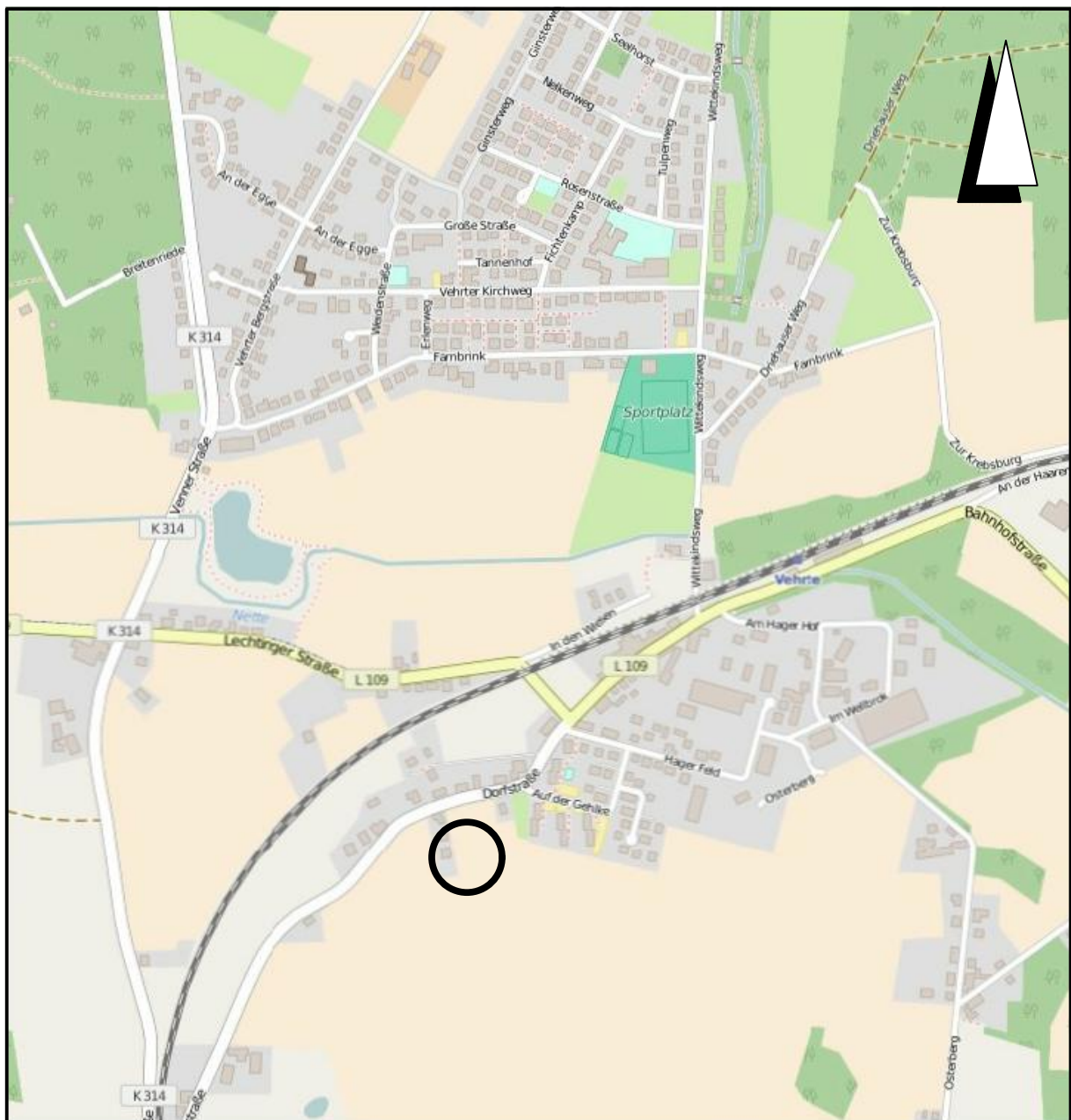




Übersichtskarte M. 1:10.000

OpenStreetMap-Mitwirkende

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co.KG
Marie-Curie-Str.4a • 49134 Wallenhorst
Tel.05407/880-0 • Fax05407/880-88

Wallenhorst, 2019-11-18

	Datum	Zeichen
bearbeitet	2019-11	Ni/Ev
gezeichnet	2019-11	Hd
geprüft		
freigegeben		

Plan-Nummer:

H:\BELM\219032\PLAENE\BP\bp_bplan-20-1aen_01.dwg(B-Plan)



GEMEINDE BELM BEBAUUNGSPLAN NR. 20 "Südlich Dorfstraße", 1. Änderung

mit örtlichen Bauvorschriften, Verfahren gemäß § 13 BauGB

Ausfertigung zum Satzungsbeschluss

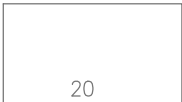
Maßstab 1 : 1.000



Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 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		Wohngebäude mit Hausnummern
	Flurgrenze		
	Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal		Wirtschaftsgebäude, Garagen
	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)

I, II usw.	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)		
0,4	Grundflächenzahl		Geschossflächenzahl

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

0	offene Bauweise		Baugrenze
---	-----------------	--	-----------

	nur Einzel- und Doppelhäuser
---	------------------------------

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

	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
---	---

	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
---	--

	Verkehrsberuhigte Bereiche
---	----------------------------

15. Sonstige Planzeichen

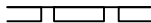
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gem. § 1 Abs. 4 , § 16 Abs. 5 BauNVO)
---	---

	Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)
---	---

	Teilbereiche für passive Schallschutzmaßnahmen
---	--

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

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne
---	--

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

1.1 Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen

(§ 1 Abs. 6 i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO)

Die gem. § 4 (3) Nr. 2, 4, und 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

sind im Plangebiet nicht zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

2.1 Maximal zulässige Gebäudehöhe (§ 9 Abs.3 BauGB i.V.m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 4 u. 18 BauNVO)

Bezugshöhe:

Der Fläche des Plangebietes liegt eine topographische Geländehöhenvermessung zugrunde. Die nachfolgend aufgeführten maximal zulässigen Gebäudehöhen sind analog der örtlichen Vermessung als NHN-Höhen (Normalhöhennull) festgesetzt.

Der maßgebliche Messpunkt am Gebäude zur Bestimmung der maximal zulässigen Gebäudehöhe ist die Oberkante des Firstes bzw. die Oberkante der Attika des jeweiligen Wohnhauses. Die Festsetzung der Gebäudehöhe erfolgt in Abhängigkeit zur Dachneigung

WA1-Gebiet (Dachneigung (DN) 2° bis 45°)

max. zulässige Gebäudehöhe (Firsthöhe / Oberkante Attika in Abhängigkeit zur Dachneigung)

WA1a-Gebiet

DN 2° bis 12°: **max. 122 m NHN**

DN 13° bis 31°: **max. 123 m NHN**

DN 32° bis 45°: **max. 124 m NHN**

WA1b-Gebiet

DN 2° bis 12°: **max. 124 m NHN**

DN 13° bis 31°: **max. 125 m NHN**

DN 32° bis 45°: **max. 126 mNHN**

Staffelgeschosse als Nicht-Vollgeschosse sind zulässig.

2.2 Zulässige Grundflächennutzung (§ 16 Abs.2 Nr.1 i.V.m. § 19 BauNVO)

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Abweichend von § 19 (4) Satz 2 BauNVO (Regelüberschreitung) ist eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch die unter 1. – 3. genannten Flächen und Anlagen wie folgt zulässig:

WA1- Gebiet: GRZ max. 0,5

2.3 Geschossfläche (§ 20 Abs.3 BauNVO)

In den WA-Gebieten sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nicht-Vollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände auf die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Geschossfläche anzurechnen.

2.4 Zahl der zulässigen Wohnungen (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb der WA-Gebiete ist die Anzahl der zulässigen Wohnungen je Gebäude wie folgt begrenzt:

WA1-Gebiet:

- maximal zwei Wohnungen bei Errichtung von freistehenden Einzelhäusern,
- maximal eine Wohnung bei Errichtung einer Doppelhaushälfte (je Doppelhaushälfte).

2.5 Bauweise

(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

Bauweise:

Es gilt die offene Bauweise.

Im WA1-Gebiet unter der Maßgabe, dass die Seitenlänge der Wohngebäude

- bei Einzelhausbebauung: 15,0 m,
 - bei Doppelhausbebauung (je Doppelhaushälfte): 9,0 m
- nicht überschritten werden darf.

§ 2 Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Immissionsschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Hinweis:

„Teilbereiche mit Festsetzungen zum passiven Lärmschutz:

Der Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag wird in weiten Teilen des Plangebietes überschritten. Es werden maximal rd. 67 dB(A) erreicht. Im Nachtzeitraum wird der Orientierungswert im gesamten Bereich nicht eingehalten.“

Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die nachfolgend aufgeführten Lärmpegelbereiche, basierend auf der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", einzustufen:

		Geschoss	Teilbereiche		
				TB 2	TB 3
Einstufung Lärmpegel- bereiche (LPB)	zur Dorfstraße ausgerichtete Gebäude-fassaden, Nordseite der Gebäude	alle Geschosse		LPB V	LPB V
	Seitenfassaden der Gebäude, Ost- und Westseite der Gebäude	alle Geschosse		LPB V	LPB IV
	Gebäuderückseiten, Südseite der Gebäude	alle Geschosse		LPB V	LPB IV

- Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern, sofern nicht eine Belüftung über die Gebäuderückseite möglich ist; der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.
- Ebenerdige Außenwohnbereiche sind beim Bau oder der genehmigungspflichtigen Änderung bis zu einem Abstand von 80 m von der Achse der Dorfstraße nur mit zusätzlichen schallabschirmenden Maßnahmen zulässig. Für alle übrigen Außenwohnbereiche gilt dies im gesamten Plangebiet.

- Schallabschirmende Maßnahmen können die Anordnung der Außenwohnbereiche auf Gebäuderückseiten im Lärmschatten der Gebäude oder aber das Vorsehen von zusätzlichem aktiven Lärmschutz sein, die insgesamt die Einhaltung der Tages-Orientierungswerte (55 dB(A)) sicherstellt.

Hinweis:

Die benannten DIN-Vorschriften werden beim Planungsamt der Gemeinde Belm vollständig zur Einsicht bereitgehalten.

§ 3 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 u.14 BauNVO)

- a) Je Baugrundstück ist nur eine Zufahrt mit einer Gesamtbreite von max. 6,0 m zulässig.
- b) Garagen und Nebenanlagen dürfen straßenseitig nicht auf der Grenze zum öffentlichen Erschließungsraum errichtet werden. Einzuhalten ist eine Abstandsfläche von mindestens 1,0 m zur Grenze des öffentlichen Straßenraumes. Für die Seite der Garagenzufahrt gilt eine abweichende Regelung.
- c) Vor den Garagen / Carports muss die Abstandsfläche (= Tiefe der Zufahrt) zwischen der Vorderseite der Garage / des Carports und der Grenze zum öffentlichen Straßenraum mindestens 5,0 m betragen.

B. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

(§ 9 (4) BauGB i.V.m. §§ 84 NBauO)

1. Bedachung der Gebäude

1.1 Dachneigung

WA1 - Gebiet:

- Minstdachneigung: 2°
- maximale Dachneigung: 45°

1.2 Dachaufbauten -einschnitte und Frontspieße

Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Erker und Frontspieße sind zulässig, wenn diese 50 % der jeweiligen Gebäudelängsseite nicht überschreiten.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind so zu errichten, dass

- vom Ortgang ein Mindestabstand von 2,0 m;
- vom First und vom unteren Dachrand ein Mindestabstand von 1,0 m eingehalten wird.

Frontspieße sind so zu errichten, dass

- vom Ortgang ein Mindestabstand von 2,0 m und
- vom First ein Mindestabstand von 1,0 m eingehalten wird.

2. Staffelgeschosse

Staffelgeschosse sind zwingend von der straßenseitigen Gebäudeaußenwand der darunterliegenden Geschosse um mindestens 2,50 m zurückzusetzen. Gegenüber allen weiteren Außenwänden muss das Staffelgeschoss um mindestens 1,50 m zurückgesetzt werden, gemessen von der Außenkante der Außenwand des darunterliegenden Geschosses bis zur Außenwand des Staffelgeschosses.

3. Einfriedungen

Straßenseitige Einfriedungen in Form von festen Sockeln oder Mauern (zulässig sind Sockel / Mauern aus Sichtbeton, Naturstein, Gabionen) werden auf die Höhe von max. 0,5 m oberhalb der Straßengradiente der fertigen öffentlichen Erschließungsstraße begrenzt.

Weitergehend sind Einfriedungen als Holz- und Metallzäune sowie lebende Hecken –auch in Verbindung mit Drahtzäunen- zulässig. Zulässig sind auch Kombinationen aus den vorgenannten Einfriedungsformen. Für alle straßenseitigen Einfriedungsformen gilt, dass eine Gesamthöhe von 1,0 m gemäß oben genanntem Bezug zur fertigen Straßengradiente nicht überschritten werden darf.

4. Einstellplätze

Auf den Grundstücken sind je Wohnung/Wohneinheit mind. 2 Stellplätze zu errichten.

C. Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise

1. 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 gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück gemeldet werden.

Direkt nördlich des Plangebietes befindet sich eine archäologische Fundstelle, auf der in den 1970er Jahren zahlreiche Tongefäßscherben, Feuersteinartefakte u. a. m. entdeckt wurden. Die Objekte weisen auf einen Urnenfriedhof und/oder eine Siedlungsstelle, vermutlich Jahrhunderte um Christi Geburt (vorrömische Eisenzeit/ römische Kaiserzeit), hin. Die Fundstelle könnte sich bis auf das Plangebiet erstrecken.

2. Landwirtschaftliche Immissionen

Immissionen, soweit diese sich aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen ergeben, sind als ortsüblich hinzunehmen.

3. Immissionen

Das Plangebiet wird von vorhandenen Verkehrswegen (Dorfstraße, L 109 und Schienenstrecke Osnabrück - Bremen) beeinflusst. Von den genannten Verkehrswegen gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen im Plangebiet können gegenüber dem Baulastträger der Straße keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

4. 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.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst hat mit seiner Stellungnahme v.15.08.2017 ausdrücklich keine weitergehenden Nachforschungen gefordert, sondern mitgeteilt:

Sofern eine kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, wird um entsprechende schriftliche Auftragserteilung gebeten. Insoweit ist dieses in das Ermessen des Erschließungsträgers bzw. der Gemeinde gestellt.

5. Belange des Artenschutzes – nachrichtliche Übernahmen und Hinweise auf Grundlage von § 44 BNatSchG

Baufeldräumung:

Die Baufeldräumung (Gehölzentfernungen/ Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen/ Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden) müssen außerhalb der Brutsaison von gehölzbrütenden und bodenbrütenden Vogelarten und somit zwischen dem 01. August und dem 01. März eines Kalenderjahres stattfinden. Sollten Gehölzentfernungen, das Beseitigen sonstiger Vegetationsstrukturen oder das Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche/ Strukturen durch eine fachkundige Person (z.B. Umweltbaubegleitung) auf ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern oder beflogenen Baumhöhlungen zu überprüfen. Von der Bauzeitenbeschränkung kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen gehölzbrütender oder bodenbrütender Vogelarten durch die Baufeldräumung zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern oder beflogenen Baumhöhlungen ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

6. 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.

7. 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.

8. Erschließungsmaßnahmen

Innerhalb des Plangebietes bzw. im unmittelbaren Randbereich befinden sich Ver- und Entsorgungsanlagen verschiedenen Versorgungsunternehmen.

Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen erdverlegten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Vor Beginn von Bauarbeiten ist eine Rücksprache mit allen betroffenen Versorgungsunternehmen zum Bestand von Leitungen zu nehmen. Schachtarbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen sind nach Anweisung von Hand auszuführen. Die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen sind vor Baubeginn zu koordinieren.

9. Überplanung vorhandener Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Nr. 20 „Südlich der Dorfstraße“ tritt außer Kraft, soweit dieser von der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Südlich der Dorfstraße“ erfasst wird.