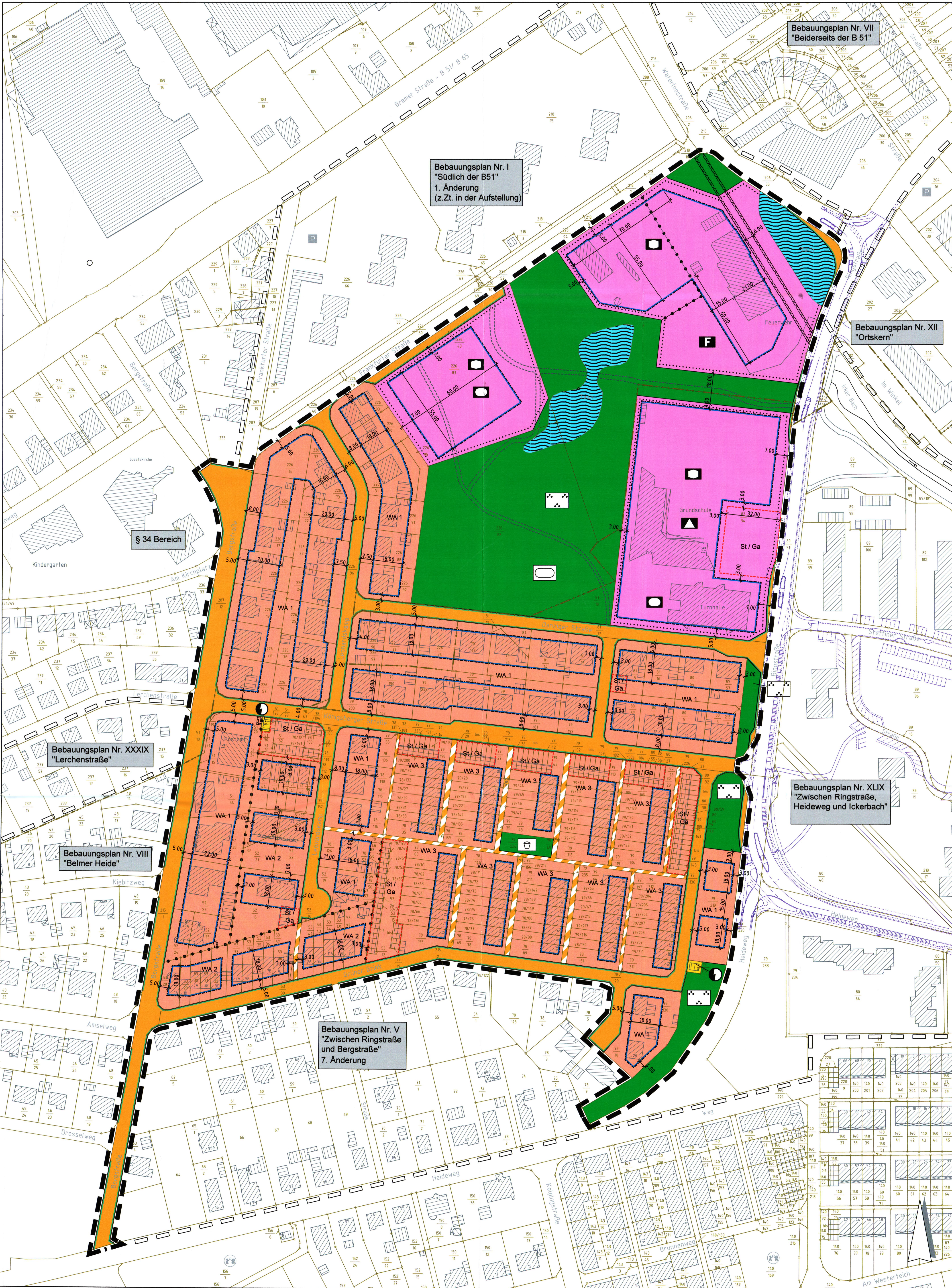


# GEMEINDE BELM

## Bebauungsplan Nr. V

### "Zwischen Ringstraße und Bergstraße"

#### - 8. Änderung



#### PLANZEICHENERKLÄRUNG

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), in der aktuell gültigen Fassung und der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der aktuell gültigen Fassung

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 11 bis 11 und 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, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)	
Bauweise	Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
g	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
	Sportflächen dienende Gebäude und Einrichtungen
	Sozialflächen 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 Abfallentsorgung 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)

Umgründung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

St / Ga

Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten (zugunsten der Versorgungsträger) zu belastende Flächen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes

In den, in der Planzeichnung festgesetzten, Baugeländen (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. TEXTUELLE BEZUGSETZUNGEN

(gemäß § 9 BauGB, BauNVO)

- In den "Allgemeinen Wohngebieten" (WA) sind die der 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, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig, sofern ein seitlicher Abstand von mindestens 3,0 m und ein frontaler Abstand von mindestens 5,0 m 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) (gem. § 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 (Grundstückskasse). Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf den vorgenannten Bezugshöhepunkt maximal um 0,5 m überschreiten. Soweit vorhandene Gebäude zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplans dieses Maß überschreiten, ist bei Neuerrichtung oder Erweiterung dieser Gebäude als Ausnahme gem. § 31 (1) BauGB eine Überschreitung des vorgenannten Maßes maximal bis auf 1,0 m zulässig.
- Die Traufhöhe der Gebäude darf, gemessen von der Oberkante, des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufstehenden Außenmauerwerks mit der Dachtrauf, 6,0 m nicht überschreiten. Sofern vorhandene Gebäude zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplans dieses Maß bereits überschreiten, ist bei Neuerrichtung bzw. Erweiterung der Gebäude als Ausnahme gem. § 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 9,5 m 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 darf die ursprüngliche Firsthöhe nicht überschreiten.

#### II. Örtliche Bauvorschriften

(gem. § 84 NBauO)

- Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten, -einschnitte und Frontspieße in den WA1- und WA2 Gebieten. Die zulässige Dachform ist das Sattel-, Wal- und Krüppelwaldach. Die zulässige Dachneigungsabtriebsbreite 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 vorhandenen Bausubstanz bereits eine entsprechende Überschreitung bzw. Unterschreitung vorliegt. Das zulässige Maß der Überschreitung bzw. Unterschreitung darf die ursprüngliche Dachneigung nicht über- bzw. unterschreiten.
- Dachaufbauten (Gäuben), Dachneigungen (Loggien) und Frontspieße sind zulässig. Ihre Gesamtlänge je Gebäudeseite darf 50% der jeweiligen Traufhöhe gemessen in der senkrechten Ansicht nicht überschreiten. Die Höhe der Dachaufbauten und -einschnitte sind auf 1,0 m gemessen in der senkrechten Ansicht zu begrenzen. Sie sind so zu errichten, dass:
  - 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 herausragen.
  - die Dachneigung der Frontspieße ist analog der Dachneigung des Hauptbaukörpers auszuführen.
  - die Frontspieße sind so zu errichten, dass:
  - vom First ein Mindestabstand von 2,0 m,
  - vom First ein Mindestabstand von 1,0 m eingehalten wird.
- Pro Gebäudeseite sind max. drei Einzelgäuben, oder ein Dachneinschnitt (Loggia), oder ein Frontspieß zulässig.
- Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten, -einschnitte und Frontspieße in den WA3-Gebieten. Die zulässige Dachform ist das Satteldach. Die zulässige Dachneigungsabtriebsbreite beträgt 25° bis 35°. Dachaufbauten, -einschnitte und Frontspieße sind nicht zugelassen.
- Einfriedigungen sind zu 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" und 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, Holzschraanarrangements, 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. 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 Arbeiten gestattet.
- Technische Infrastruktur / Versorgungsleitungen**  
Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes (Telekommunikations-, Strom- und Gasversorgungsleitungen etc.) einerseits und für die ggf. notwendige Sicherung oder Änderung vorhandener Versorgungsleitungen im Flanbereich 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 Anordnungen der baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück gem. § 2/3 DVNBauO zu § 5/6/20 NBauO entsprechen. Die Richtwerte für den Löschwasserbedarf (m<sup>2</sup>/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 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 gem. § 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 Geoinformation und Landesvermessung  
Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Osnabrück - Meppen

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 05.12.2011).  
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.

Geschäftszweck: L4-1120/2011

LGLN

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



Osnabrück, 3.11.2011

(Unterschrift)

#### Präambel und Aufstellung

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 (NKomVG) 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  
Der Bürgermeister  
Burkhard Helmert

#### Aufstellungsbeschluss

(beschleunigtes Verfahren gem. § 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.

04. Jan. 2017

Belm, den 04. Jan. 2017

Gemeinde Belm  
Der Bürgermeister  
Burkhard Helmert

#### 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. 12.02.2016 zur Öffentlichkeitsbeteiligung ausliegen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung ist am 07.01.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Den betroffenen Behörden und Trägern sonstiger öffentlicher Belange wurde Zeit vom 23.12.2015 bis einschl. 12.02.2016 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

04. Jan. 2017

Belm, den 04. Jan. 2017

Gemeinde Belm  
Der Bürgermeister  
Burkhard Helmert

#### Erneute 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 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. 12.02.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausliegen.

Gleichzeitig sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erneut eingeholt worden.

Belm, den 04. Jan. 2017

Bürgermeister

#### 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.

04. Jan. 2017

Belm, den 04. Jan. 2017

Gemeinde Belm  
Der Bürgermeister  
Burkhard Helmert

#### 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 03. Juni 2017

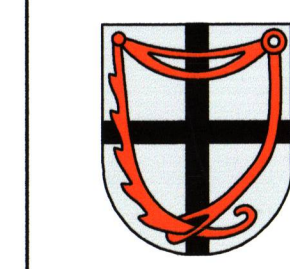
Gemeinde Belm  
Der Bürgermeister  
Burkhard Helmert

#### Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans sind die Verletzungen von Verfahrens- und Vorschriften 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

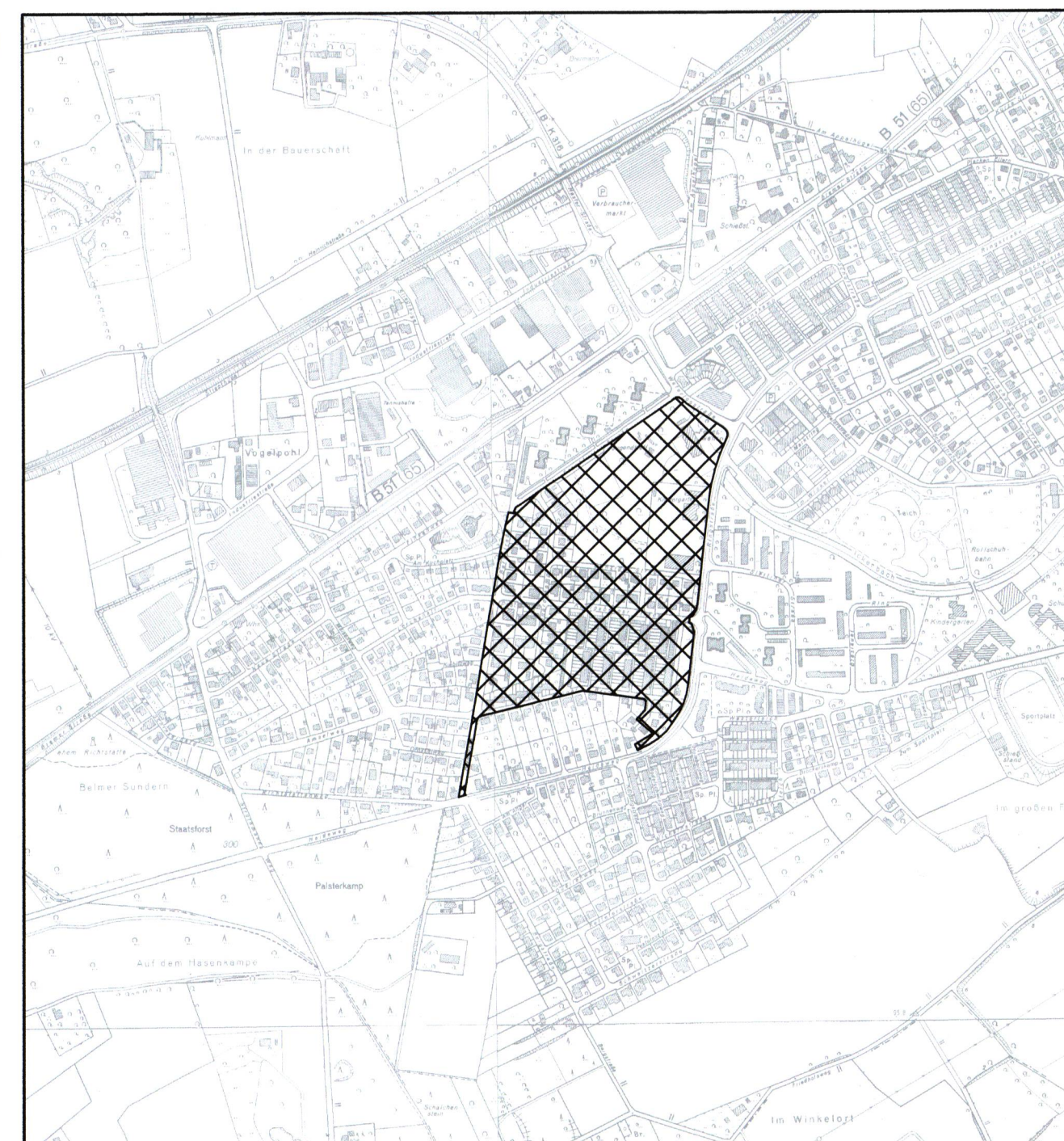
Bürgermeister



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

Urschrift

1:1.000



Beratung • Planung • Bauleitung

Mindener Straße 205  
49084 Osnabrück

E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Telefon (0541) 1819 - 0  
Telefax (0541) 1819 - 111

Internet: www.pbh.org



Planungs-Büro RAHM  
Prof. Dr. rer. oec. 11 164 931  
Osnabrück, 13.12.2016