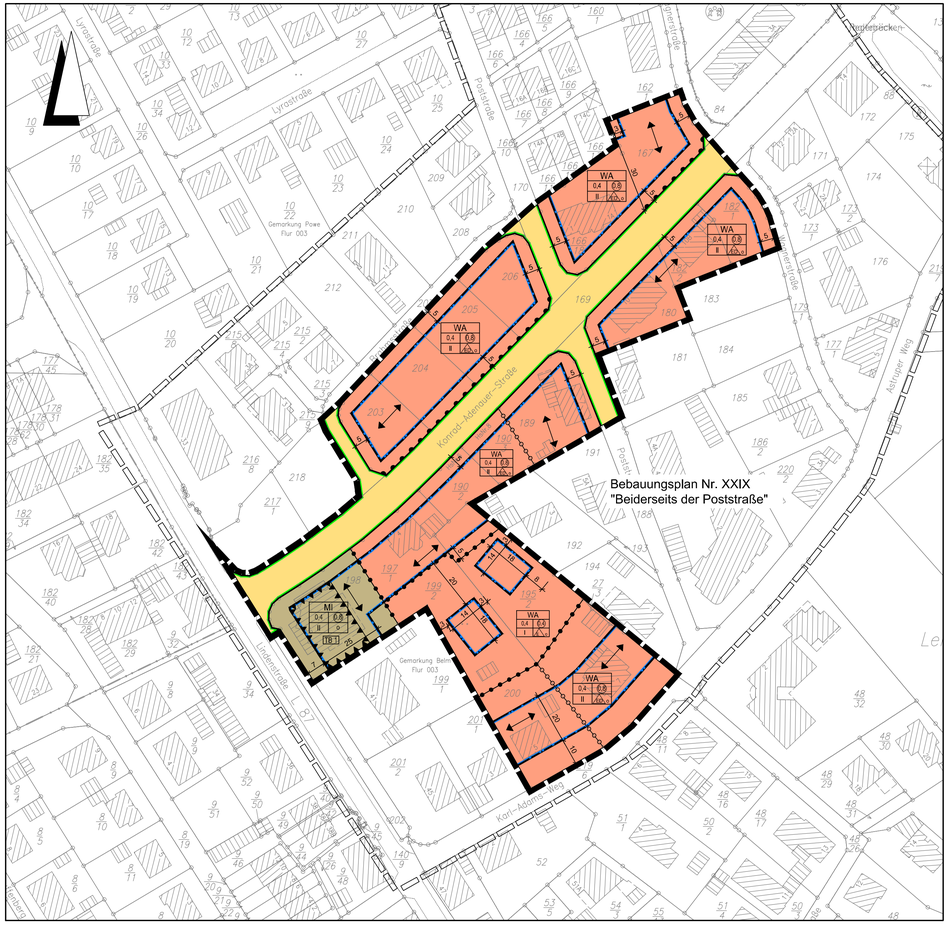


Planzeichenerklärung

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
- Flurgrenze
- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
- 12/3 Flurstücksnummer
- 20 Wohngebäude mit Hausnummern
- Wirtschaftsgebäude, Garagen

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
- 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
- ED – nur Einzel- und Doppelhäuser
- Baugrenze

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:

min. / max. DN	2° bis 12°	13° - 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:

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

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:

min. / max. DN	2° bis 12°	13° - 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. § 31Abs. 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:

		Geschoss	Teilbereiche 1 (TB 1)	Teilbereich 2 (TB 2)
Einstufung Lärmpegel-bereiche (LPB)	*) Westseite der Gebäude	EG und OG	III	II
	*) Nord- und Südseite der Gebäude	EG und OG	III	II
	*) Rückseite der Gebäude	EG und 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
(§ 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.

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. XXIX "Beiderseits der Poststraße", 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 3

Maßstab: 1:1.000

Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © März 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 26.03.2019). 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: L4-262/2019

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 ausgelegen.

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

Erneute öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Belm hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

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

Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut 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. XXIX "Beiderseits der Poststraße", 2. Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

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

Belm, den .....

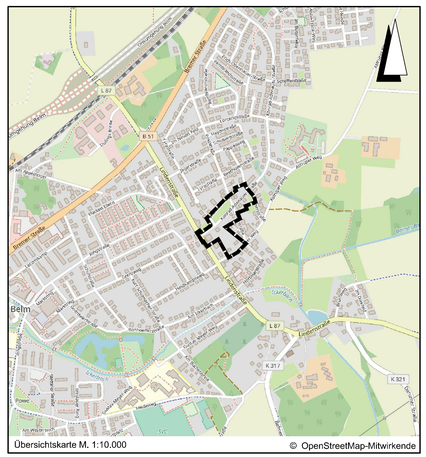
.....
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und 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



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

	Datum	Zeichen
bearbeitet	2019-09	Dw
gezeichnet	2019-09	Hd
geprüft		
freigegeben		

Wallenhorst, 2019-09-11

Plan-Nummer: H:\BELM\219041\PLAENE\BP\bp_bplan-XXIX-2aen_07.dwg(B-Plan)

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

mit örtlichen Bauvorschriften, Verfahren gemäß § 13a BauGB

Entwurf — Maßstab 1 : 1.000