 2,50m oberhalb Fahrbahnoberkante (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Gebäudehöhen

– Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens

Der Bezugs-Höhenpunkt zur Bestimmung der Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens ist der Schnittpunkt der Mittellinie der das jeweilige Grundstück erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche – OK fertige Straßenoberfläche – mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Grundstücksachse (Mittellinie des jeweiligen Baugrundstücks).

Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen von dem o.a. Höhenbezugspunkt bis zur Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens, 0,5 m nicht überschreiten.

– Traufenhöhe

Die Traufenhöhe der Gebäude darf, gemessen von der Ok. des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Oberkante der Dachhaut, 3,80 m nicht überschreiten.

– Firsthöhe

WA-Bereich:

Die Firsthöhe darf, gemessen von der Ok. des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zur Oberkante First –höchster Punkt der Dachhaut – 9,00 m nicht überschreiten.

§ 2 Grundflächenzahl (gem. § 19 (4) BauNVO)

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen. Die Grundflächenzahl von 0,3 darf durch Stellplätze und Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,4 überschritten werden, sofern diese mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt bzw. hergestellt werden (breitflügig verlegtes Pflaster mit mehr als 25% Fugenanteil, Rasengittersteine, Schotterterrassen o.ä.).

§ 3 Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Baugrundstücke dürfen eine Mindestgröße von 700 qm nicht unterschreiten.

§ 4 Zahl der zulässigen Wohnungen

Gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf maximal 2 Wohnungen begrenzt.

§ 5 Geschossflächenzahl

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.

§ 6 Heckenanpflanzung (gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Die durch das entsprechende Planzeichen gekennzeichneten Flächen mit Pflanzbindung sind mit einer zweireihigen Hainbuchenhecke *Carpinus betulus* zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgängen ist die Heckenanpflanzung zu erneuern.

§ 7 Immissionsschutz

Für die im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereiche wird auf Grundlage der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" und § 9 (1) Nr. 24 BauGB passiver Lärmschutz vor Verkehrslärmimmissionen für Aufenthaltsräume bei der Neuerrichtung oder bei der Erweiterung von Gebäuden festgesetzt.

In der nachfolgend aufgeführten Übersicht sind auf Grundlage der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" Lärmpegelbereiche festgesetzt. Diesen sind die entsprechenden Bauteilanforderungen zugeordnet. Das bewertete Schalldämmmaß (R' w, res.) eines Bauteils ist nachzuweisen.

Art der baulichen Nutzung	erste Bauzeile östlich der Venner Straße:
Westseite der Gebäude (erforderlicher R' w, res.)	LPB II: 30 dB
Nordseite der Gebäude (erforderlicher R' w, res.)	LPB II: 30 dB
Südseite der Gebäude (erforderlicher R' w, res.)	LPB II: 30 dB

Um für die bei Schlafräumen und Kinderzimmern notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmquelle abgewandte Fenster besteht. Dies gilt auch für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Terrassen und Freisitze sind im Lärmschatten der Gebäude – in der Regel im Südosten – zu errichten.

B: Örtliche Bauvorschriften

§ 1 Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten, –einschnitte und Frontspieße

a) Zulässig sind Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer sowie Pultdächer, sofern diese als in der Höhe versetzte Satteldächer mit einer gemeinsamen Firstlinie errichtet werden.

Die zulässige Dachneigungsbandbreite beträgt zwischen 38° (Minstdachneigung) und 52° (Maximaldachneigung); Dachaufbauten sind von dieser Regelung ausgenommen.

b) Dachaufbauten (Gauben) sind zulässig.

Maximale Gesamtlänge je Gebäudeseite / Traufenseite:

- max. 1/2 der jeweiligen Traufenlänge,
- Dachaufbauten 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.

c) Dachzeile (Loggien) sind ebenfalls zulässig.

20Maximale Gesamtlänge je Gebäudeseite / Traufenseite:

- max. 1/3 der jeweiligen Traufenlänge
- Dachzeile sind so zu errichten, dass
- vom Ortgang ein Mindestabstand von 2,0 m,
- vom First – unterhalb der Firstlinie – ein Mindestabstand von 1,0 m,
- vom unteren Dachrand ein Mindestabstand von 1,0 m (Loggien) eingehalten wird.

§ 2 Garagen, Carports und Nebenanlagen

Garagen und Nebenanlagen sind auch in Flachdachbauweise zulässig.

§ 3 Einfriedungen

Einfriedungen sind straßenseitig auf maximal 1,0 m ü. OK. fertiger Straße zu begrenzen. Zulässig sind Holzzäune, Hecken, sowie Natursteinmauerwerk.

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. 15 "Vehrter Spitze", bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/obenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden/obenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

Belm, den 27. Juni 2003

(SIEGEL) *Hellme* Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 30.08.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 29.08.2002 ortsüblich bekanntgemacht.

Belm, den 27. Juni 2003

(SIEGEL) *Hellme* Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte L4–1635/2002
Liegenschaftskarte: Vehrter Flur 2
Maßstab: 1:1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.7.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Gesetz vom 11.07.1994 (Nds. GVBl. S. 300).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 18.10.2002). 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 20. JUNI 2003

Katasteramt Osnabrück

Unterschrift *Hellme* *Hd. Vermessungsdirektor*

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 07.11.2002 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 25.02.2003 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 07.03.2003 bis 07.04.2003 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Belm, den 27. Juni 2003

(SIEGEL) *Hellme* Bürgermeister

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 gemacht.

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

Belm, den

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 11.06.2003 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Belm, den 27. Juni 2003

Hellme Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 15 "Vehrter Spitze" ist gemäß § 10 (3) BauGB am 30. Juni 2003 im Amtsblatt bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 30. Juni 2003 rechtsverbindlich geworden.

Belm, den 05. Aug. 2003

Hellme Bürgermeister

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

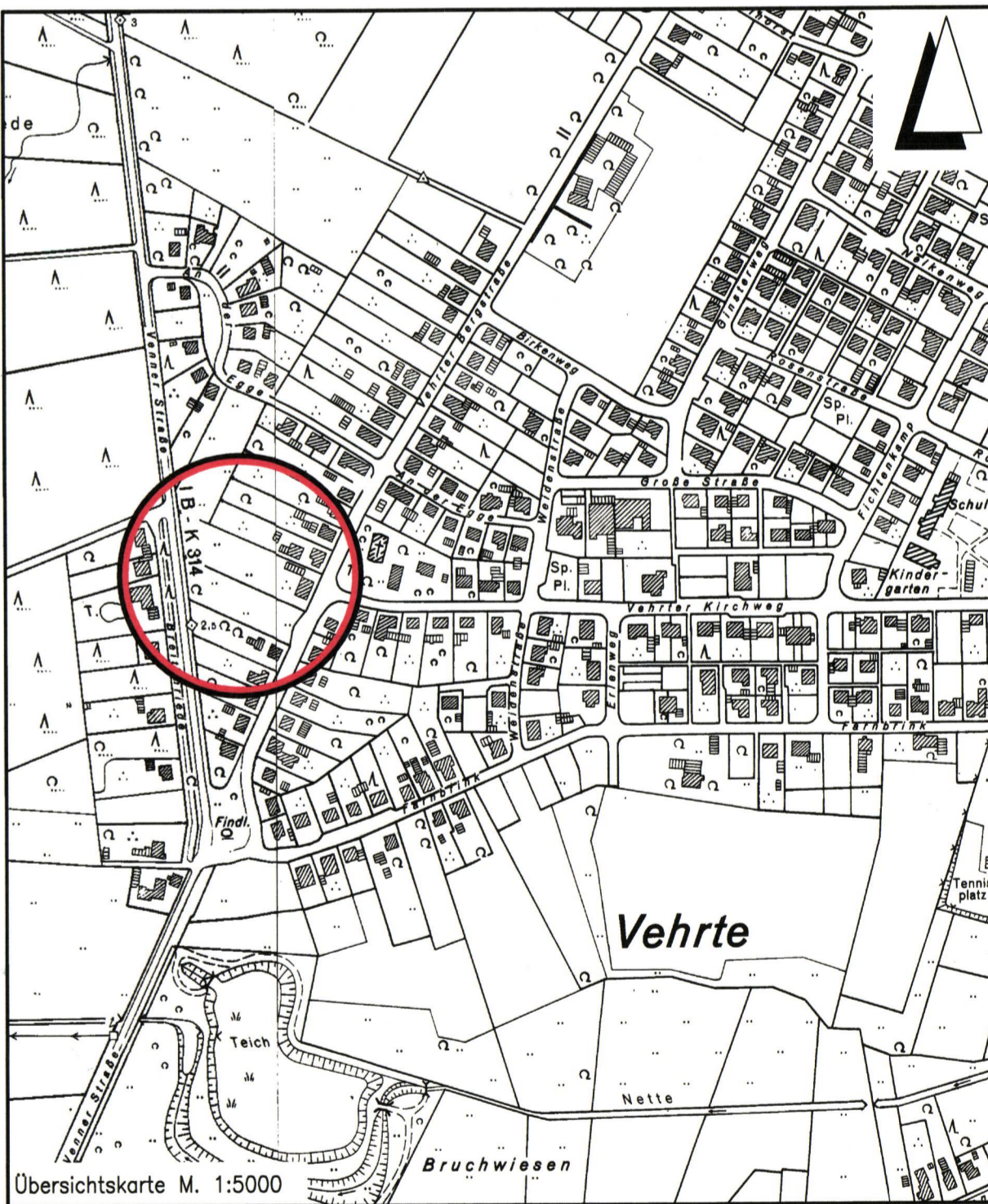
Bürgermeister

Mängel und Abwägung

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

Belm, den

Bürgermeister



Entwurfsbearbeitung:

INGENIEUR PLANUNG
Lubenow · Witschel · Partner GbR
Otto-Lilienhal-Str. 13 49134 Wallenhorst
Telefon 05467/8 80-0 Fax 05407/8 80-88

202362 Datum 2002-10
bearbeitet 2002-10 Ni
gezeichnet 2002-10 Za/Rm
geprüft 2003-06-11 Ev
freigegeben 2003-06-11 Ev

Wallenhorst, den 2003-06-11

GEMEINDE BELM

BEBAUUNGSPLAN NR. 15

"Vehrter Spitze"

mit örtlichen Bauvorschriften

URSCHRIFT

Maßstab 1 : 1000

Unterschrift : 1
Blatt Nr. : 1(1)