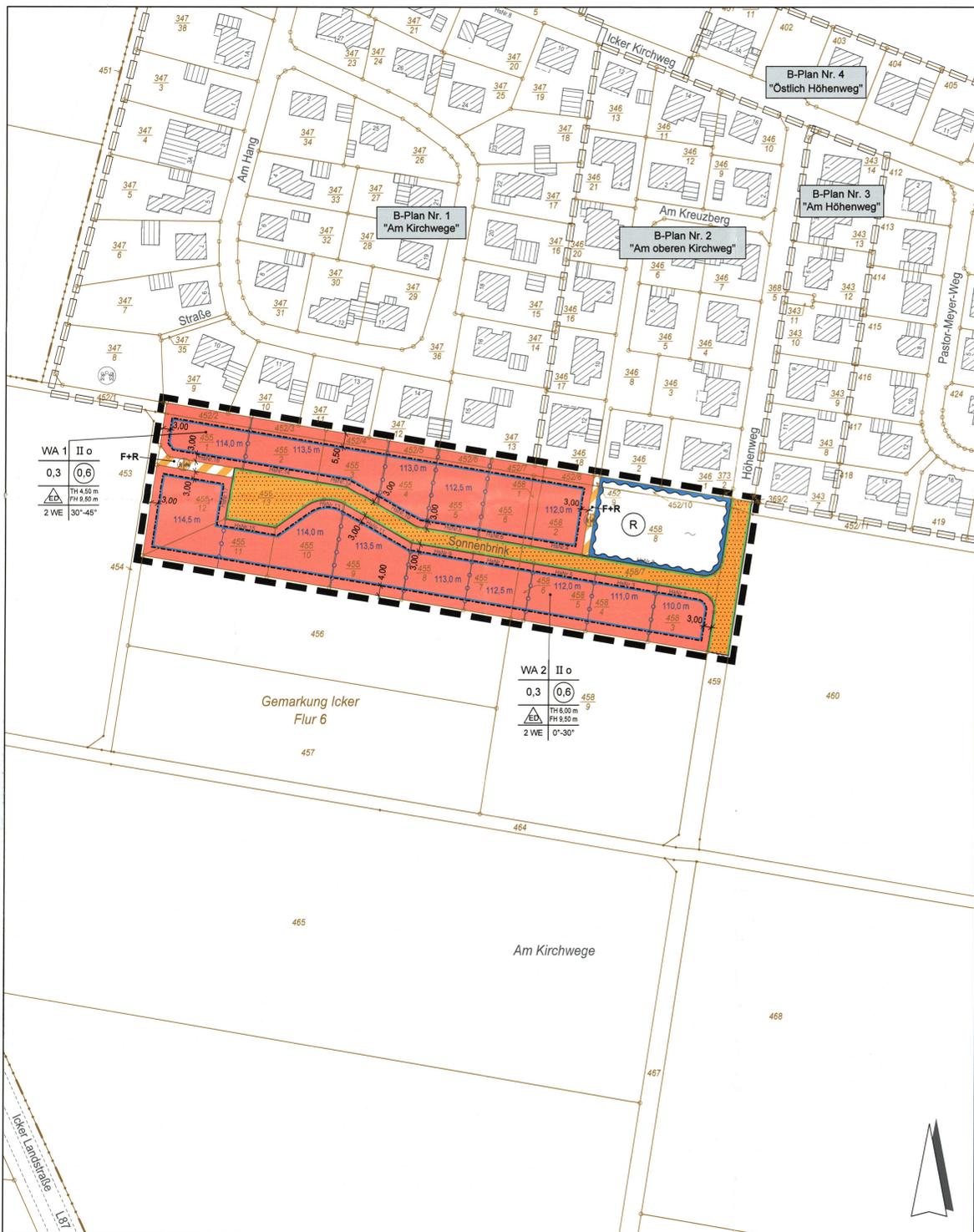




GEMEINDE BELM

Bebauungsplan Nr. 8 "Westlich Höhenweg"

- 1. Vereinfachte Änderung



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
- WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- 2 WE** Zahl der Wohneinheiten (maximal) pro Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 0,6** Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 0,3** Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- II** Zahl der Vollgeschosse (maximal)
- FH** maximale Traufhöhe in Meter über Oberkante Fertigfußboden
- FH** maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe) in Meter über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFF)
- 108,5 m** maximale Höhe Oberkante Erdgeschossfertigfußboden in Meter über NHN
- o** Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- Baugrenze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- Verkehrsräume** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie** auch gegenüber Verkehrsräumen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Verkehrsräume besonderer Zweckbestimmung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- F+R** Fuß- und Radweg
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- Regenrückhaltebecken** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes** (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Höhen des Erdgeschossfertigfußbodens**
- 30°-45°** Dachneigungsspanne in Grad

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Icker, Flur 6

Maßstab: 1:1.000

"Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung" © Oktober 2020

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) 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 05.10.2020). 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.

Geschäftsnachweis: L4-687/2020

Osnabrück, 18.08.2021

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

Landkreis Osnabrück

(Unterschrift) Langen, VMD

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (BauGB, BauNVO)

- Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind in den WA-Geieten auch ausnahmsweise nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 4 und § 1 Abs. 6 BauNVO)
- Die Mindestgrundstückgröße in den WA-Geieten beträgt:
 - bei Einzelhausbebauung 460 m² und
 - bei Doppelhausbebauung 600 m². (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
- Die durch die Grundflächenzahl für die Grundstücke bestimmte maximale Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Carports sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in den WA-Geieten über den Wert von 0,45 (gemäß § 19 Abs. 4 S. 2) bis zum Maximalwert von 0,6 GRZ ausnahmsweise überschritten werden, sofern eine komplette Begrünung der Dachflächen dieser Anlagen erfolgt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO)
- Für jedes Grundstück dürfen Zufahrten bzw. Zuwegungen in einer Anschlussbreite von maximal 6,0 m an der öffentlichen Verkehrsfläche angelegt werden. Vor Garagen und Carports ist zu öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von mindestens 5,0 m einzuhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Die Zahl der Wohneinheiten pro Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte wird auf maximal 2 begrenzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- Die Außenanlagen der privaten Baugrundstücke sind mit Ausnahme der notwendigen Erschließungsflächen/Terrassen/Nebenanlagen gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Schottergärten sowie die Errichtung von Gabionen ist nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (NBauO)

- Einfriedigungen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen in einem Abstand von bis zu 3,0 m von der Grenze eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten. (§ 84 Abs. 1 Nr. 3 BauO)
- Die Dächer der Hauptgebäude sind in den bereichsweise differenzierten Dachneigungsspannen zu errichten. Garagen und Nebenanlagen (gemäß §§ 12, 14 BauNVO) sind mit der gleichen Dachneigung herzustellen wie bei dem zugehörigen Hauptgebäude oder mit Flachdach zu versehen.

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. 3634) und des § 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKOmVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010 S. 576) und der Bauordnungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der z. Zt. gültigen Fassung hat der Rat der Gemeinde Belm diesen Bebauungsplan Nr. 8 "Westlich Höhenweg" - 1. Vereinfachte Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden / nebenstehenden / obenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Belm, den 19. Aug. 2021
Gemeinde Belm
Der Bürgermeister
Viktor Hermeler

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Belm hat in seiner Sitzung am 25.06.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Westlich Höhenweg" - 1. Vereinfachte Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 14.08.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Belm, den 19. Aug. 2021
Gemeinde Belm
Der Bürgermeister
Viktor Hermeler

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (1) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / BEHÖRDENBETEILIGUNG gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Belm hat in seiner Sitzung am 03.12.2020 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 13.04.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 "Westlich Höhenweg" - 1. Vereinfachte Änderung und der Begründung haben vom 21.04.2021 bis 21.05.2021 gemäß § 3 Abs. 2 öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im selben Zeitraum.

Belm, den 19. Aug. 2021
Gemeinde Belm
Der Bürgermeister
Viktor Hermeler

ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (2) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / BEHÖRDENBETEILIGUNG gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Der Rat der Gemeinde Belm hat in seiner Sitzung am dem geänderten/ergänzten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des geänderten/ergänzten Bebauungsplanes Nr. 8 "Westlich Höhenweg" - 1. Vereinfachte Änderung und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom bis zum

Belm, den
(Bürgermeister)

SATZUNGSBESCHLUSS gemäß § 10 BauGB

Der Rat der Gemeinde Belm hat in seiner Sitzung am 14.07.2021 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 9 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB, sowie die Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Belm, den 19. Aug. 2021
Gemeinde Belm
Der Bürgermeister
Viktor Hermeler

RECHTSVERBINDLICHKEIT DURCH ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG gemäß § 10 BauGB

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 8 "Westlich Höhenweg" - 1. Vereinfachte Änderung ist am 19.08.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich geworden.

Belm, den 05. Okt. 2021
Gemeinde Belm
Der Bürgermeister
Viktor Hermeler

GELTENDMACHUNG DER VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN gemäß § 215 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften gemäß § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 1-3, eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächenzonenplans gemäß § 214 Abs. 2 sowie Mängel des Abwägungsvorganges gemäß § 214 Abs. 3 S. 2 beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Belm, den
(Bürgermeister)

HINWEISE , KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherven, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren - z. B. Versteinerungen -, die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541 323-2277 oder -4433) 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.
- Der Planung zugrunde liegende rechtliche Regelungen und Richtlinien können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.
- Zum Schutz der Brutvögel ist eine Bauelfreiräumung auf den Zeitraum 01.10. bis 28.02. zu beschränken.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Belm-Nettetal. Zum Schutz der öffentlichen Trinkwasserversorgung wurden in der Wasserschutzgebietsverordnung Belm-Nettetal vom 19.06.2017 weitergehende Verbots- und Genehmigungstatbestände festgesetzt. Diese Festsetzungen sind zu beachten.

- benachbarte Bebauungspläne
- Gebäude Katasterbestand

Gemeinde Belm

Bebauungsplan Nr. 8 "Westlich Höhenweg"

- 1. Vereinfachte Änderung

mit örtlichen Bauvorschriften

Urschrift 1:1.000

