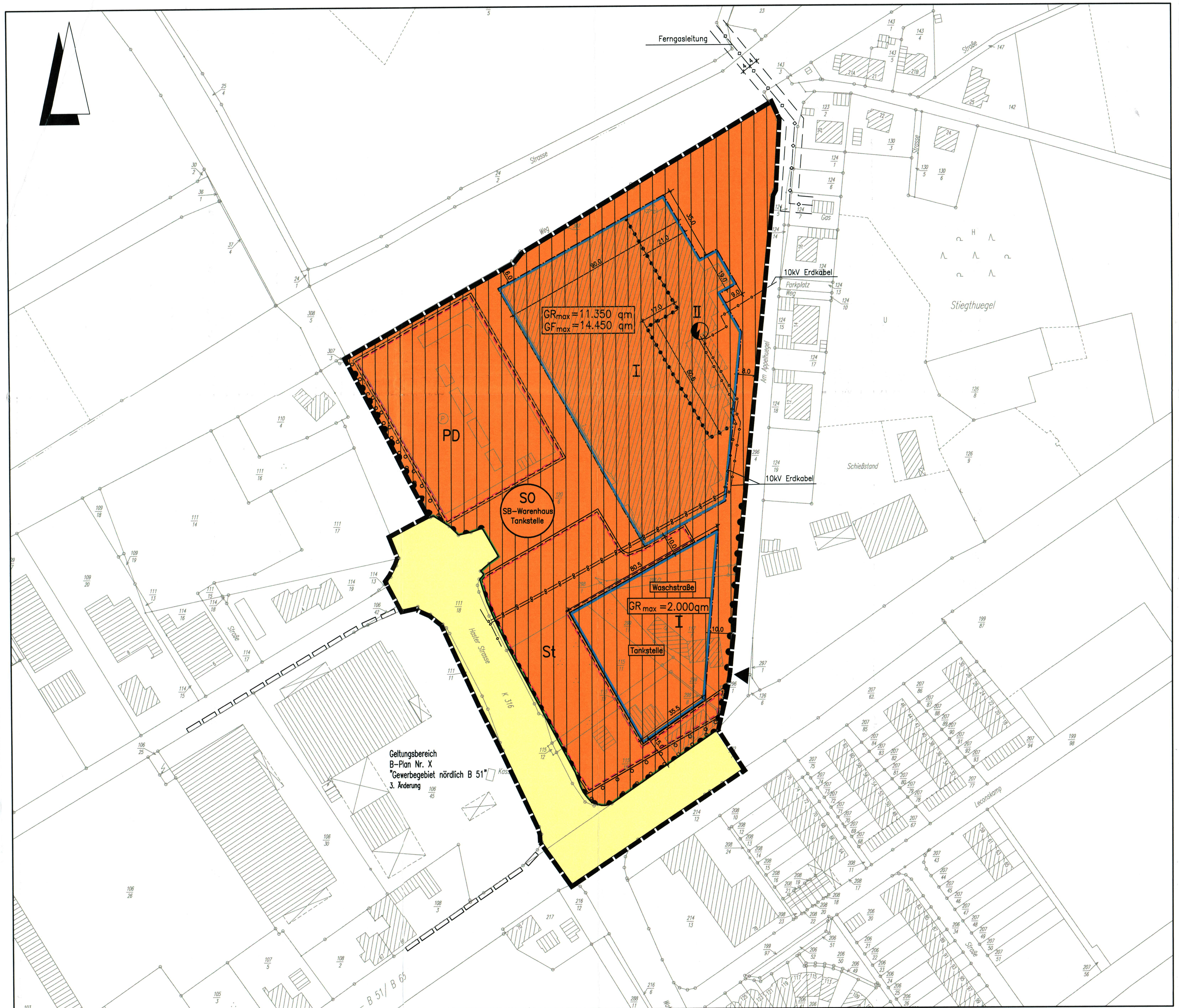
GEMEINDE BELM
BEBAUUNGSPLAN NR. XLI
"VERBRAUCHERMARKT NÖRDLICH B 51"



Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGBl. I, S. 58) und der Baunutzungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz v. 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).

I. Bestandsangaben

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
- 55 Höhenlinien mit Höhenangaben über HN
- $\frac{12}{3}$ Flurstücksnummer
- Wohngebäude mit Hausnummern
- Wirtschaftsgebäude, Garagen

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

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- überbaubarer Bereich
- SO Sondergebiet gem. § 11 BauNVO (SB-Warenhaus, Tankstelle)
- nicht überbaubarer Bereich

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

- I, II usw. Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
- GR_{max} Grundfläche (Höchstmaß)
- GF_{max} Geschoßfläche (Höchstmaß)
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsfläche
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- ▼ Zufahrt i.V.m. § 7 der textlichen Festsetzungen

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Elektrizität

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- unterirdisch
- unterirdisch mit Schutzstreifen

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 (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)
- St Stellplätze
- PD Parkdeck
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gem. §1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Verkaufsflächen
Innerhalb des Sondergebietes gelten folgende Verkaufsflächenbeschränkungen:

a) Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus :	max.	6.040 qm
b) Shops :	max.	900 qm
b) Tankstelle (Verkaufsshop) :	max.	160 qm
Zulässige Gesamtverkaufsfläche :	max.	7.100 qm

§ 2 Verkaufsflächen nach Sortimenten und Warengruppen – Shops
Innerhalb des Sondergebietes gelten folgende max. Verkaufsflächengrößenordnungen für einzelne Sortimente, Warengruppen und Verkaufsshops:

– Lebensmittel inkl. Verkaufstheken für Frischwaren:	2.500 qm
– Textilien:	950 qm
– Drogerieartikel:	550 qm
– Getränkemarkt:	700 qm
– Hartwaren (Non-Food) :	1.340 qm

Im Bereich Hartwaren (Non-Food) darf die max. Verkaufsfläche einer Warengruppe bzw. eines Sortimentsbereichs 300 qm nicht überschreiten.
Als Verkaufsshops sind zulässig: Lebensmittel, Reisebüro, Toto-Lotto, Zeitschriften, Geschenkartikel, Schmuck, Blumen, Zierfische, Friseur, Schlüssel- und Reparaturdienst, Apotheke, Bäckerei, Photoartikel.
Die Größe eines Shops darf 100 qm Verkaufsfläche nicht überschreiten.
Zulässig sind zudem neben den in der Planzeichnung festgesetzten Stellplatzanlagen/Parkdeck Büro- und Verwaltungsgebäude in Verbindung mit den unter den §§ 1und 2 genannten Nutzungen. Die Zulässigkeit von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO bleibt von den Festsetzungen der §§ 1 und 2 unberührt.

§ 3 Baugrenzen
Im Einvernehmen mit der Gemeinde ist eine ausnahmsweise Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen um max. bis zu 2,0 m zulässig (gem. § 31 (1) BauGB i.V.m. § 23 (3) BauNVO). Die Abstandsvorschriften der NBauO sind zu beachten.

§ 4 Max. zulässige Grundfläche (GR)
Bei der Ermittlung der max. zulässigen Grundfläche (siehe Festsetzung in der Planzeichnung) sind die Flächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen (Festsetzung gem. § 19 (4) BauNVO).
Die max. zulässige überbaubare Grundfläche durch die in § 19(4) Satz 1 BauNVO genannten Anlagen darf den festgesetzten Wert der max. zulässigen GR auf bis zu 90% der Gesamtgrundstücksfläche überschreiten.

§ 5 Max. zulässige Gebäudehöhe
Die max. zulässige Gebäudehöhe, gemessen von der Oberkante erschließender Stellplatzfläche bzw. Hoffläche (innerer Erschließungsfläche) bis zur Dachoberkante, darf in den Bereichen mit zulässiger eingeschossiger Bauweise 6,0 m, in den Bereichen mit zulässiger bis zu zweigeschossiger Bauweise 10,0 m nicht überschreiten. Untergeordnete bauliche Anlagen wie Be- und Entlüftungsanlagen, Antennenträger, Aufzüge und Schornsteine dürfen die vorgenannten Werte um bis zu 5,0 m überschreiten.

§ 6 Flächen mit Pflanzbindungen (Festsetzung gem. § 9(1) Nr. 25 a und b BauGB)
Die festgesetzten Flächen mit Pflanzbindung sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und auf Dauer fachgerecht zu unterhalten und zu pflegen. Bei Abgängen sind in der darauffolgenden Pflanzperiode Ersatzanpflanzungen vorzunehmen.
Die innerhalb des Plangebietes vorhandenen Einzelbäume, soweit sie außerhalb der geplanten Bauflächen und Stellplatzflächen stehen, sind zu erhalten und durch fachgerechte Pflege auf Dauer zu sichern. Für die nicht mögliche Erhaltung von Einzelbäumen (Laubbäume) mit einem Stammdurchmesser größer als 30 cm sind je Baum 5 Ersatzbäume mit einem Pflanzgröße 14/16, 3-mal v. der gleichen Art oder vergleichbar innerhalb des Plangebietes anzupflanzen.

§ 7 Zufahrt von der Straße Am Appelhügel (Festsetzung gem. § 9 (1) nr. 11 BauGB
Die im Bereich der Straße Am Appelhügel festgesetzte Zufahrt (Einfahrt) ist so auszubilden, dass eine einspurige Verkehrsführung erreicht wird. Hier ist ausschließlich eine Zufahrt zulässig, die Ausfahrt ist durch geeignete Maßnahmen zu unterbinden. Die Ausfahrt auf dem Gelände des Verbrauchermarktes ist zusätzlich durch Beschilderung "Einfahrt verboten" zu unterbinden.
Hinweis: Hinsichtlich der konkreten Ausbildung wird eine Vereinbarung zwischen dem Straßenbauamt Osnabrück und der Gemeinde Belm abgeschlossen. Eine Planunterlage über die Lage der Zufahrt ist der Anlage zur Begründung beigefügt.

§ 8 Festsetzungen Immissionsschutz (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB – Lärmminderungsmaßnahmen
Das vorhandene Kühlaggregat auf dem Dach des Verbrauchermarktes ist durch eine neue Anlage auszutauschen. Der Gesamt-Schall-Leistungspegel dieses neuen Kühlaggregats ist auf einen Wert von Lw 85 dB(A) zu begrenzen (Schallt. Bericht Kötter-Consulting, Bericht Nr. 26513-1.002 vom 31. Januar 2003, Ergänzungsschreiben vom 18. März 2003).
Im Bereich der Verladezone auf der Ostseite des Plangebiets zur Straße Am Appelhügel ist entsprechend dem Schallt. Bericht Kötter-Consulting, Bericht Nr. 26513-1.002 vom 31. Januar 2003 eine 3 m hohe Lärmschutzwand in Verlängerung der Ladezone zu errichten.
Im nordwestlichsten Bereich des Parkdecks zur Haster Straße orientiert, ist die westliche Öffnungsfläche im Erdgeschoss auf einer Länge von max. 30 m parallel zur Haster Straße zu schließen.

Textlicher Hinweis

- Der Bebauungsplan Nr. VII "Beiderseits der B 51" tritt mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes Nr. XLI außer Kraft, soweit er durch dessen Geltungsbereich überplant wird.
- Im Abstand von 20 – 40 m vom befestigten Fahrbahnrand (Standstreifen) der Bundesstraße (Baubeschränkungszone) dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrt Werbeanlagen im Blickfeld der Straße nicht ohne Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden (§ 9(6) FStrG).
- Die Baugrundstücke, soweit sie unmittelbar an die B 51 angrenzen, sind entlang der Straßeneigentumsgrenze mit einer festen lückenlosen Einfriedung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§ 9 FStrG in Verbindung mit Nr. 2 der Zufahrtenrichtlinie nach § 15 NBauO).
- Von der B 51 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

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 in der jeweils geltenden Fasung hat der Rat der Gemeinde Belm diesen Bebauungsplan Nr. XLI "Verbrauchermarkt nördlich B 51", bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/nebenstehenden/obenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden/nebenstehenden/obenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Belm, den 14. Nov. 2003 (SIEGEL) Wellmann
Bürgermeister

Verfahrensvermerke
Aufstellungsbeschluß

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 30.08.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. XLI beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 11.03.2002 ortsüblich bekanntgemacht.

Belm, den 14. Nov. 2003 Wellmann
Bürgermeister

Bescheinigung der Planunterlage

Kartengrundlage: L4 – 244/2002
Liegenschaftskarte: Gemeinde Belm, Gemarkunk Powe
Maßstab: 1:1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.7.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Gesetz vom 11.07.1994 (Nds. GVBl. S. 300).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 11.02.2002). 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 11. NOV. 2003 (Stempel: Vermessungs- und Katasterbehörde Osnabrück Katasteramt) Im Auftrage
Katasteramt Osnabrück
Unterschrift
Vermessungsoberamtsrat

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 18.04.2002 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 19.04.2002 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 29.04.2002 bis 29.05.2002 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Belm, den 14. Nov. 2003 Wellmann
Bürgermeister

Erneute Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 02.04.2003 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 (3) Satz 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.04.2003 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 23.04.2003 bis 07.05.2003 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Belm, den 14. Nov. 2003 B. Wellmann
Bürgermeister

Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 11.06.2003 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Belm, den 14. Nov. 2003 B. Wellmann
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluß über den Bebauungsplan Nr. XLI ist gemäß § 10 (3) BauGB am 15. Nov. 2003 im Amtsblatt bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 15. Nov. 2003 rechtsverbindlich geworden.

Belm, den 09. Jan. 2004 B. Wellmann
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

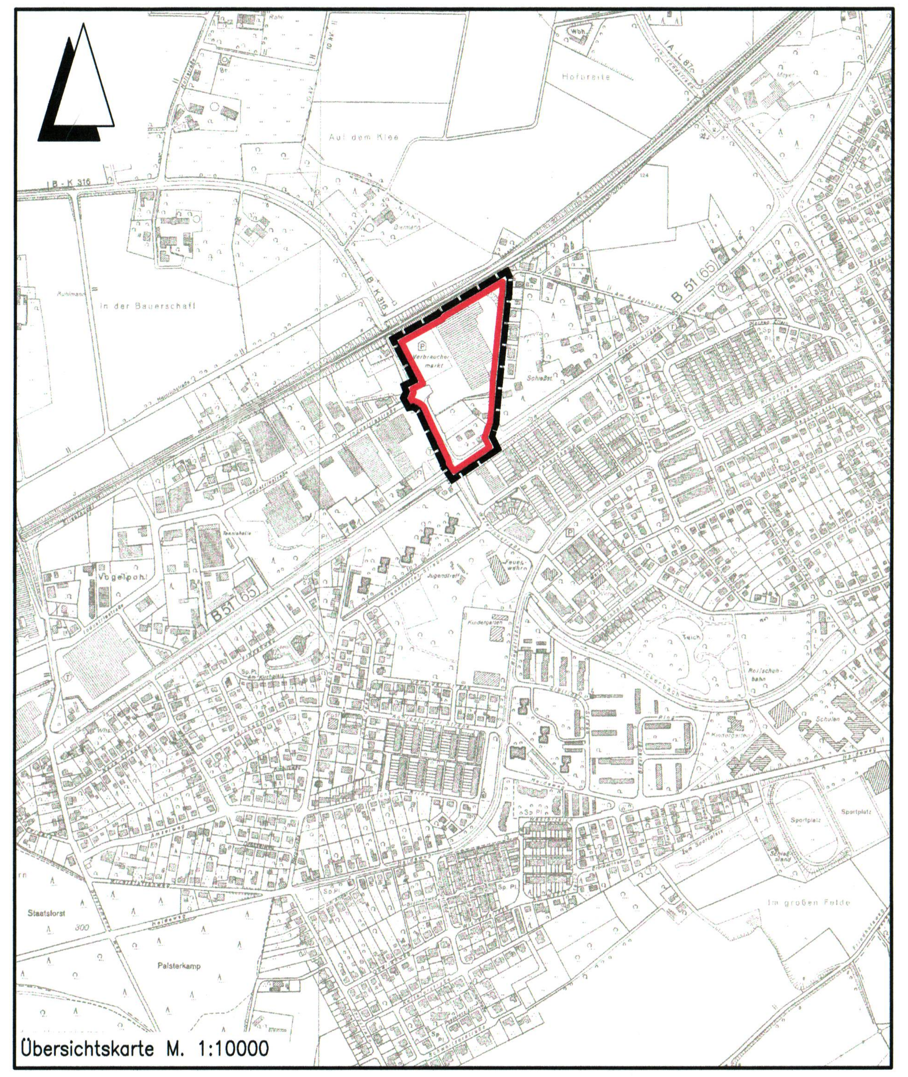
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Belm, den
Bürgermeister

Mängel und Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Belm, den
Bürgermeister



Übersichtskarte M. 1:10000

Entwurfsbearbeitung: **INGENIEURPLANUNG** Lubenow · Witschel + Partner GbR, Otto-Lilienthal-Straße 13 49134 Wallenhorst, Telefon 05407/8 80-0 Fax 05407/8 80-88

Wallenhorst, den 2003-06-11

202016	Datum	Zeichen
bearbeitet	2003-04	Ev
gezeichnet	2003-04	Hd/We
geprüft	2003-06	Ev
freigegeben	2003-06	Ev

GEMEINDE BELM
BEBAUUNGSPLAN NR. XLI
"Verbrauchermarkt nördlich B 51"

URSCHRIFT — Maßstab 1 : 1000 — Unterlage : 1 — Blatt Nr. : 1(1)

H:/Belm/Plaene/202016/BP/B-Plan.dwg