

Präambel und Ausfertigung (mit örtlichen Bauvorschriften)

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I, Seite 2141, zuletzt geändert durch Art. 12 G zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I, S. 1950) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung i.d.F. vom 13. Juli 1995 (Nds. GVBl. S. 199), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 06. Oktober 1997 (Nds. GVBl. S. 422) i.V.m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung vom 22. August 1996 (Nds. GVBl. S. 392), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 19. März 2001 (Nds. GVBl. S. 11), hat der Rat der Gemeinde Belm diese 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Auf der Gehlike“ bestehend aus Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Belm, den 13.12.2004

B. Wellen
Bürgermeister

Verfahrensvermerke
Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Belm hat in seiner Sitzung am 27.05.2004 die Aufstellung der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Auf der Gehlike“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ist am 02.06.2004 ortsüblich bekannt gemacht.

Belm, den 13.12.2004

B. Wellen
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte: Gemeinde Belm Gemarkung Vehrte Flur 5
Maßstab: 1 : 1000
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 22.12.2003). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grundstücksgrenzen in die Öffentlichkeit 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 nichteigene und wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörde Osnabrück zulässig.

Osnabrück, den 30.11.2004

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

C. Brune
Unterschrift

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der Niedersächsischen Landgesellschaft mbH
Geschäftsstelle Osnabrück
Am Scholerberg 6
49082 Osnabrück
Osnabrück, den 30.11.2004

A. H. H. H.
Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Belm hat in seiner Sitzung am 16.09.2004 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 17.09.2004 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 28.09.2004 bis einschließlich 28.10.2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Belm, den 13.12.2004

B. Wellen
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat der Gemeinde Belm 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 beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

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

Belm, den

B. Wellen
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Belm hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 24.11.2004 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Belm, den 13.12.2004

B. Wellen
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wurde am 15.12.2004 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück Nr. 12 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB veröffentlicht.

Der Bebauungsplan ist damit am 15.12.2004 rechtsverbindlich geworden.

Belm, den 13.12.2004

B. Wellen
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

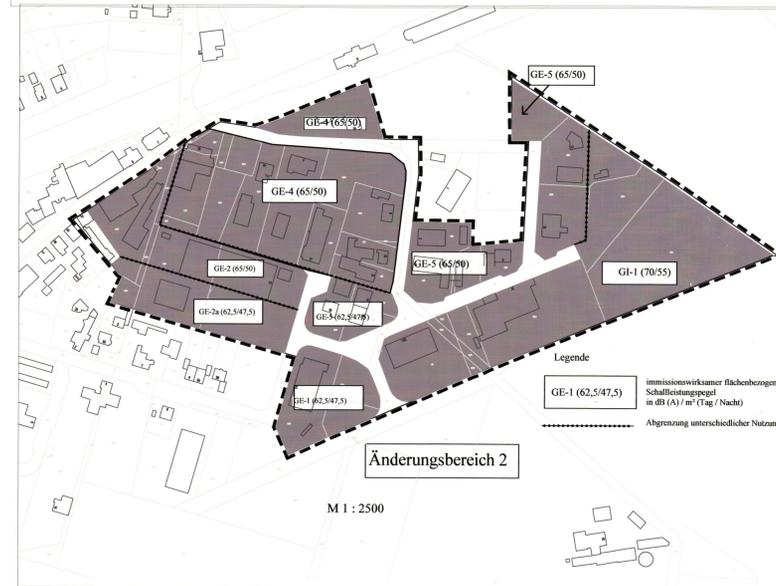
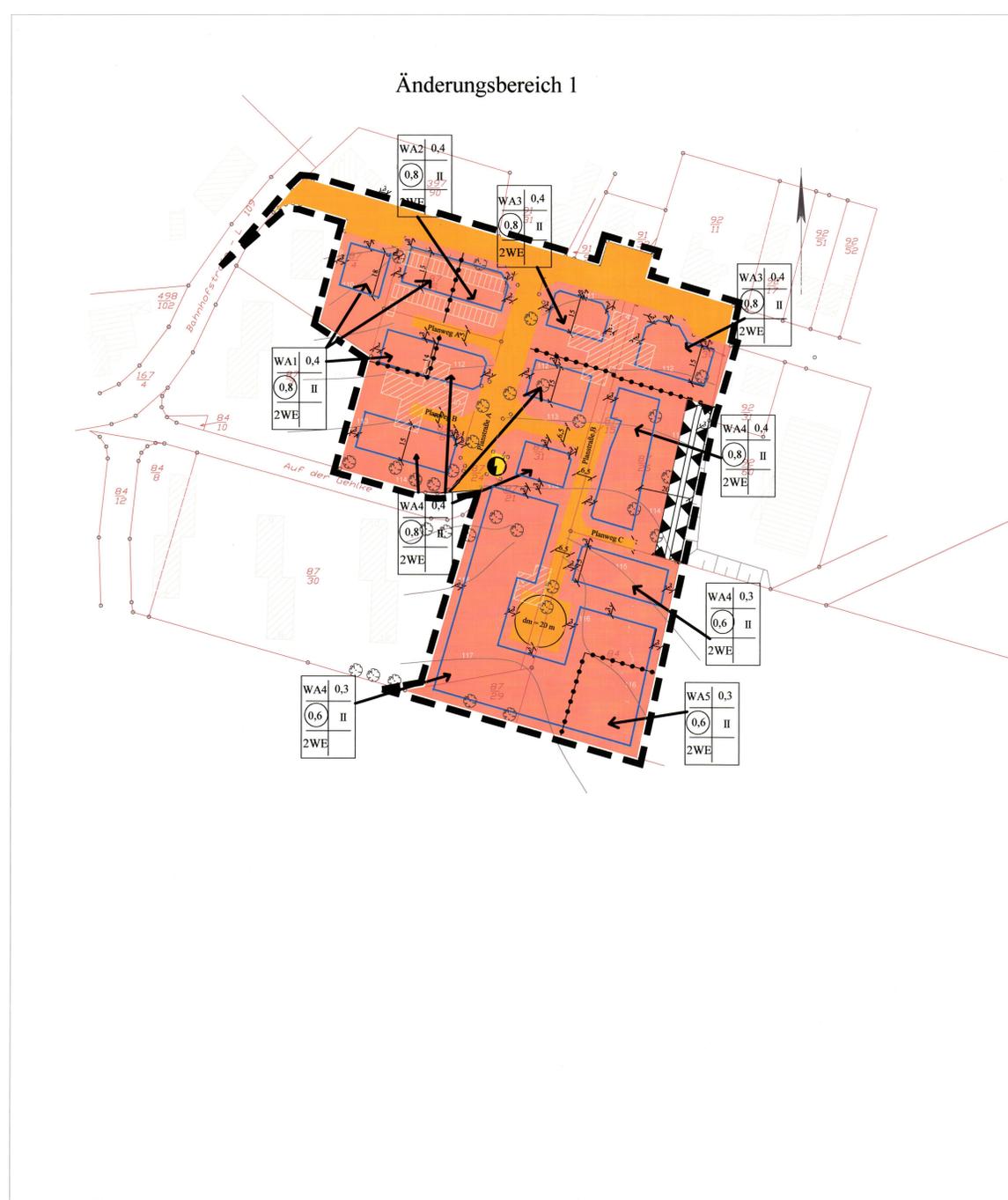
B. Wellen
Bürgermeister

Mängel der Abwägung

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

Belm, den

B. Wellen
Bürgermeister



Planzeichenerklärung
gemäß Planzeichenverordnung 1990

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§1 bis 11 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
WA 1 bis WA 5 siehe Festsetzung Nr. 9

GE Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
GE 1 bis GE 5 siehe Festsetzung Nr. 7

GI Industriegebiete (§ 9 BauNVO)
GI 1 siehe Festsetzung Nr. 7

2 WE Beschränkung der Zahl der Wohnungen

2. Mass der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,3 Grundflächenzahl

0,6 Geschossflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

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

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

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Versorgungsfläche Elektrizität (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

6. Sonstige Planzeichen

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

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. Nr. 10 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes

Lärmschutzwall

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionssschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schalldämmten Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmquelle abgewandte Fenster besteht. 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.

In den Teilbereichen 1 und 2 sind die Außenwohnbereiche nach Osten und Süden (im Lärmschatten der Gebäude) zu orientieren.

Festsetzungen für den Änderungsbereich 1 und 2:

10. Mit Inkrafttreten der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Auf der Gehlike“ tritt der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 7 und dessen Änderungen für den Bereich der überlagerten Flächen außer Kraft. Für den Änderungsbereich 2 bleiben die Festsetzungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung und der weiteren textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes weiterhin in Kraft.

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (gemäß § 56 NBauO) für den Änderungsbereich 1:

- Die Oberkante Edgeschossfertigfußboden darf im Mittel des Baukörpers max. 0,5 m über der Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche liegen.
- Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen bemessen sich in gleicher Weise. Bei Hausgruppenbebauung ist die Traufhöhe auf maximal 4,80 und die Firsthöhe auf maximal 10 m festgesetzt; bei Einzel- und Doppelhäusern ist die Firsthöhe auf maximal 9,50 m festgesetzt. (§ 56 (1) NBauO)
- Einfriedigungen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen in einem Abstand von bis zu 3,0 m von der Grenze eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. (§ 56 (1) Nr. 3 NBauO)

Festsetzungen für den Änderungsbereich 1:

- Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
Am westlichen Grundstücksrand der Fa. Jupiter wird ein 3 m hoher Lärmschutzwall (Höhe über Gelände) festgesetzt. Lage und Länge sind in der Anlage 2.1 der Schalltechnischen Beurteilung zu entnehmen.
- Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
Teilbereiche mit Festsetzungen im WA:
Die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht für WA werden teilweise überschritten. Es werden maximal aufgerundet 60 / 50 dB(A) (Tag / Nacht) erreicht.
Festsetzungen:
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 $R_{w,ext}$ anzugeben.
Einstufung Lärmpegelbereiche (LPB)

	Teilbereich Ausweisung				
	1 WA	2 WA	3 WA	4 WA	5 WA
Nordseiten der Gebäude; (erforderliches R w, res)	LPB V 45 dB	LB V 45 dB	LPB IV 40	LPB IV 40	LPB III 35
Ostseiten der Gebäude; (erforderliches R w, res)	LPB IV 40 dB	LPB III 35 dB	LPB III 35 dB	LPB III 30 dB	LPB II 30 dB
Südseiten der Gebäude; (erforderliches R w, res)	LPB IV 40 dB	LPB IV 40 dB	LPB IV 40 dB	LPB III 35 dB	LPB III 35 dB
Westseiten der Gebäude; (erforderliches R w, res)	LPB V 45 dB	LPB V 45 dB	LPB IV 40 dB	LPB IV 40 dB	LPB IV 40 dB

HINWEISE für den Änderungsbereich 1 und 2

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlackeln sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldspflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dez. 406 - Archäologische Denkmalpflege - oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen kann es zu Geruchs- und Lärmimmissionen kommen, die jedoch als ortsüblich hinzunehmen sind.

Das Plangebiet wird von der Bahnstrecke 2200 (Osnabrück - Bremen) der DB Netz AG im Nordwesten, der Landesstraße L 109 im Norden und der Kreisstraße 315 im Nordwesten beeinflusst. Von den genannten Verkehrsflächen gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Bauantrag geltend gemacht werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 (1) BauGB

Festsetzungen für den Änderungsbereich 1:

- Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind in den WA-Gebieten auch ausnahmsweise nicht zulässig (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 (3) Nr. 4 und 5 und § 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
- Bei Hausgruppenbebauung sind maximal zwei Wohnungen je Grundstück zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).
- Für jedes Grundstück dürfen Zufahrten bzw. Zuwegungen in einer Anschlussbreite von max. 5,0 m an der öffentlichen Verkehrsfläche angelegt werden. Vor Garagen und Carports ist zu öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von min. 5,0 m einzuhalten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB).
- Stellplätze, Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind mit wasserundurchlässigen Materialien zu versehen. Pflastersteine (nach DIN 18501) oder Natursteine sind derart auszuwählen und zu verlegen, dass min. 25 % des Niederschlagswassers durch die Oberflächenbefestigung versickert (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die angegebenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schall-Leistungspegel "effektive Werte" sind, der "wahre" Schall-Leistungspegel kann um das Maß einer möglichen Minderung durch Gebäude oder sonstige technische Einrichtungen, sowie durch zeitliche Einschränkungen erhöht werden. Damit ist es möglich, bei einer Betriebsplanung durch Gebäudestellungen oder Wahl von entsprechenden Baustoffen auch stärker emittierende Betriebe zu verwirklichen. Negativ kann und wird der "wahre" Schall-Leistungspegel jedoch z. B. durch Ruhezeitenzuschläge gem. TA-Lärm beeinflusst. Je nach Grundstücksgröße ergeben sich Teilpegelanteile, die ausgehend von der Betriebsfläche bei den Immissionsorten maximal erreicht werden dürfen. So ist sichergestellt, dass die Gesamtheit aller Gewerbeflächen keine unzulässigen Immissionen verursachen.

Übersichtsplan

Niedersächsische Landgesellschaft mbH

Gemeinde Belm
11. Änderung des Bebauungsplan Nr. 7 "Auf der Gehlike"

Urschrift

maßstab: 1 : 1 000 geändert: gez.: Roßmann

Osnabrück, den 16.11.2004
Planverfasser: *A. H. H. H.*

NLG
Niedersächsische Landgesellschaft mbH
An der ...
49082 Osnabrück
Telefon: 0541 / 907 33 - 0
Telefax: 0541 / 907 33 - 33
http://www.nlg.de
E-Mail: info@osnabruck.nlg.de

aktiv für Ihren Vorteil

Das Plangebiet wird von der Bahnstrecke 2200 (Osnabrück - Bremen) der DB Netz AG im Nordwesten, der Landesstraße L 109 im Norden und der Kreisstraße 315 im Nordwesten beeinflusst. Von den genannten Verkehrsflächen gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Bauantrag geltend gemacht werden.