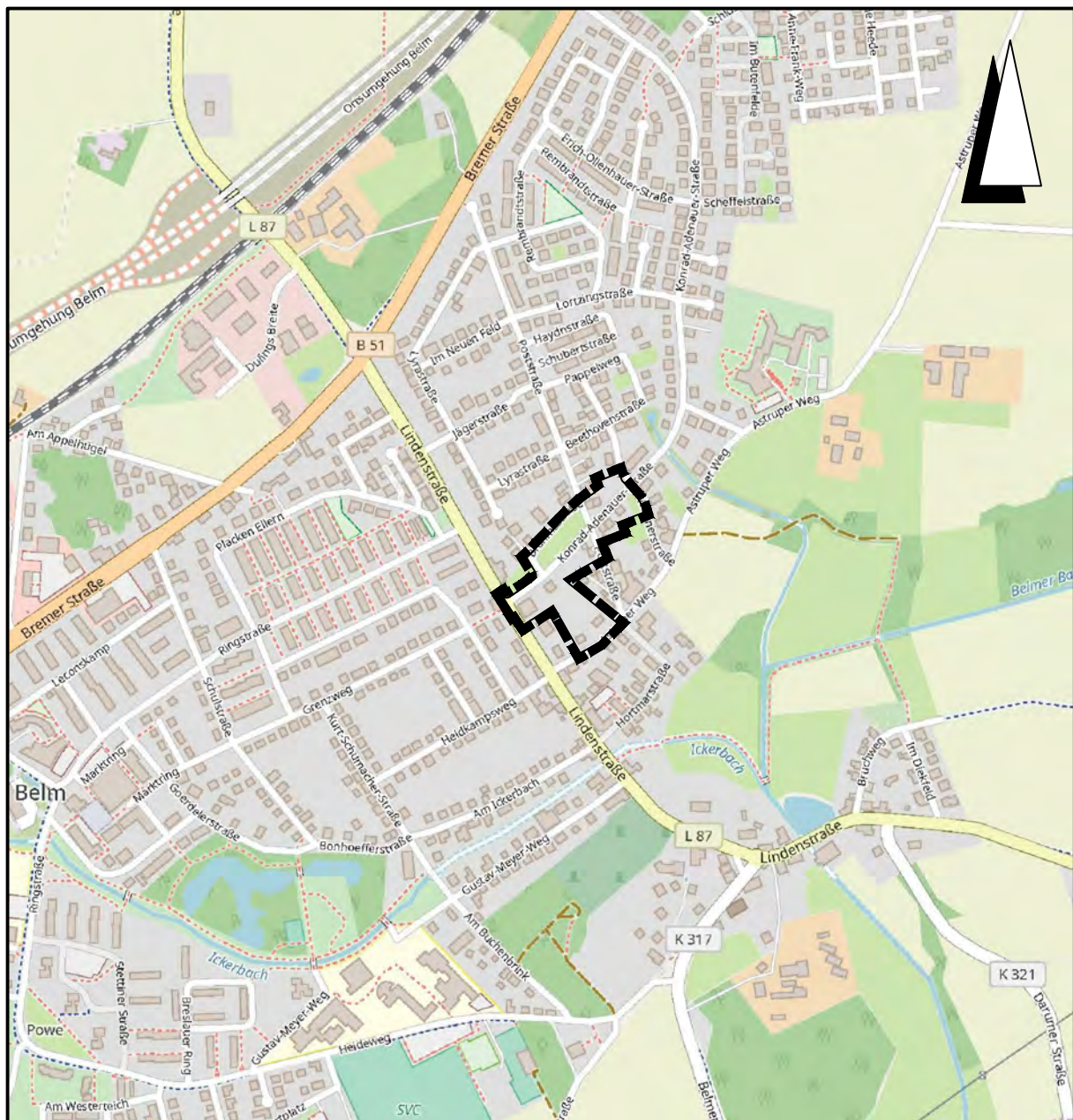




Übersichtskarte M. 1:10.000

© OpenStreetMap-Mitwirkende

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:



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

Wallenhorst, 2019-11-19

	Datum	Zeichen
bearbeitet	2019-11	Dw
gezeichnet	2019-11	Hd
geprüft		
freigegeben		

Plan-Nummer:

H:\BELM\219041\PLAENE\BP\bp_bplan-XXIX-2aen_08.dwg(B-Plan)

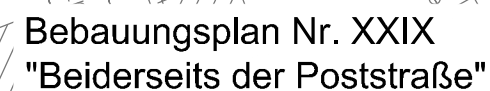


GEMEINDE BELM BEBAUUNGSPLAN NR. XXIX "Beiderseits der Poststraße", 2. Änderung

mit örtlichen Bauvorschriften, Verfahren gemäß § 13a BauGB

Ausfertigung zum Satzungsbeschluss

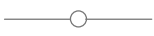
Maßstab 1 : 1.000



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		MI	Mischgebiete
---	----	------------------------	--	----	--------------

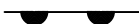
2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)	
---	--

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 Einzelhäuser		nur Einzel- und Doppelhäuser

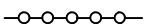
6. Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	
--	--

	Straßenverkehrsflächen		Straßenbegrenzungslinie
	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt		

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) - i.V.m. § 4 der Textlichen Festsetzungen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Planzeichen ergänzend zur Planzeichenverordnung	
--	--

	Stellung baulicher Anlagen, Hauptfirstrichtung
	Abgrenzung unterschiedlicher Stellung baulicher Anlagen

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (gem. § 9 Abs. 1 BauGB und § 31 BauGB)

1. Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss darf eine Höhe von 84,30 m über Normalhöhennull (NHN) nicht überschreiten.

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

a) zulässige Traufenhöhe (TH) / Höhe der Attika (AH) – bei Flachdächern DN 2° bis DN 12°

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

mind. / max. DN	2°-12°	13° bis 35°	36° - 45°
max. zul. TH / AH	7,00 m (AH)	7,00 m (TH)	5,00 m (TH)

b) max. zulässige Firsthöhe (FH) / Höhe der Attika (AH)

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

mind. / max. DN	2°-12°	13° bis 35°	36° - 45°
max. zul. FH / AH	7,00 m (AH)	10,00 m (FH)	11,50 m (FH)

c) Ausnahmeregelung Staffelgeschoss:

Die Errichtung eines Gebäudes mit einem Staffelgeschoss ist zulässig. Die Außenwände des Staffelgeschosses (oberstes Geschoss) müssen an mindestens drei Seiten des Gebäudes um mindestens 1,50 m gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückspringen.

Für Gebäude mit Staffelgeschoss (oberstes Geschoss) gilt folgende Regelung:

mind. / max. DN	2°-12°	13° bis 30°	31° - 45°
max. zul. TH / AH	9,00 m (AH)	9,00 m (TH)	9,00 m (TH)
max. zul. FH / AH	10,00 m (AH)	11,00 m (FH)	12,00 m (FH)

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 / FH bis zu dem Maß der vorliegenden Überschreitung zulässig.

3. Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Von der in der Planzeichnung festgesetzten Stellung baulicher Anlagen kann als Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB abgewichen werden, wenn die Abweichung von der festgesetzten Richtung 90° beträgt.

4. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen / Grundstückszufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Je Baugrundstück ist maximal eine Grundstückszufahrt in einer Breite von jeweils max. 5,50 m 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 Schottergärten sowie die Errichtung von Gabionen ist nicht zulässig.

6. Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

In den Bereichen, die mit einem Lärmpegelbereich (TB 1 u. TB 2) gekennzeichnet sind, müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) erfüllt werden.

Hinweis:

Lärmpegelbereich II = maßgeblicher Außenlärm 56 - 60 dB(A),

Lärmpegelbereich III = maßgeblicher Außenlärm 61 - 65 dB(A)

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete 60/50 dB(A) (Tag / Nacht) und für Allgemeine Wohngebiete 55/45 dB(A) (Tag / Nacht) werden teilweise tags und nachts überschritten. Es werden maximal 60,4 / 52,1 dB(A) (Tag / Nacht) erreicht.

Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die in der folgenden Tabelle genannten Lärmpegelbereiche basierend auf der DIN 4109 ("Schallschutz im Hochbau"; Anforderungen und Nachweise; 11/1989) einzustufen:

	Gebäudeseiten	Geschoss	Teilbereich 1 (TB 1)	Teilbereich 2 (TB 2)
Lärmpegel- bereiche (LPB)	*) Westseite der Gebäude	EG u. OG	III	II
	*) Nord- und Südseite der Gebäude	EG u. OG	III	II
	*) Rückseiten der Gebäude	EG u. OG	---	---

*) Erläuterung / Definition:

Westseite der Gebäude Fassaden zur Lindenstraße):

Fassaden, die einen Winkel von 0 bis 60 Grad zur Lindenstraße bilden;

Nord- und Südseite der Gebäude (Seitenfassaden)

Fassaden, die einen Winkel von 60 Grad bis 120 Grad zur Lindenstraße bilden;

Ostseite der Gebäude (Rückseiten):

Fassaden, die einen Winkel von 120 Grad bis 180 Grad zur Lindenstraße aufweisen.

Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist in den Teilbereichen mit Festsetzungen aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben, soweit keine Lüftung über eine rückseitige Gebäudefassade möglich ist. 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.

Außenwohnbereiche im Teilbereich 1 sind innerhalb von 18 m von der Lindenstraße (L 87) entfernt nicht zulässig. Außenwohnbereiche sind an den Seitenfassaden auf der Nord-Süd-Seite vorzusehen.

Die genannte DIN-Norm liegt bei der Gemeinde Belm zur Einsicht bereit.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG

gern. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 84 NBauO)

1. Bedachung

a) Art der Bedachung

Innerhalb des Geltungsbereichs sind Gebäude mit einer Dachneigung (DN) zwischen DN 2° bis DN 45° zulässig. Flachdächer (DN 2° bis DN 12°) sind dann zulässig, wenn diese vollflächig begrünt werden.

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.

C. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1.

Verhältnis zum Ursprungsplan

Mit in Kraft treten dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. XXIX „Beiderseits der Poststraße“ tritt der Bebauungsplan Nr. XXIX „Beiderseits der Poststraße“ (Ursprungsplan) außer Kraft, soweit dieser vom Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. XXIX „Beiderseits der Poststraße“ erfasst wird.

2.

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.

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.

4.

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.

5.

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.

6.

Verkehrsbedingte Immissionen

Von der Lindenstraße (L 87) gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlagen errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Baulastträger der Straße keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich eines weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.