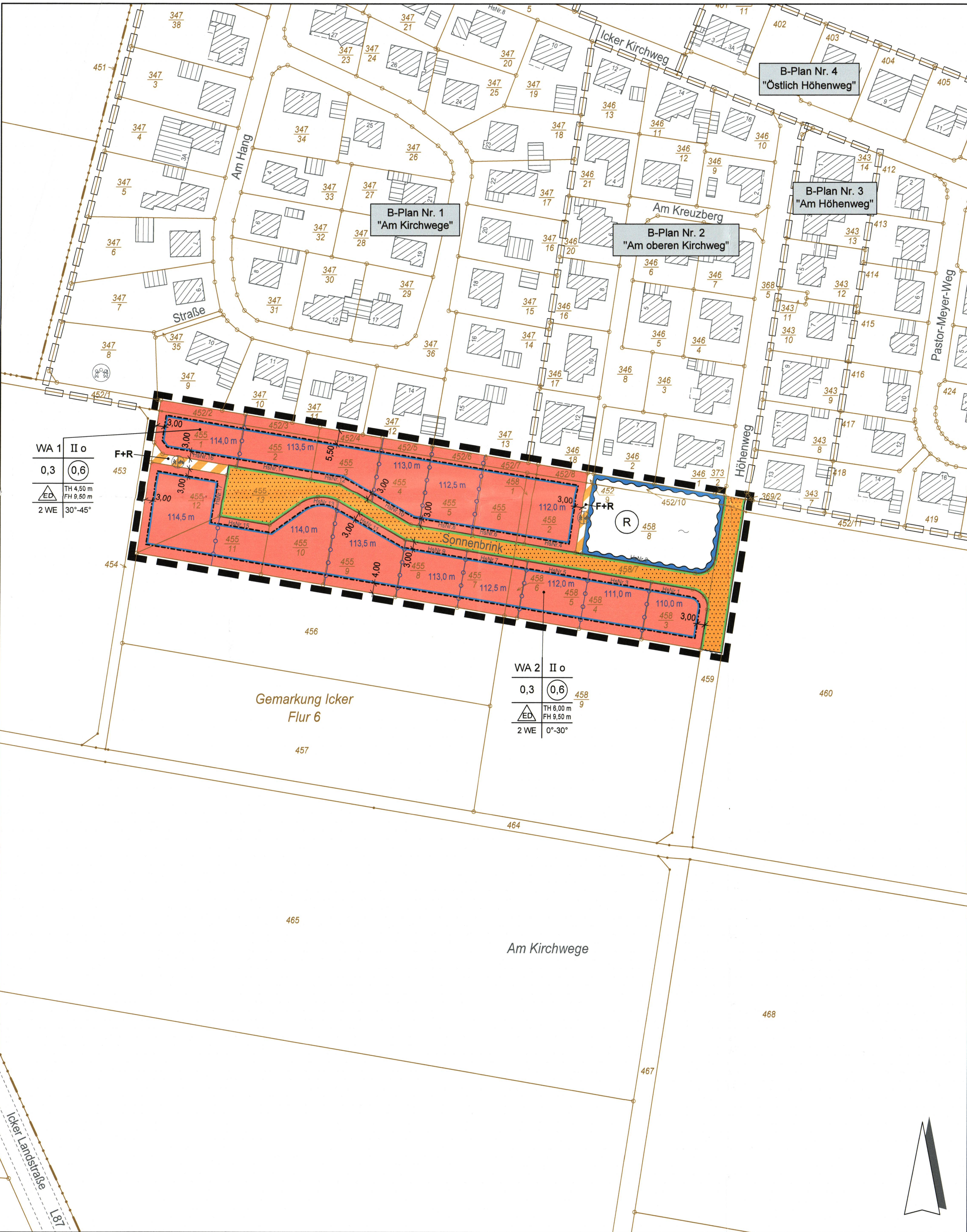


# GEMEINDE BELM

## 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)
TH	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)
-----------	---

Verkehrsflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	
Verkehrsflächen 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, 19.08.2021



(Unterschrift) Janßen, J.M.

#### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (BauGB, BauNVO)

- Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind in den WA-Gebieten auch ausnahmsweise nicht zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 4 und § 1 Abs. 6 BauNVO)
- Die Mindestgrundstücksgröße in den WA-Gebieten 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-Gebieten 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)

- Einfriedungen 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 NBauO)
- 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 der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKKomVG) 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

(Bürgermeister)

Viktor Hermeler

(Bürgermeister)

Viktor Hermeler

(Bürgermeister)

Viktor Hermeler

(Bürgermeister)

Viktor Hermeler

(Bürgermeister)

Viktor Hermeler

(Bürgermeister)

Viktor Hermeler

(Bürgermeister)

Viktor Hermeler

(Bürgermeister)

Viktor Hermeler

(Bürgermeister)

Viktor Hermeler

(Bürgermeister)

Viktor Hermeler

(Bürgermeister)

Viktor Hermeler

(Bürgermeister)

Viktor Hermeler

(Bürgermeister)

Viktor Hermeler

(Bürgermeister)

Viktor Hermeler

(Bürgermeister)

Viktor Hermeler

(Bürgermeister)

Viktor Hermeler

(Bürgermeister)

Viktor Hermeler

(Bürgermeister)

Viktor Hermeler

(Bürgermeister)

Viktor Hermeler

(Bürgermeister)

Viktor Hermeler

(Bürgermeister)

Viktor Hermeler

(Bürgermeister)

Viktor Hermeler

(Bürgermeister)

Viktor Hermeler

(Bürgermeister)

Viktor Hermeler

(Bürgermeister)

Viktor Hermeler

(Bürgermeister)

Viktor Hermeler

(Bürgermeister)

Viktor Hermeler

(Bürgermeister)

Viktor Hermeler

(Bürgermeister)

Viktor Hermeler

(Bürgermeister)

Viktor Hermeler

(Bürgermeister)

Viktor Hermeler

(Bürgermeister)

Viktor Hermeler

(Bürgermeister)

Viktor Hermeler

(Bürgermeister)

Viktor Hermeler

(Bürgermeister)

Viktor Hermeler

(Bürgermeister)

Viktor Hermeler

(Bürgermeister)

Viktor Hermeler

(Bürgermeister)

Viktor Hermeler

(Bürgermeister)

Viktor Hermeler

(Bürgermeister)

Viktor Hermeler

#### HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasammungen, 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 tierischer oder pflanzlicher 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

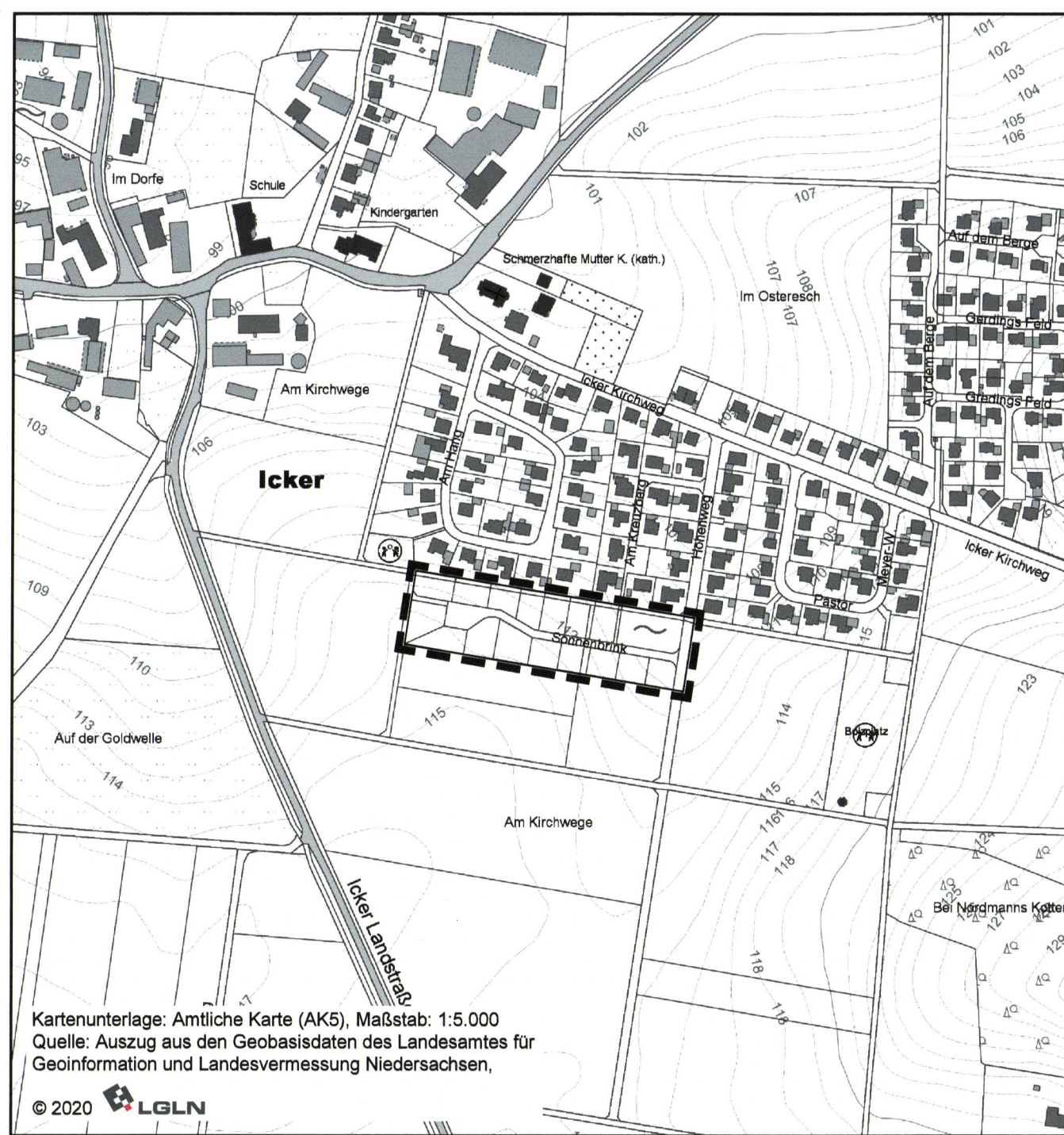
### Bebauungsplan Nr. 8 "Westlich Höhenweg"

#### - 1. Vereinfachte Änderung

mit örtlichen Bauvorschriften

Urschrift

1:1.000



Kartenunterlage: Amtliche Karte (AKS), Maßstab: 1:5.000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen.

© 2020 LGLN

Beratung • Planung • Bauleitung

Am Tie 1

49086 Osnabrück

E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Telefon (0541) 1819 - 0

Telefax (0541) 1819 - 111

Internet: www.pbh.org



Proj. Nr. 17.008 041

Osnabrück, 12.07.2021

(Unterschrift)

Unterschrift