

Bebauungsplan Nr. II  
"Gebiet zwischen B 51 und Grenzweg"

Bebauungsplan Nr. VII

Planunterlage  
LGLN © 2019

### 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. 3766) in der aktuell gültigen Fassung.

- I. Bestandsangaben**
- Gemarkungsgrenze
  - Flurgrenze
  - Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß
  - Flurstücksnummer
  - Wohngebäude mit Hausnummern
  - Wirtschaftsgebäude, Garagen

Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen.

### 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**  
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)
- II Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
  - 0,4 Grundflächenzahl
  - 0,8 Geschossflächenzahl
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)
- Baugrenze
  - Baulinie
- 15. Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gemäß § 9 Abs. 7 BauGB)

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- (gemäß § 9 Abs. 1 BauGB und § 31 BauNVO)
- Allgemeine Wohngebiete (WA)** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO  
Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO) Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
  - Höhenlage der Gebäude** gemäß § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 NBauO  
Die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss darf eine Höhe von 83,50 m über Normalhöhennull (NHN) nicht überschreiten.
  - Gebäudehöhen / Traufhöhen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 bis 20 BauNVO)
 

a) zulässige Traufhöhe (TH) / Höhe der Attika (AH) - bei Flachdächern DN 2° bis DN 12° Die max. zulässige Traufhöhe (TH) / Höhe der Attika (AH) wird in Abhängigkeit zur zulässigen Dachneigungsbandbreite (DN) geregelt. Die maximal zulässige Traufhöhe (TH) / Höhe der Attika (AH) darf, gemessen von der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, folgende Höhen nicht überschreiten:	mind. / max. DN	2° - 12°	13° - 35°	36° - 45°
	max. zul. TH / AH	7,00 m (AH)	7,30 m (TH)	5,30 m (TH)

b) max. zulässige Firsthöhe (FH) / Höhe der Attika (AH) Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) der Gebäude darf, gemessen von der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss bis zur Oberkante First (FH / höchster Punkt der Dachhaut) folgende Höhen nicht überschreiten:	mind. / max. DN	2° - 12°	13° - 35°	36° - 45°
	max. zul. TH / AH	7,00 m (AH)	10,30 m (FH)	11,80 m (FH)
  - Ausnahmeregelung Staffelgeschoss:**  
Die Errichtung eines Gebäudes mit einem Staffelgeschoss ist zulässig. Die Außenwände des Staffelgeschosses (oberstes Geschoss) müssen an mindestens drei Seiten des Gebäudes um mindestens 1,50 m gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückspringen. Für Gebäude mit Staffelgeschoss (oberstes Geschoss) gilt folgende Regelung:
 

mind. / max. DN	2° - 12°	13° - 30°	31° - 45°
max. zul. TH / AH	9,00 m (AH)	9,00 m (TH)	9,00 m (TH)
max. zul. FH / AH	10,00 m (AH)	11,00 m (FH)	12,00 m (FH)

 Sofern vorhandene Gebäude zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes dieses Maß bereits überschreiten, ist bei Neuerrichtung bzw. Erweiterung der Gebäude als Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB eine Überschreitung der o.a. festgesetzten TH / FH bis zu dem Maß der vorliegenden Überschreitung zulässig.
  - 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 / Terrassen / Nebenanlagen gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Kiesbeeten, Steinbeeten, o.ä. sowie die Errichtung von Gabbrionen ist nicht zulässig.
    - Dachflächen mit einer Neigung von 2 bis 12 Grad sind mit einer Substratmächtigkeit von mindestens 10 cm extensiv zu begrünen. Eine Kombination von Gründächern und Solaranlagen ist zulässig.

### B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG

- (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 84 NBauO Abs. 3)
- Bedachung**
    - Art der Bedachung**  
Innerhalb des Geltungsbereichs sind Gebäude mit Flachdächern (DN 2°), sowie Gebäude mit geneigten Dächern (2° bis 45°) zulässig. Pultdächer bei einer Dachneigung von (36° bis 45°) sind ausgeschlossen.
    - Dachaufbauten**  
Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig.
  - Photovoltaikanlagen**  
Die Dachflächen der Satteldächer sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB für die Errichtung einer PV-Anlage zu nutzen.
  - Einfriedungen**  
Die Grundstücke sind mit standortgerechten Hecken einzufrieden. Kombinationslösungen mit Zäunen sind zulässig, sofern diese von der Straßenseite aus optisch nicht in Erscheinung treten. Zur erschließenden Verkehrsfläche ist die Höhe auf max. 0,80 m begrenzt.
  - Werbeanlagen**  
Beleuchtete Werbeanlagen und Werbeanlagen mit einer Ansichtsfläche über 0,5 m² sind im „Allgemeinen Wohngebiet“ nicht zulässig.

### C. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- Verhältnis zum Ursprungsplan**  
Mit in Kraft treten dieser 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II „Gebiet zwischen B 51 und Grenzweg“, tritt der Bebauungsplan Nr. II „Gebiet zwischen B 51 und Grenzweg“ (Ursprungsplan) außer Kraft, soweit dieser vom Geltungsbereich dieser 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II „Gebiet zwischen B 51 und Grenzweg“ erfasst wird.
- Bodenfunde**  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, 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 Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück gemeldet werden.
- Kampfmittelbeseitigung**  
Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfauste, Minen etc.) gefunden werden, so ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion zu benachrichtigen.
- Oberflächenentwässerung**  
Es wird empfohlen, das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser – unbeschadet der Rechte Dritter – in einem Zwischenspeicher zu sammeln und als Brauchwasser in Haus und Garten zu nutzen. Der Zwischenspeicher ist über einen Überlauf an die Regenwasserkanalisation (bzw. über offene Überläufe an die vorhandene Vorflut) anzuschließen. Begrünte Dächer können direkt an die Regenwasserkanalisation angeschlossen werden.
- Nutzung von Solar- und Photovoltaikanlagen**  
Im Bebauungsplan sind Solar- und Photovoltaikanlagen zugelassen. Es wird empfohlen, die Wohngebäude mit der Längsachse möglichst in Ost-West-Richtung auszurichten, um die Wärme und Stromgewinnung durch die o.a. Anlagen zu begünstigen.

**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. II "Gebiet zwischen B 51 und Grenzweg", 6. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.  
Belm, den 1.9. Aug. 2021  
Gemeinde Belm  
Der Bürgermeister  
Viktor Hermeler

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Belm hat in seiner Sitzung am 05.11.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 11.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Belm, den 1.9. Aug. 2021  
Gemeinde Belm  
Der Bürgermeister  
Viktor Hermeler

**Planunterlage**  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Powe, Flur 4  
Maßstab: 1:500  
Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © Januar 2019  
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 08.01.2019). 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.

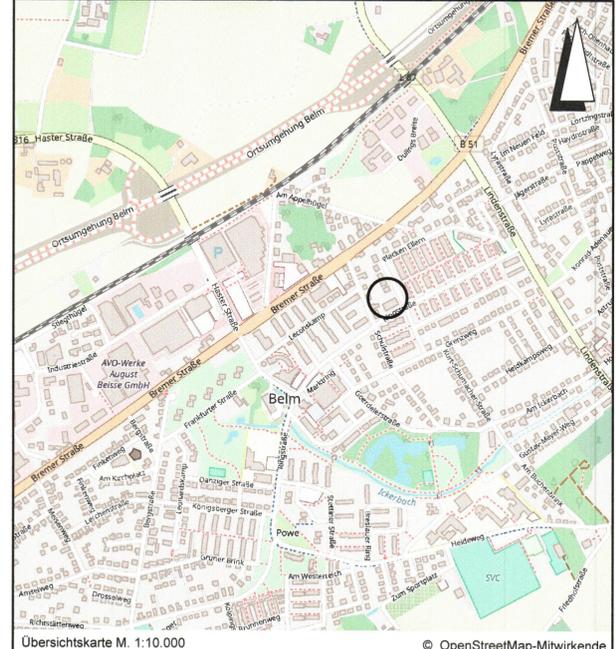
Osnabrück, den 09.09.2021  
Geschäftsnachweis: L4-13/2019  
LGLN  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen - Katasteramt Osnabrück -  
(Dienstsiegel)  
Janßen, Vm D

**Öffentliche Auslegung**  
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Belm hat in seiner Sitzung am 05.11.2020 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 11.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung hat vom 06.01.2021 bis 08.02.2021 § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.  
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 1.9. Aug. 2021  
Gemeinde Belm  
Der Bürgermeister  
Viktor Hermeler

**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 24.03.2021 als **Satzung** (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.  
Belm, den 1.9. Aug. 2021  
Gemeinde Belm  
Der Bürgermeister  
Viktor Hermeler

**Inkrafttreten**  
Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. II "Gebiet zwischen B 51 und Grenzweg", 6. Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 1.5. Sep. 2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Der Bebauungsplan ist damit am 1.5. Sep. 2021 rechtsverbindlich geworden.  
Belm, den 0.5. Okt. 2021  
Gemeinde Belm  
Der Bürgermeister  
Viktor Hermeler

**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



**Lagebezug: ETRS89 UTM 32N**

Entwurfsbearbeitung:	<b>IPW</b> INGENIEURPLANUNG GmbH & Co.KG Marie-Curie-Str. 4a • 49134 Wallenhorst Tel 05447/880-0 • Fax 05407/880-88 <i>ipa. Jena</i>	Datum	Zeichen	
		bearbeitet	2021-03	Pv/Dw
		gezeichnet	2021-03	Hd
		geprüft	2021-03	Kr
Wallenhorst, 2021-03-24		freigegeben	2021-03	Dw

Plan-Nummer: H:\BELM\218540\PLAENE\BP\bp\_bplan-ii-6oen\_03\_Ur-Abschrift.dwg(Urschrift)

**GEMEINDE BELM**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. II**  
**"Gebiet zwischen B 51 und Grenzweg"**  
**6. Änderung**  
mit örtlichen Bauvorschriften, Verfahren gemäß § 13a BauGB

**URSCHRIFT** Maßstab 1 : 500