

**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, Holzkohleensammlungen, Schlicker sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück gemeldet werden.

Kampfmittelbeseitigung

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, 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.

**Öffentliche Auslegung**

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Belm hat in seiner Sitzung am ..... 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 ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung hat vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

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 .....  
Bürgermeister

**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 ..... als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Belm, den .....  
Bürgermeister

**Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. II "Gebiet zwischen B 51 und Grenzweg", 6. Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Belm, den .....  
Bürgermeister

**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

**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. 3786) in der aktuell gültigen Fassung.

**I. Bestandsangaben**

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstück- 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**

- Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)
  - WA Allgemeine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)
  - II Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
  - 0,4 Grundflächenzahl
  - 0,8 Geschossflächenzahl
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)
  - Baugrenze
- Sonstige Planzeichen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

(gem. § 9 Abs. 1 BauGB und § 31 BauNVO)

**1. Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 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.

**2. Höhenlage der Gebäude gem. § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO**

Die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss darf eine Höhe von 83,50 m über Normalhöhennull (NHN) nicht überschreiten.

**3. Gebäudehöhen / Traufhöhen gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO**

a) Die Traufhöhen der Gebäude dürfen eine Höhe von 6,50 m über der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss nicht überschreiten (Traufhöhe = Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Außenfläche der Dacheindeckung);

b) Die Gebäude dürfen eine Gesamthöhe / Firsthöhe von 10,00 m über der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss nicht überschreiten.

**4. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 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.

**B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG**

(gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 84 BauNVO)

**1. Bedachung**

a) Art der Bedachung

Innerhalb des Geltungsbereichs sind Gebäude mit Flachdächern (DN 2°), sowie Gebäude mit geneigten Dächern (2° bis 45°) zulässig.

b) Dachaufbauten

Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 30 ° zulässig.

**2. 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.

**3. Werbeanlagen**

Beleuchtete Werbeanlagen und Werbeanlagen mit einer Ansichtsfläche über 0,5 m² sind im „Allgemeinen Wohngebiet“ nicht zulässig.

**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 ..... (SIEGEL) .....  
Bürgermeister

**Aufstellungsbeschluss**

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Belm hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Belm, den .....  
Bürgermeister

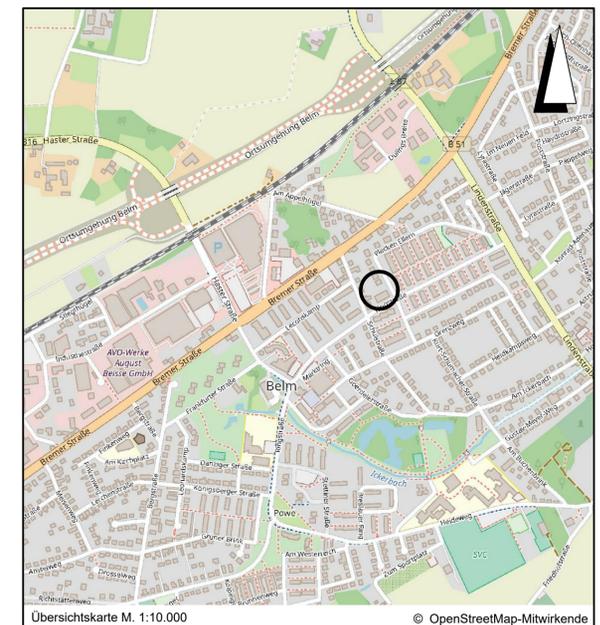
**Planunterlage**

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 .....  
 Geschäftsnachweis: L4-13/2019

**LGLN**  
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
 Regionaldirektion Osnabrück-Meppen  
 - Katasteramt Osnabrück - (Dienstsiegel) .....



Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung: <b>IPW</b> INGENIEURPLANUNG GmbH & Co.KG Marie-Curie-Str.4a • 49134 Wallenhorst Tel.05407/880-0 • Fax05407/880-88	Datum	Zeichen	
	bearbeitet	2020-10	Ni/Dw
	gezeichnet	2020-10	Hd
	geprüft		
freigegeben			

Wallenhorst, 2020-10-06  
 Plan-Nummer: H:\BELM\218540\PLAENE\BP\bp\_bplan-ii-6oen\_02.dwg(B-Plan)

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

Entwurf Maßstab 1 : 500