

- 3. Mindestgröße der Baugrundstücke**
Die Mindestgröße der Baugrundstücke muss gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB 400 qm betragen.
- 4. Durchgrünung des Siedlungsbereiches (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
Zur Durchgrünung des gesamten Siedlungsbereiches ist bei Errichtung von Neubauten/Anbauten im Teilgebiet WA-2 je angefangene 400 qm Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laubbaum oder Obstbaum anzupflanzen (Pflanzenliste siehe Begründung).
- 5. Zahl der zulässigen Wohnungen**
Innerhalb des Teilgebietes WA-2 ist pro Wohngebäude nur eine (1) Wohnung zulässig.
- 6. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**
Bei Teilung eines Grundstücks, die dazu dient, dass Grundstück in zweiter Baureihe innerhalb des Teilgebietes WA-2 zu bebauen, ist zur Sicherstellung der Erschließung auf dem zur öffentlichen Verkehrsfläche gelegenen Grundstück (Vorderliegergrundstück) ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in einer Breite von mindestens 3 m zugunsten des in 2. Reihe gelegenen Grundstückes bzw. Grundstücksteiles zu begründen (s. Planzeichnung). Eine entsprechend breite Zufahrt ist im Zusammenhang mit der Realisierung des Bauvorhabens in 2. Reihe anzulegen (Festsetzung gem. § 9 (1) Nr. 11 und Nr. 21 BauGB i.V.m. §§ 5 u. 6 NBauO sowie § 2 DVNBauO (zu den §§ 5 u. 20 NBauO)). Von dem in der Planzeichnung festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf dem zur öffentlichen Verkehrsfläche gelegenen Grundstück zur Sicherung der Erschließung der Baugrundstücke in 2. Baureihe kann gemäß § 31 BauGB als Ausnahme und im Einvernehmen mit der Gemeinde abgewichen werden. Die Zuzugung kann an anderer Stelle auf dem Grundstück nachgewiesen werden, sofern die in der Planzeichnung festgesetzte Mindestbreite für Zufahrten eingehalten wird. Sofern für zwei benachbarte Grundstücke eine gemeinsame Zufahrt angelegt werden soll, kann ebenfalls gemäß § 31 BauGB von der Festsetzung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes in der Planzeichnung abgewichen werden. Die Breite für eine gemeinsame Zufahrt (von 2 Hinterliegergrundstücken) muss mindestens 4,50 m betragen.
- 7. 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 Schottergärten sowie die Errichtung von Gabionen ist nicht zulässig.

B. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung
(gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 NBauO)

- 1. Oberflächenentwässerung für das WA-2-Gebiet**
Das auf den Hinterliegergrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist in Zisternen auf den Grundstücken dezentral zurückzuhalten. Die maximale Abflussspende (q) darf 5 l / (s ha) nicht überschreiten. Die Anlagen sind gemäß den technischen Anforderungen der ATV, Arbeitsblatt A 117 entsprechend auszuführen. Die wasserwirtschaftliche Vorplanung in der Anlage der Begründung zum Bebauungsplan ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes und zu beachten. Die dort aufgeführten Anforderungen sind umzusetzen.

2. Regelungen zur Baugestaltung

2.1 Dachformen und Dachneigungen

Teilgebiet WA-2

Die zulässige Dachform ist das Sattel-, Krüppelwalm und das Walmdach. Die zulässige Dachneigungsbandbreite beträgt 20° bis 38°. Dachaufbauten sind von dieser Regelung ausgenommen. Für eingeschossige, dem Hauptbaukörper untergeordnete Gebäudeteile können als Ausnahme gemäß § 31 (1) BauGB im Einvernehmen mit der Gemeinde auch Flachdächer zugelassen werden.

Teilgebiet WA-3

Die zulässige Dachform ist das Sattel- und das Krüppelwalmdach. Die zulässige Dachneigungsbandbreite beträgt 38° u. 45°; Dachaufbauten sind von dieser Regelung ausgenommen.

2.2 Garagen und Nebenanlagen

Garagen und Nebenanlagen sind auch in Flachdachbauweise zulässig.

C. Hinweise

- 1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasammungen, 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 Bezirksregierung Weser-Ems, Dez. 406 - Archäologische Denkmalpflege - oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises 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 Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.**

- 2. Die Anwohner der Hinterliegergrundstücke sind gehalten, ihre Entsorgungsbehälter zum Zeitpunkt der Abholung im Bereich der öffentlichen Erschließungsstraße aufzustellen, an die das jeweilige Grundstück angebunden ist.**

- 3. Über das Plangebiet verläuft eine in Betrieb befindliche Richtfunktrasse der Kabel Niedersachsen / Bremen zwischen den Orten Osnabrück und Bohmte. Die maximal zulässige Bauhöhe von 187 m über NN darf innerhalb des Schutzbereichs der Richtfunkverbindung nicht überschritten werden, um das Funkfeld nicht zu beeinträchtigen. Auch Baukrane und Windkraftanlagen können Betriebsstörungen hervorrufen.**

- 4. Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. XLII „Schulstraße / Kurt-Schumacher-Straße“ treten die Festsetzungen des Ursprungsplanes für den Teilgebietbereich 1 außer Kraft.**

Für den Teilgebietbereich 2 gilt:

Planungsrechtliche Festsetzungen
gem. § 9 Abs. 1 BauGB

1. Traufhöhe (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

WA-2-Gebiet:

Die Traufhöhe darf, gemessen von der Ok. des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Ok. der Dachhaut, 4,30 m nicht überschreiten.

2. 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 Schottergärten sowie die Errichtung von Gabionen ist nicht zulässig.

Hinweis:

Die Festsetzungen des Ursprungsplanes Nr. XLII „Schulstraße / Kurt-Schumacher-Straße“ für den Teilgebietbereich 2 - soweit sie nicht durch diese 1. Änderung berührt werden - gelten weiterhin.

Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Bauzeichnerverordnung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) in der aktuell gültigen Fassung.

I. Bestandsangaben

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß
- Flurstücknummer
- Wohngebäude mit Hausnummern
- Wirtschaftsgebäude, Garagen

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA 3 Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

I, II usw. Zahl der Vollgeschosse (Hochstmaß)

0,4 Grundflächenzahl

0,6 Geschossflächenzahl

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

0 offene Bauweise

E nur Einzelhäuser

B Baugrenze

15. Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gem. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Grenze des räumlichen Teilgebietbereichs 1 des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Teilgebietbereichs 2 des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

Für den Teilgebietbereich 1 gilt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

gem. § 9 Abs. 1 BauGB

- 1. Art der baulichen Nutzung / Ausschluss von Nutzungen gem. § 1 (5) u. (6) BauNVO**
Das Baugebiet wird gemäß § 1 (4) BauNVO hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzung wie folgt gegliedert:

- a) Im Teilgebiet WA-3 sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.
- b) Im Teilgebiet WA-2 sind nur Wohngebäude zulässig.

2. Höhengliederung der Gebäude - Gebäudehöhen (gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

a) **Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens - Sockelhöhe (gem. § 9 (3) BauGB)**

WA-2-Gebiet:

Bezugshöhepunkt zur Festsetzung der maximal zulässigen Höhe des fertigen EG-Fußbodens ist der Schnittpunkt zwischen der Ok. Mitte fertiger Zugang auf dem Vorderliegergrundstück und dem WA-2-Gebiet. Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf 0,50 m, gemessen vom o. a. Höhenbezugspunkt bis zur Ok. des fertigen Erdgeschossfußbodens, nicht überschreiten.

WA-3-Gebiet:

Bezugshöhepunkt zur Festsetzung der maximal zulässigen Höhe des fertigen EG-Fußbodens ist der Schnittpunkt der Grundstücksachse mit der Ok. Mitte fertiger Erschließungsstraße (Schulstraße, Grenzweg, Kurt-Schumacher-Straße). Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf 1,0 m, gemessen vom o. a. Höhenbezugspunkt bis zur Ok. des fertigen Erdgeschossfußbodens, nicht überschreiten.

b) **Traufhöhe**

WA-2-Gebiet:

Die Traufhöhe darf, gemessen von der Ok. des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Ok. der Dachhaut, 4,30 m nicht überschreiten.

WA-3-Gebiet:

Die Traufhöhe darf, gemessen von der Ok. des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Ok. der Dachhaut, 4,00 m nicht überschreiten.

c) **Firsthöhe**

WA-2-Gebiet:

Die Firsthöhe darf, gemessen von der Ok. des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zur Ok. First (höchster Punkt der Dachhaut) 8,00 m nicht überschreiten.

WA-3-Gebiet:

Die Firsthöhe darf, gemessen von der Ok. des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zur Ok. First (höchster Punkt der Dachhaut) 9,00 m nicht überschreiten.

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 (NikomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der aktuell gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Belm diesen Bebauungsplan Nr. XLII „Schulstraße / Kurt-Schumacher-Straße“, 1. 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

Planunterlagen

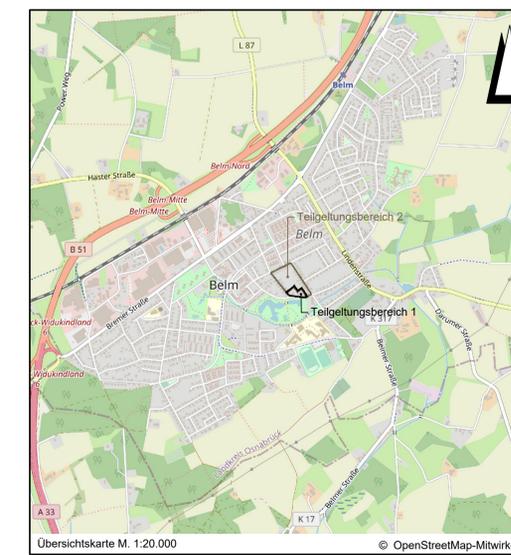
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen, sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom). 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:

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

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 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 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. XLII „Schulstraße / Kurt-Schumacher-Straße“, 1. 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



Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:	Datum	Zeichen
IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG Mönch-Calle 52-54 • 49134 Wallenhorst Tel 05407/880-0 • Fax 05407/880-88	bearbeitet	2020-10 Pv
	gezeichnet	2020-10 Ber
	geprüft	
Wallenhorst, 2020-10-15	freigegeben	

Plan-Nummer: H:\BELM\22034\3\FLAENE\BP\bp_bplan-XLII-1aem_02.dwg (B-Plan)

Landkreis Osnabrück
GEMEINDE BELM
BEBAUUNGSPLAN NR. XLII
"Schulstraße / Kurt-Schumacher-Straße",
1. Änderung
mit örtlichen Bauvorschriften, Verfahren gemäß § 13a BauGB

Entwurf
Maßstab 1 : 1.000