



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss darf eine Höhe von 107,5 m über Normalhöhennull (NNH) nicht überschreiten. Das entspricht einer Sockelhöhe (Oberkante des fertigen Fußbodens (OK FFEG)) von maximal 0,5 m.

§ 2 Gebäudehöhen / Traufhöhen (§16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Traufhöhe
Die Traufhöhe der Gebäude im WA-1-Gebiet darf eine Höhe von 6,50 m über der Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss nicht überschreiten (Traufhöhe = Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Außenfläche der Dacheindeckung).

Gebäudehöhe
Die Gebäude dürfen eine Gesamthöhe von 10,00m über der Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss nicht überschreiten:

§ 3 Grundflächenzahl (§ 19 (4) BauNVO)
Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von 1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, 3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.
Die Grundflächenzahl von 0,4 darf durch Stellplätze und Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden, sofern diese mit wasserdruckstabilen Materialien befestigt bzw. hergestellt werden (breitflüchtig verlegtes Pflaster mit mehr als 25% Fugenanteil, Rasengittersteine, Schotterrasen o.ä.).

§ 4 Mindestgröße der Baugrundstücke
Die Baugrundstücke dürfen eine Mindestgröße von 700 m² nicht unterschreiten.

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

§ 6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Die Außenanlagen der privaten Baugrundstücke sind mit Ausnahme der notwendigen Erschließungsflächen, Stellplätze, Terrassen und Nebenanlagen gärtnerisch anzulegen. Die Anlage jeglicher Art von Stein-/ Kies-/ Split und/ oder Schottergärten sowie die Errichtung von Gabionen ist nicht zulässig.

§ 7 Heckenanpflanzung (§ 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.

§ 8 Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
a) 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 gemäß DIN 4109-01:2018-01 'Schallschutz im Hochbau' einzustufen. Dabei werden die maßgeblichen Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume auf der Basis der nachfolgenden Lärmpegelbereiche wie folgt festgelegt:

Lärmpegelbereiche (LPB)	Geschoss	Teilbereich passiver Lärmschutz (TB)	
		1	2
Erleuchtungsgebiets Fassaden zur Venner Straße Seitenfassade der Gebäude Rückseiten der Gebäude	Fassaden zur Venner Straße	EG u. OG	III
	Seitenfassaden*	EG u. OG	III
	Rückseiten *) der Gebäude	EG u. OG	-

*Erleuchtungsgebiets
Fassaden die einen Winkel von 0 bis 60 Grad zur nächstgelegenen Straße bilden
Seitenfassade der Gebäude Fassaden die einen Winkel von 60 bis 120 Grad zur nächstgelegenen Straße bilden
Rückseiten der Gebäude Fassaden die einen Winkel von 120 bis 180 Grad zur nächstgelegenen Straße bilden

b) Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben (soweit keine Lüftungsmöglichkeit über Fenster an den Rückseiten der Gebäude 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.

c) Für Außenwohnbereiche gilt:
• Außenwohnbereiche sind bis zu einem Abstand von 50 m von der Venner Straße auf den Rückseiten der Gebäude, Nebengebäude oder anderer massiver baulicher Anlagen / Wände anzuordnen (Winkel von 120 bis 180 Grad in Bezug auf die nachstgelegene Straße (K 314).

• Beim Einsatz von schallabschirmenden Maßnahmen (Lärmschutzwänden) müssen diese über eine flächenbezogene Masse von mindestens 10 kg/m² [DIN ISO 9613 -2] bzw. ein bewertetes Schalldämm-Maß Rw von mindestens 25 dB [VDI 2720 -1] verfügen. Darüber hinaus müssen die Wände eine geschlossene Oberfläche ohne offene Spalten oder Fugen und eine Mindesthöhe von 3,0 Metern über der Oberkante der zu schützenden Fläche aufweisen.

c) Mit Einzelnachweisen kann von den vorstehenden Festsetzungen a) bis c) abgewichen werden.

B: Örtliche Bauvorschriften (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 NBauO)

§ 1 Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten, -einschnitte und Frontspieße
Dachformen/-neigungen
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 32° (Minimaldachneigung) und 52° (Maximaldachneigung); Dachaufbauten sind von dieser Regelung ausgenommen.

Dachaufbauten (Gauben) sind zulässig.
Maximale Gesamtlänge je Gebäudeseite / Traufenseite: max. 1/2 der jeweiligen Traufenlänge.
Dachaufbauten 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.

Dacheinschnitte (Loggien) sind ebenfalls zulässig.
Maximale Gesamtlänge je Gebäudeseite / Traufenseite: max. 1/3 der jeweiligen Traufenlänge
Dacheinschnitte 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 Flachdachtauwweise zulässig.

§ 3 Einfriedungen
Einfriedungen sind straßenseitig auf maximal 1,0 m Höhe zu begrenzen. Zulässig sind Holzzaune, Hecken, sowie Natursteinmauerwerk.

C: Hinweise
1. Archäologische Denkmalpflege/Bodenfunde (§ 14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz)

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken 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 Unteren Denkmalbehörde 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.
Die dabei entstehenden Kosten (für Material-, Maschinen- und Personaleinsatz) werden nicht von der Archäologischen Denkmalpflege übernommen, sondern sind vom Planungsvorbaherträger als Verursacher zu tragen (§ 6 [3] Nieders. Denkmalschutzgesetz).

2. Artenschutz
Baufeldräumung (Brutvögel)
Diejenigen Bau- und Erschließungsmaßnahmen (Entfernung von Gehölzen, Beseitigung von Vegetationsstrukturen, Abriss- / oder Umbauarbeiten an Gebäuden), die zu einer Entfernung aller Brutmöglichkeiten und damit zu Erfüllung möglicher artenschutzrechtlicher Tatbestände für die Artgruppe der Brutvögel führen können, müssen nach Abschluss der Brutperiode und vor Beginn der neuen Brutzeiten der Vögel (also zwischen 01. September und 28. Februar) stattfinden. Sollte die Entfernung von Gehölzen, die Beseitigung von Vegetationsstrukturen oder der Abriss- / oder Umbauarbeiten an Gebäuden außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche/ Strukturen durch eine fachkundige Person (z.B. Umweltschutzbeauftragte) auf ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern zu überprüfen. Von der Bauzeitbeschränkung kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten durch die Bauaufdräumung zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Baumfällarbeiten (Fledermäuse):
Ggf. erforderliche Baumfällarbeiten älterer Laubbäume müssen außerhalb der Brutzeit der Vögel und der Sommeraktivitätszeit der Fledermäuse und somit zwischen 01. September und 28. Februar (bestenfalls während einer Frostperiode in den Monaten Dezember, Januar, Februar) stattfinden. Sollten die Baumfällarbeiten außerhalb der genannten Zeiträume erfolgen, sind vor einer Entfernung von Gehölzen mit Stammdurchmessern > 30 cm, diese durch eine fachkundige Person (z.B. Umweltschutzbeauftragte) auf eventuelle Besatz mit Individuen der Artgruppe Fledermäuse zu überprüfen. Weiterhin ist durch eine fachkundige Person ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern/ beflogenen Baumhöhlungen zu überprüfen. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern/ beflogenen Baumhöhlungen oder Fledermausbesatz ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen. Dies gilt auch, wenn trotz aller Vorsichtsmaßnahmen, Bäume mit Fledermausbesatz gefällt wurden.

Umbau-/ Abriss von Gebäudeteilen:
Werden Umbau- / oder Abrissmaßnahmen an Gebäuden stattfinden, ist unmittelbar vor den jeweiligen Gebäudeumbau- oder Abrissmaßnahmen durch einen Fledermauskundler zu prüfen, ob Fledermäuse in den entsprechenden Bereichen vorhanden sind. Beim Fund oder Nachweis von Fledermäusen ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen. Zeitlich sollten derartige Maßnahmen auf die Zeit zwischen Ende/Mitte September und Mitte November und von Ende Februar bis Anfang April (hier nur bei Temperaturen über 10°C) gelegt werden, da Fledermäuse zu diesen Zeiten i.d.R. mobil sind und ausfliegen können.

Vorzugene Ausgleichsmaßnahme: Anbringen von Fledermauskästen in der nahen Umgebung (optional, nur bei Nachweis von Fledermausindividuen/- quartieren im Zuge der vorzuziehenden Kontrollen vor den Baumfällungen, oder während der Umbauarbeiten am Gebäudebestand);
Sollte im Rahmen von Umbau- / oder Abrissmaßnahmen und/ oder im Zuge von Baumfällungen bzw. der vorgeschalteten Kontrollen Quartierstrukturen gefunden werden, die auf ehemals besetzte Wochenstuben schließen lassen (Kotnachweise) oder besetzte Quartiere nachgewiesen werden, wird die Anlage von Ersatzquartieren in Form der Anbringung von Fledermauskästen in der nahen Umgebung notwendig (CEF-Maßnahmen). Art und Umfang richten sich in diesen Fällen dabei nach der Ausprägung des vorgefundenen Quartieres und sind erst nach der Begutachtung des Quartieres im Detail festzulegen. Die konkrete Festlegung von Standorten zur Umsetzung der Maßnahme würde dann in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde und einer vom behördlichen Naturschutz autorisierten Fachperson (Biologe oder vergleichbare Qualifikation, ggf. Umweltbaubegleitung (UBB)) getroffen.

Kampfmittelbeseitigung
Es besteht ein allgemeiner Verdacht auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. 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.

Tiefflugkorridor
Das Plangebiet befindet sich in einem Jettieffflugkorridor.
Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, werden nicht anerkannt.

Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung 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. 3786) in der aktuell gültigen Fassung.

I. Bestandsangaben

Gemarkungsgrenze
Flurgrenze
Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
Flurstücksnummer

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

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

WA Allgemeine Wohngebiete

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

II Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß) 0,4 Grundflächenzahl

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

E nur Einzelhäuser Baugrenze

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

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

13. 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

15. 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 und Abs. 4 BauGB); Lärmpegelbereiche

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

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

Bauverbotszone, 20 m vom Fahrbandrand (gem. § 9 Abs. 1 FStrG u. § 24 Abs. 1 NStrG)

Präambel und Ausfertigung
Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 und 13a 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 (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der aktuell gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Belm diesen Bebauungsplan Nr. 24 "Vehrer Spitze II", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Belm, den 27.01.2022
Gemeinde Belm (SIEGEL)
Gemeinde Belm der Bürgermeister
Bürgermeister
Wolfgang Hornmeyer

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Belm hat in seiner Sitzung am 08.07.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 16.09.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Belm, den 27.01.2022
Gemeinde Belm der Bürgermeister
Bürgermeister
Wolfgang Hornmeyer

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Vehrte, Flur 2
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © April 2021
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen, sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 08.04.2021). 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 02.03.2022
Geschäftsnachweis: L4-0305/2021
LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen
- Katasteramt Osnabrück -
i.A. G. Seifert, Umr

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Belm hat in seiner Sitzung am 08.07.2021 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 16.09.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung hat vom 27.09.2021 bis 28.10.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
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 27.01.2022
Gemeinde Belm der Bürgermeister
Bürgermeister
Wolfgang Hornmeyer

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 26.01.2022 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Belm, den 27.01.2022
Gemeinde Belm der Bürgermeister
Bürgermeister
Wolfgang Hornmeyer

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 24 "Vehrer Spitze II" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 28.02.2022, ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 28.02.2022 rechtsverbindlich geworden.
Belm, den 15.03.2022
Gemeinde Belm der Bürgermeister
Bürgermeister
Wolfgang Hornmeyer

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	Datum	Zeichen
		bearbeitet	2022-01 Kr
		gezeichnet	2022-01 Hd
		geprüft	2022-01 Kr
		freigegeben	2022-01 Dw

Wallenhorst, 2022-01-26
Plan-Nummer: H:\BELM\221129\PLAENE\BP\bp_bplan-24_02_Ur-Abschrift.dwg(Urschrift)

Landkreis Osnabrück
GEMEINDE BELM
BEBAUUNGSPLAN NR. 24
"Vehrer Spitze II"
mit örtlichen Bauvorschriften, Verfahren gemäß § 13a BauGB
URSCHRIFT
Maßstab 1:1.000