

**4. Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)  
 Je Wohngebäude sind maximal acht Wohnungen zulässig.

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

**6. Flächen für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 b BauGB)  
 Die Gebäudezugänge, die Oberkanten von Kellertreppen, Lichtschächte, u.ä. müssen eine Höhe von mindestens 82,5 m über Normalhöhenull (NHN) aufweisen.

**B Örtliche Bauvorschriften** (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 NBauO)

**1. Gestaltung**

1.1 Bedachung  
 a) Art der Bedachung  
 Innerhalb des Geltungsbereichs sind Gebäude mit geneigten Dächern zu errichten. Flachdächer sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie mit einer extensiven Dachbegrünung ausgeführt werden. Garagen und Nebenanlagen gem. §§ 12 u. 14 BauNVO sind von dieser Regelung ausgenommen.

b) Dachneigung  
 Die zulässige Dachneigung muss zwischen 12° (Minstdachneigung) und 45° (maximale Dachneigung) betragen. Garagen und Nebenanlagen sind von dieser Regelung ausgenommen. Flachdächer (2°-11°) sind dann zulässig, soweit diese mit einer fachgerecht angelegten Dachbegrünung begrünt werden.

c) Dachaufbauten  
 Dachaufbauten sind bei Gebäuden mit einer Dachneigung ab 40° zulässig.

1.2 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.

**2. Stellplätze**  
 Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

**B. Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise**

1. Verhältnis zum Ursprungsplan  
 Mit in Kraft treten dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. XX „Sonderschule Belm“ tritt der Bebauungsplan Nr. XX „Sonderschule Belm“ außer Kraft, soweit dieser vom Geltungsbereich dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. XX „Sonderschule Belm“ erfasst wird.

2. Bodenfunde  
 Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleinsammlungen, Schlacken 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.

3. 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.

**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. XX "Sonderschule Belm", 2. 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 Formvorschriften 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 Planzeichenerverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Bauzeichenerverordnung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) in der aktuell gültigen Fassung.

**I. Bestandsangaben**

Gemarkungsgrenze  
 Flurgrenze  
 Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal  
 Flurstücksnummer

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**  
 (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

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
 (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

o offene Bauweise  
 E nur Einzelhäuser

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

Streifenverkehrsflächen  
 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt  
 Ein- und Ausfahrten

**15. Sonstige Planzeichen**

St Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)

St Stellplätze  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**A. Planungsrechtliche Festsetzungen**

**1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 und § 4 BauNVO)

a) Zulässig sind die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 3 BauNVO allgemein zulässigen Wohngebäude und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

b) Die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Läden, Schank- und Speisewirtschaften, soweit diese der Versorgung des Gebietes dienen sowie nicht störende Handwerksbetriebe sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

c) Die gem. § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für Verwaltungen sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

**2. Höhenlage der Gebäude** (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss darf eine Höhe von 83,20 m über Normalhöhenull (NHN) nicht überschreiten.

**3. Gebäudehöhen / Traufhöhen** (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

a) max. zulässige Traufenhöhe (TH)

Die max. zulässige Traufenhöhe (TH) wird in Abhängigkeit zur zulässigen Dachneigungsbandbreite (DN) geregelt.  
 Die maximal zulässige Traufenhöhe darf, gemessen von der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoß bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, die folgende Höhen nicht überschreiten:

mind. / max. DN	12° bis 30°	31° - 45°
max. zul. TH	6,50 m	4,50 m

Ausnahmeregelung Staffelgeschoss:  
 Die Errichtung von Gebäuden mit Staffelgeschoss ist zulässig. Die Außenwände des Staffelgeschosses (oberstes Geschoss) müssen an mindestens drei Seiten des Gebäudes um mindestens 1,50 m gegenüber den Außenwänden des darunterliegenden Vollgeschosses zurückspringen (gemessen vom Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Oberkante der Geschossdecke, auf der das Staffelgeschoss errichtet, bis zur Außenwand des Staffelgeschosses).

Die Traufenhöhe, gemessen von der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoß bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut des Staffelgeschosses darf die Höhe von 9,00 m nicht überschreiten.

b) max. zulässige Gebäudehöhe (GH)

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) der Gebäude darf, gemessen von der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoß bis zur Oberkante First / höchster Punkt der Dachhaut folgende Höhen nicht überschreiten:

mind. / max. DN	12° bis 30°	31° - 45°
max. zul. GH	10,50 m	11,50 m

Sofern vorhandene Gebäude zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes dieses Maß bereits überschreiten, ist bei Neuerrichtung bzw. Erweiterung der Gebäude als Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB eine Überschreitung der o.a. festgesetzten TH / GH bis zu dem Maß der vorliegenden Überschreitung 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. XX "Sonderschule Belm", 2. 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

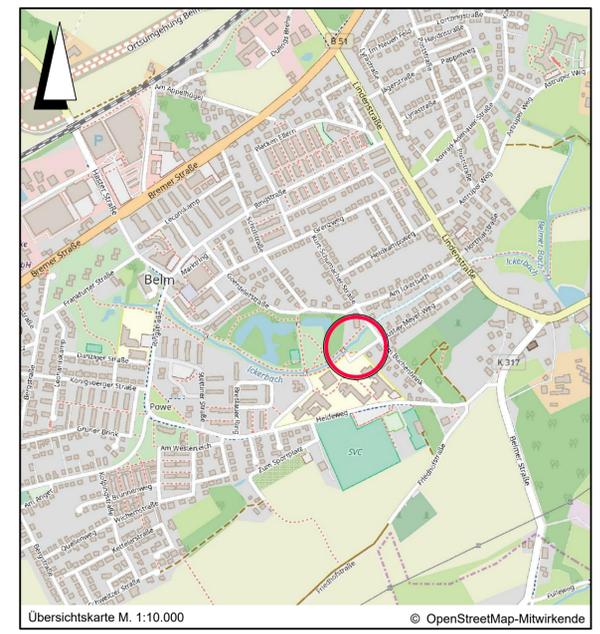
**Planunterlage**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Belm, Flur 1  
 Maßstab: 1:1000  
 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 17.01.2019). 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: L4-43/2019  
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
 Regionaldirektion Osnabrück-Meppen  
 - Katasteramt Osnabrück - (Dienstsiegel) .....



Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:	INGENIEURPLANUNG GmbH & Co.KG Marie-Curie-Str. 4a • 49134 Wallenhorst Tel. 05407/880-0 • Fax 05407/880-88	Datum	Zeichen	
		bearbeitet	2020-09	Ni
		gezeichnet	2020-09	Rs
		geprüft		
	freigegeben			

Wallenhorst, 2020-09-30

Plan-Nummer: H:\BELM\218542\PLAENE\BP\bp\_bplan-XX-Zoen\_05.dwg(B-Plan)

Landkreis Osnabrück  
**GEMEINDE BELM**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. XX**  
**"Sonderschule Belm", 2. Änderung**  
 mit örtlichen Bauvorschriften, Verfahren gemäß § 13a BauGB

Entwurf Maßstab 1 : 1.000