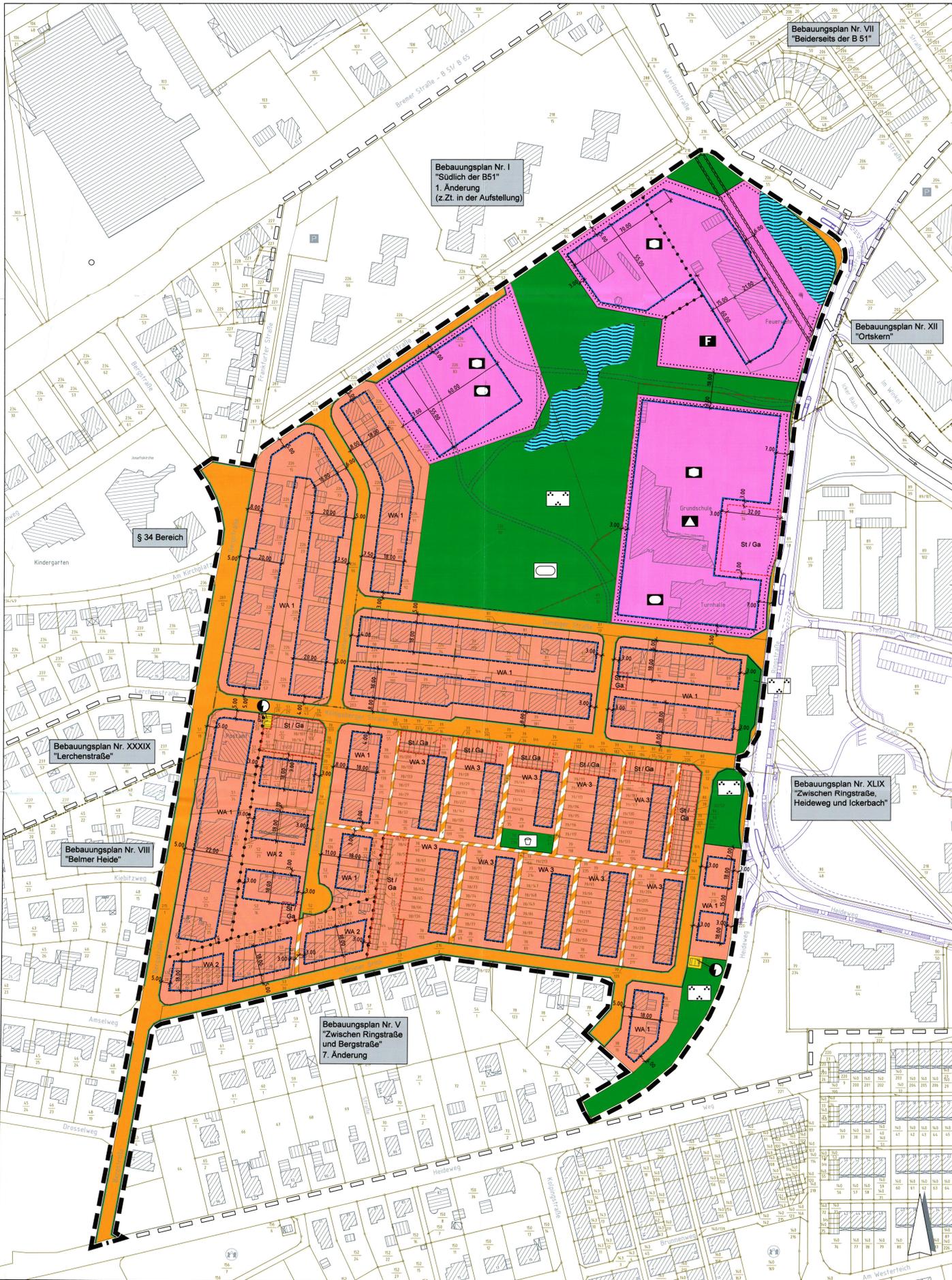




GEMEINDE BELM

Bebauungsplan Nr. V "Zwischen Ringstraße und Bergstraße" - 8. Änderung



PLANZWEISERKLÄRUNG

Gemäß Flächennutzungsverordnung 1990 vom 12.10.1990 (GBl. I. S. 58), in der aktuell gültigen Fassung und der Bauzonenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (GBl. I. S. 132), in der aktuell gültigen Fassung

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 11 bis 16 BauNVO)**
- WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 - 0,35 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - 0,7 Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - II Zahl der Vollgeschosse (zwingend) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- Bauweise, Bauformen, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - Geschlossene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)**
- Flächen für den Gemeinbedarf
 - Feuerwehr
 - Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
 - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
 - Schule

- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
- Straßenbegrenzungslinie
 - Straßenverkehrsflächen
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fuß-/Radweg)

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentstorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)**
- Versorgungsanlage
 - Elektrizität (Transformator)

- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**
- öffentliche Grünfläche
 - Spielplatz
 - Parkanlage
 - Sportplatz

- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)**
- Wasserflächen

- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
 - St / Ga Stellplätze / Garagen
 - Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten (zugunsten der Versorgungsträger) zu belastende Flächen
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baubereichen, oder Abgrenzungen des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baubereichs

- In, den, in der Planzeichnung festgesetzten, Baubereichen (WA1, WA2, WA3) ist das jeweils angegebene Maß der baulichen Nutzung zulässig:**
- WA1 (II) 0,4 (0,8)
 - WA2 (II) 0,4 (0,8)
 - WA3 (II) 0,35 (0,7)

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (gemäß § 9 BauGB, BauNVO)

- In den "Allgemeinen Wohngebieten" (WA) sind die Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig. (§ 1 (5) und § 4 (2) Nr. 2 BauNVO)
- In den "Allgemeinen Wohngebieten" (WA) sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. (§ 1 (6) und § 4 (3) Nr. 3-5 BauNVO)
- Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen sind auch außerhalb von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig, sofern ein seitlicher Abstand von mindestens 3,0m und ein frontaler Abstand von mindestens 5,0m zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen eingehalten wird. (§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO)
- Der Bezugshöhepunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe (hier: Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens) (gemäß § 9 (2) BauGB) ist der Schnittpunkt der Mittellinie der anschließenden öffentlichen Verkehrsfläche (Oberkante fertige Straßenoberfläche) mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Baugrundstücks (Grundstückssache). Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf den vorgenannten Bezugshöhepunkt maximal um 0,5m überschreiten. Soweit vorhandene Gebäude zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplans dieses Maß überschreiten, ist bei Neuerichtung oder Erweiterung dieser Gebäude als Ausnahme gemäß § 31 (1) BauGB eine Überschreitung des vorgenannten Maßes maximal bis auf 1,0m zulässig.
- Die Traufhöhe der Gebäude darf, gemessen von der Oberkante, des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufstehenden Außenmauerwerks mit der Dachtraufkante, 6,0m nicht überschreiten. Sofern vorhandene Gebäude zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplans dieses Maß bereits überschreiten, ist bei Neuerichtung bzw. Erweiterung der Gebäude als Ausnahme gemäß § 31 (1) BauGB eine Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe bis zu dem Maß der vorliegenden Überschreitung zulässig.
- Die Firsthöhe der Gebäude darf, gemessen von der Oberkante, des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zur Firstoberkante, das Maß von 9,5m nicht überschreiten. Gemäß § 31 (1) BauGB ist eine Überschreitung bzw. Unterschreitung der festgesetzten max. Firsthöhe zulässig, wenn bei der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplans vorhandenen Bausubstanz bereits eine entsprechende Überschreitung vorliegt. Das zulässige Maß der Überschreitung bzw. Unterschreitung darf die ursprüngliche Dachneigung nicht über- bzw. unterschreiten.

II. Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 84 NBauO)

- Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten, -einschnitte und Frontspieße in den WA1- und WA2 Gebieten. Die zulässige Dachform ist das Sattel-, Waln- und Krüppelwalmdach. Die zulässige Dachneigungsbandbreite beträgt 30° bis 45°. Dachaufbauten sind von dieser Regelung ausgenommen. Gemäß § 31 (1) BauGB ist eine Überschreitung bzw. Unterschreitung der festgesetzten max. Dachneigung zulässig, wenn bei der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplans vorhandene Bausubstanz bereits eine entsprechende Überschreitung bzw. Unterschreitung vorliegt. Das zulässige Maß der Überschreitung bzw. Unterschreitung darf die ursprüngliche Dachneigung nicht über- bzw. unterschreiten.
- Dachaufbauten (Gauben), Dachschneitze (Loggien) und Frontspieße sind zulässig. Ihre Gesamtlänge je Gebäudeseite darf 50% der jeweiligen Traufhöhe gemessen in der senkrechten Ansichtfläche nicht überschreiten. Die Höhe der Dachaufbauten und -einschnitte sind auf 1,6 m gemessen in der senkrechten Ansichtfläche zu begrenzen. Sie 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. Frontspieße müssen ab dem EG mindestens 0,5 m aus dem Wandverlauf heraustreten. Die Dachneigung der Frontspieße ist analog der Dachneigung des Hauptbaubereichs auszuführen. Die Frontspieße sind so zu errichten, dass:
 - vom Ortgang ein Mindestabstand von 2,0 m,
 - vom First ein Mindestabstand von 1,0 m eingehalten wird.
- Pro Gebäudeseite sind max. drei Einzelgauben, oder ein Dachschneit (Loggia), oder ein Frontspieß zulässig.
- Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten, -einschnitte und Frontspieße in den WA3-Gebieten. Die zulässige Dachform ist das Satteldach. Die zulässige Dachneigungsbandbreite beträgt 25°-35°. Dachaufbauten, -einschnitte und Frontspieße sind nicht zugelassen.
- Einfriedigungen sind in den Straßenverkehrsflächen (innerhalb eines Abstands von 3,0 m) in einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig.

III. HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Außerkräften von Satzungen**
Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten ein Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. V "Zwischen Ringstraße und Bergstraße" incl. seiner bisherigen Änderungen (soweit er vom Geltungsbereich dieser 8. Änderung erfasst wird), sowie der Bebauungsplan Nr. XIV "östlich Bergstraße", außer Kraft.
- Bodenfunde**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzschensammlungen, Scherben sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen Denkmalpflegebehörde beim Landkreis Osnabrück unverzüglich gemeldet werden. Unverzüglich 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 unverzüglich zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Technische Infrastruktureinrichtungen / Versorgungsleitungen**
Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes (Telekommunikations-, Strom- und Gasversorgungsleitungen etc.) einerseits und für die ggf. notwendige Sicherung oder Änderung vorhandener Versorgungsrichtungen im Planbereich andererseits, sind die zuständigen Versorgungsträger rechtzeitig vor Baubeginn von baulichen Maßnahmen zu informieren, damit alle erforderlichen Maßnahmen (Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung usw.) rechtzeitig eingeleitet werden können.
- Brandschutz**
Die Erschließung der Fläche muss den Anforderungen an die Zuegung und den Anforderungen der baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück gemäß § 2/3 DVNBauO zu § 5/6/20 NBauO entsprechen. Die Richtwerte für den Löschwasserbedarf (m²/h) müssen, unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung, dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 entsprechen.
- Immissionen**
Nordwestlich des Plangebietes verläuft in einem Abstand von ca. 120 m die Bundesstraße B 51. Von dieser gehen erhebliche Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage neu errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Bausträger der Straße keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.
- Genehmigungspflichten im Sanierungsgebiet**
Der Plangebietsbereich befindet sich teilweise innerhalb des Sanierungsgebietes "Belm-Power" (Satzung vom 13.09.2007/14.09.2009). Auf die Genehmigungspflicht von Vorhaben und Maßnahmen gemäß § 144 ff. BauGB wird hingewiesen.
- Unterlagen zur Einsicht**
In den Planunterlagen genannte DIN-Vorschriften oder andere nicht öffentlich zugängliche Regelwerke können bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan ausgelegt ist, eingesehen werden.

- Fuß-/Radwegverbindung
- Geltungsbereich angrenzender Bauteilpläne
- Verkehrsanlage

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Powe, Flur 4
Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © Dezember 2011

Herausgeber: Landesamt für Geoformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Osnabrück - Meppen

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 05.12.2011). Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzlinien ist einwandfrei möglich.

Geschäftszweck: L4-1120/2011 Osnabrück, 3.11.2011

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

Dienststempel
(Unterschrift)

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und der §§ 10 und 13a des Baugesetzes (BauGB) in der aktuell gültigen Fassung und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKGemVO) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010 S. 576) in der aktuell gültigen Fassung hat der Rat der Gemeinde Belm diesen Bebauungsplan Nr. V "Zwischen Ringstraße und Bergstraße" - 8. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden / nebenstehenden / ostenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Belm, den 04. Jan. 2017

Gemeinde Belm
Bürgermeister
Victor Harmeler

Aufstellungsbeschluss (beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB)
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 22.03.2012 / 07.10.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. V "Zwischen Ringstraße und Bergstraße" - 8. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 3 BauGB am 07.01.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Belm, den 04. Jan. 2017

Gemeinde Belm
Bürgermeister
Victor Harmeler

Öffentliche Auslegung
Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 07.10.2015 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlich Auslegung wurden am 07.01.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. V "Zwischen Ringstraße und Bergstraße" - 8. Änderung hat einschließlich der Begründung gemäß dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.01.2016 bis einschl. 15.02.2016 zur Öffentlichkeitsbeteiligung ausliegen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung ist am 07.01.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Belm, den 04. Jan. 2017

Gemeinde Belm
Bürgermeister
Victor Harmeler

Den betroffenen Behörden und Trägern sonstiger öffentlicher Belange wurde Zeit vom 23.12.2015 bis einschl. 15.02.2016 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Belm, den 04. Jan. 2017

Gemeinde Belm
Bürgermeister
Victor Harmeler

Erneute Öffentlich Auslegung
Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 07.10.2015 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der erneuten öffentlich Auslegung wurden am 07.01.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 15.01.2016 bis einschl. 15.02.2016 zur Öffentlichkeitsbeteiligung ausliegen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung ist am 07.01.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Belm, den 04. Jan. 2017

Gemeinde Belm
Bürgermeister
Victor Harmeler

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.12.2016 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Belm, den 04. Jan. 2017

Gemeinde Belm
Bürgermeister
Victor Harmeler

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. V "Zwischen Ringstraße und Bergstraße" - 8. Änderung ist gemäß § 10 (3) BauGB am 31.05.2017 im Amtsblatt bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 31.05.2017 rechtsverbindlich geworden.

Belm, den 04. Jan. 2017

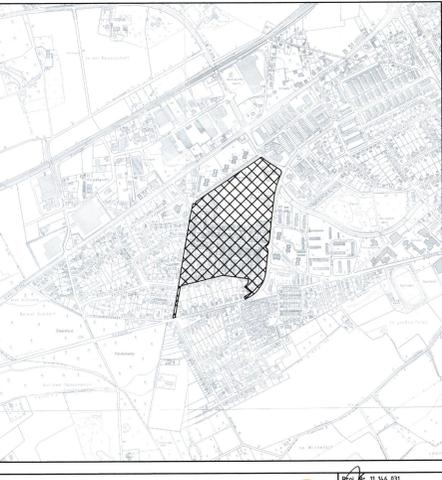
Gemeinde Belm
Bürgermeister
Victor Harmeler

Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften
Inhalts eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans sind die Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 1 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gemäß § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Belm, den 04. Jan. 2017

Gemeinde Belm
Bürgermeister
Victor Harmeler

Gemeinde Belm
Bebauungsplan Nr. V
"Zwischen Ringstraße und Bergstraße"
- 8. Änderung
Urschrift



Beratung • Planung • Bauleitung
Minderer Straße 205 49084 Osnabrück
E-Mail: osnabueck@pbh.org

Telefon: (0541) 1819 - 0
Telefax: (0541) 1819 - 111
Internet: www.pbh.org

pbh
PLANUNGSBÜRO HAHM

Plan Nr. 11/14/531
Datum: 13.12.2016