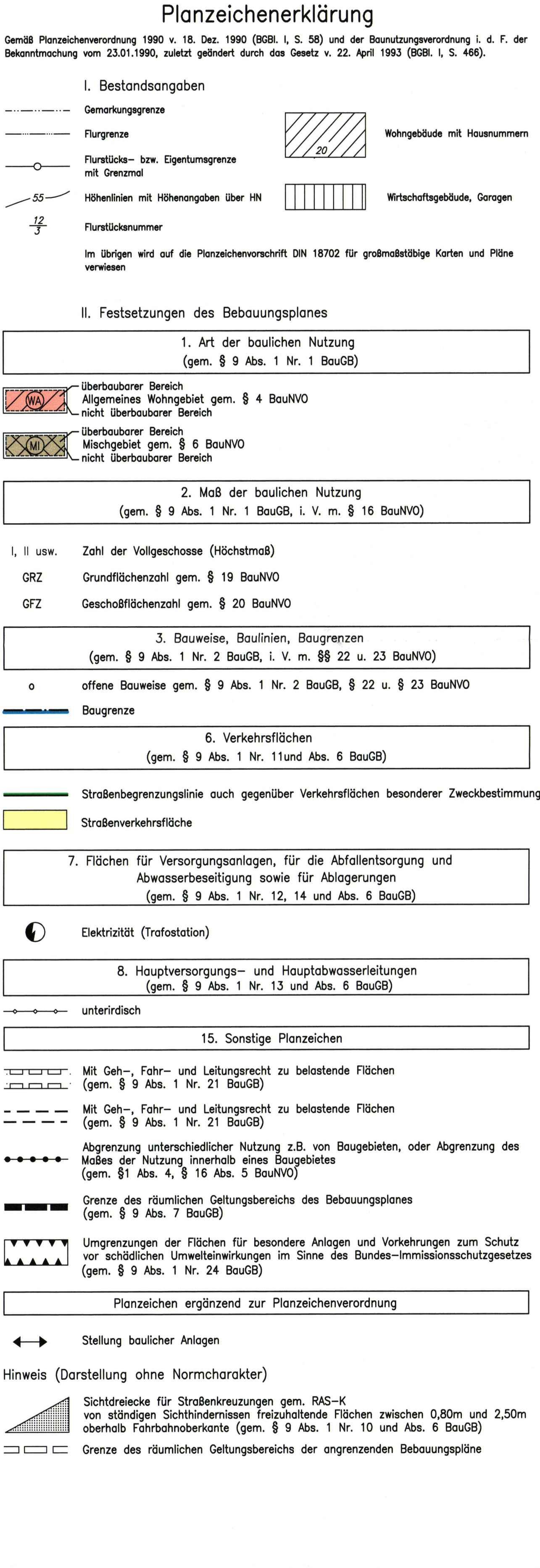
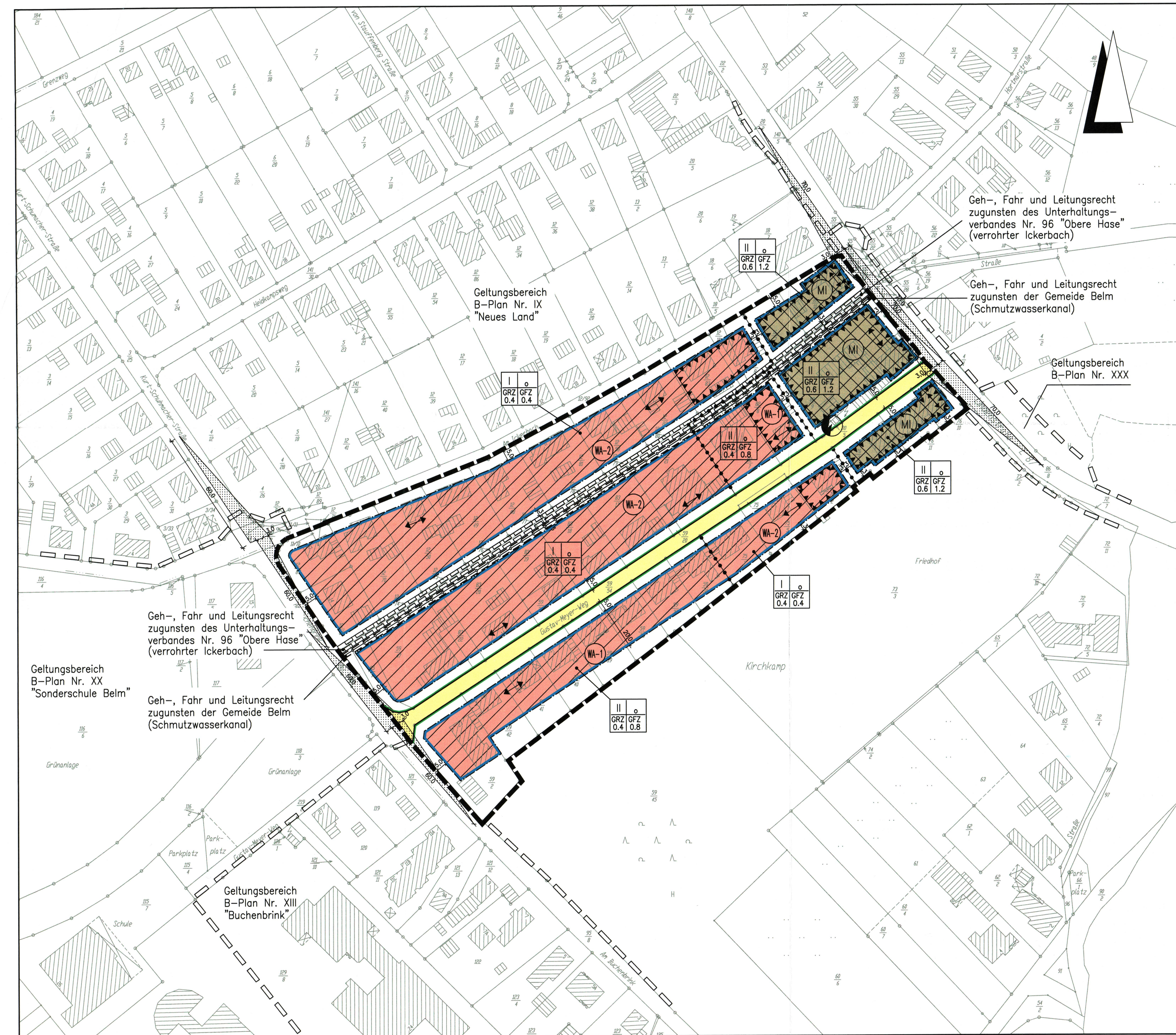


BEBAUUNGSPLAN NR. XV "TELGENKAMP" 1. Änderung



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
gem. § 9 Abs. 1 BauGB und § 31 BauGB
- Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO**
 - Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind:
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen und
 - Vergnügungststättengem. § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO nicht zulässig.
 - Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungststätten (gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO) sind gemäß 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO**

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO) Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

Die Hauptfrischrichtung (= längere Mittelachse des Hauptbaukörpers) ist durch die Richtung des Planzeichens festgesetzt. Als Ausnahme ist die Drehung um 90 Grad zulässig.
- Höhenlage der Gebäude gem. § 9 Abs. 2 BauGB**

Die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss darf – gemessen in der Mitte des Gebäudes – nicht höher als 0,50 m über Oberkante der fertigen erschließenden Verkehrsfläche liegen.
- Anzahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO**

Innerhalb des WA-Gebiets ist ein zusätzliches Vollgeschoss als Ausnahme zulässig, wenn die unter § 1 der baugestalterischen Festsetzungen angegebenen Traufhöhe nicht überschritten wird.
- Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**

Innerhalb des WA-2-Gebiets ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude auf maximal zwei begrenzt.
- Führung von Versorgungsleitungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB**

Alle Versorgungsleitungen im Plangebiet sind unterirdisch zu verlegen.
- Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (passive Schallschutzmaßnahmen) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für MI von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht und für WA von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht werden teilweise überschritten. Es werden im MI maximal rd. 70 / 60 dB(A) (Tag / Nacht) und im WA 57 / 46 dB(A) (Tag / Nacht) erreicht.

Innerhalb der festgesetzten Flächen sind daher passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor den von der L 87 "Lindenstraße" ausgehenden Schallimmissionen zu treffen:

Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die in den folgenden Tabellen genannten Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen. Zusätzlich sind die dazugehörigen erforderlichen Schalldämm-Maße R_wres angegeben.

Einstufung Lärmpegelbereich (LPB)	Geschosse	Teilbereich Ausweisung			
		1 MI	2 MI	3 MI	4 WA
Nordwest-, Nordost- und Südostseite der Gebäude; erforderliches R _w res für Wohnraum / Büro	EG und OG	LPB V 45/45dB	LPB IV 40/35dB	LPB III 40dB	LPB II 30/-dB

Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schalldämmten Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmquelle abgewandte Fenster 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.

Die Außenwohnbereiche sind in den Teilbereichen 1, 2 und 3 südwestlich der Gebäude anzuordnen (Lärmschatten).
- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG**
gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. §§ 56, 97 und 98 BauNVO
- Traufhöhen (Gebäudehöhen) gem. § 16 BauNVO**

Die Traufhöhen der Gebäude dürfen

 - bei eingeschossiger Bauweise eine Höhe von 4,00 m,
 - bei zweigeschossiger Bauweise eine Höhe von 7,00 m

über Oberkante fertiger Fußböden im Erdgeschoss nicht überschreiten (Traufhöhe = Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Außenfläche der Dacheindeckung).
- Es sind für die Hauptbaukörper nur symmetrische Satteldächer, Walmdächer und/oder Krüppelwalmdächer zulässig.**
- Die Dachneigung muss zwischen 30° und 45° betragen.**
- Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte sind bis maximal 1/4 der Traufhöhe der jeweiligen Gebäudeseite zulässig und müssen einen Abstand von mindestens 1,50 m vom Ortsgang bzw. vom Walmsgrad einhalten.**
- Ausgenommen von den Festsetzungen unter §§ 2 bis 4 sind Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO.**
- Der nicht überbaubare Grundstücksstreifen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche, von der aus das betreffende Gebäude erschlossen ist, und der Gebäudefront – verlängert bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen, mindestens in einer Tiefe von 3,00 m – wird als Vorgarten festgesetzt. Vorgärten sind, außer den notwendigen Vorgezügen und Zufahrten, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.**
- Einfriedungen des Vorgartens sind nur in Form von Hecken oder Holzzäunen bis zu einer Höhe von max. 0,50 m zulässig.**

- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 Abs. 6 BauGB und sonstige Hinweise**
 - Sichtdreiecke gem. § 31 Abs. 2 Nds. Straßenverkehrsgesetz**

Die Flächen innerhalb der festgesetzten Sichtdreiecke sind im Bereich zwischen 0,80 m und 2,50 m – gemessen von der Fahrbahnoberkante der jeweils angränzenden öffentlichen Verkehrsfläche – von allen Sichtbehinderungen freizuhalten.

Ausnahmsweise dürfen Stämme von Laubbäumen innerhalb der festgesetzten Sichtdreiecke in einem solchen Abstand zueinander stehen, dass eine ausreichende Sicht in die jeweilige Straße gegeben ist.
 - Archäologische Bodenfunde gem. § 14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz**

Aufgrund der nahe südlich/südöstlich des Plangebietes im bewaldeten Bereich des Telgenkamps gelegenen vorgeschichtlichen Hügelgräber sind bei jeglichen Erdgriffen folgende Auflagen zu beachten: Die Stadt- und Kreisarchäologie (Lutter Str. 2, 49078 Osnabrück) ist vom Beginn von Erdarbeiten vorab in Kenntnis zu setzen, um ggf. notwendige baubegleitende Untersuchungen durchführen zu können.

Sollten darüber hinaus bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dezernat 406 – Archäologische Denkmalpflege – oder der unteren Denkmalbehörde des Landkreises 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 Denkmalbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
- ### Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Belm diesen Bebauungsplan Nr. XV "Telgenkamp", 1. Änderung bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung, beschlossen:

Belm, den 12. Aug. 2005

[Signature]
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 04.11.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. XV 1. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 21.12.2004 ortsüblich bekanntgemacht.

Belm, den 12. Aug. 2005

[Signature]
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Liegenschaftskarte: L4-1229/2004
Maßstab: 1:1000

Die dieser Planunterlage zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5, geschützt. Die Verwertung für nichtzweckmäßige wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der u.g. Behörde zulässig.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 29.11.2004). 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 28.7.2005

[Signature]
Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Osnabrück – Katasteramt

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 24.02.2005 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.02.2005 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 08.03.2005 bis 08.04.2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Belm, den 12. Aug. 2005

[Signature]
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Absatz BauGB i. V. m. § 3 (3) Satz 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Belm, den

[Signature]
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 13.07.2005 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Belm, den 12. Aug. 2005

[Signature]
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. XV "Telgenkamp" 1. Änderung ist gemäß § 10 (3) BauGB am 15.07.05 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 15.07.05 rechtsverbindlich geworden.

Belm, den 05.08.05

[Signature]
Bürgermeister

Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gem. § 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 gem. § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden.

Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Belm, den

[Signature]
Bürgermeister

Übersichtskarte M. 1:5000

Entwurfsbearbeitung:	INGENIEURPLANUNG	Datum	Zeichen
bearbeitet	2004-11	Ev	
gezeichnet	2004-11	We/Mw	
geprüft	2005-07	Ev	
freigegeben	2005-07	Ev	

Wallenhorst, 2005-07-13

Plan-Nummer: H:\Belm\204316\Pläne\bbp_telgenk1.dwg-C1-1-0

BEBAUUNGSPLAN NR. XV

"Telgenkamp", 1. Änderung

mit örtlichen Bauvorschriften
über die Gestaltung

URSCHRIFT

Maßstab 1 : 1000

Unterlage : 1
Blatt Nr. : 1(1)