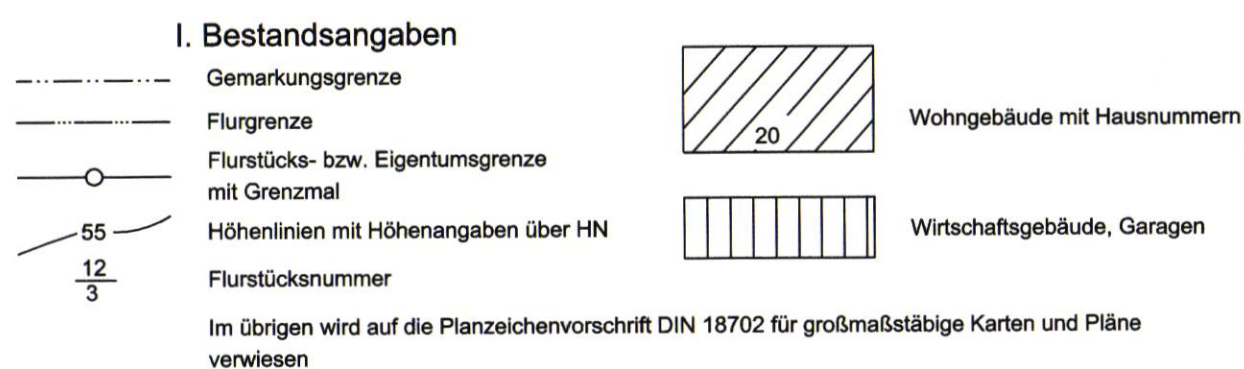




GEMEINDE BELM BEBAUUNGSPLAN NR. XLVIII "AM TIE"

Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGBl. I, S. 58) und der Bauordnungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz v. 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).



Im Übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbliche Karten und Pläne verwiesen

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- überbaubarer Bereich Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO nicht überbaubarer Bereich
- überbaubarer Bereich Mischgebiet gem. § 6 BauNVO nicht überbaubarer Bereich

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

- Zahl der Vollgeschosse (zwingend) gem. § 20 BauNVO
- Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß) gem. § 19 BauNVO
- GRZ Grundflächenzahl gem. § 20 BauNVO
- GFZ Geschöflächenzahl gem. § 20 BauNVO

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

- offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. § 23 BauNVO
- Baugrenze
- Baulinie

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- öffentliche Parkflächen

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Elektrizität / Transformatorstation
- Zuwegung für Großfahrzeuge und Großgeräte ist sicherzustellen

8. Hauptversorgungs- und Hauptwassererleitungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- 10 kv-Freileitung mit Schutzstreifen
- 10 kv-Erdkabel

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- zu erhaltende Einzelbäume

14. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (gem. § 9 Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
- zu erhaltende Natursteinmauern

15. Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gem. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

- § 1 Höhe baulicher Anlagen (gem. § 18 BauNVO)
 - Höhenbezugspunkte
 - Höhenbezugspunkt 1 für die in der Planzeichnung festgesetzte max. zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe (Ok. Erdgeschossfußboden) ist der Scheitelpunkt von Straßenschne (Oberkante der das jeweilige Grundstück erschließenden fertigen Straße) und Gebäudeachse (Mitte der straßenseitigen Gebädefassade des jeweiligen Gebäudes).
 - Höhenbezugspunkt 2 für die in der Planzeichnung festgesetzte max. zulässige Traufen- bzw. Firsthöhe ist die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens.
 - Die in der Planzeichnung festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe ergibt sich aus dem Differenzmaß zwischen der Oberkante des Erdgeschossfußbodens und dem Höhenbezugspunkt 1.
 - Die max. zulässige Traufhöhe wird gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut.
 - Die max. zulässige Firsthöhe wird gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zur Oberkante des Firstes (höchster Punkt der Dachhaut).
 - Gemäß § 16 (6) BauNVO sind untergeordnete, technisch bedingte Bauteile (Fahrstuhlaufbau, Schornstein, Abluftkamine o.ä.) von dieser Regelung ausgenommen.
 - Die in der Planzeichnung festgesetzte Mindest- / Maximalhöhe der Gebäude darf die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen nicht überschreiten.
- § 2 Nutzungsregelung Mischgebiete (§ 6 BauNVO i. V. m. § 1 (5) u. (6) BauNVO)
 - Innerhalb der Mischgebiete sind Tankstellen und Vergnügungstätigkeiten gem. § 6 (2) Nr. 7 und 8 im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 sowie § 6 (3) BauNVO zulässig.
 - Nicht zugelassen sind auch die ausnahmsweise außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teilen des Mischgebietes zugelassenen Vergnügungstätigkeiten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2.
- § 3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)
 - offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. § 23 BauNVO
 - Baugrenze
 - Baulinie

B. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

- 1. Außenwandgestaltung
 - Die Außenwände der Gebäude sowie von geschlossenen Garagen sind nur mit folgenden Materialien zulässig: Putzfassaden, Ziegel-Klinkermauerwerk, Holzfachwerk, heimischer Naturstein (z.B. Sandstein). Die gestalterische Einheit der Fassaden ist aber dabei über alle Geschosse zu erhalten. Bei Verbund-/Sichtmauerwerk sind als Farben rote, rotbraune oder rot-blau-bunte Ziegel, unglasiert, zu verwenden.
 - Für untergeordnete Teilflächen (insbesondere im Bereich der Giebel, Brüstungen, Balkone, Stützen, Vordächer und Gesimse) sind bis max. 20 % der jeweiligen Fassadenfläche auch zulässig:
 - Putz
 - Metall-Verkleidungen
 - Kunst- und Naturstiefel-Verkleidungen.
- 2. Fenster und Türöffnungen
 - Fenster- und Türöffnungen sind rechteckig im Hochformat auszuführen; Stürze in Bogenform sind zulässig. In untergeordnetem Umfang sind auch kreisförmige Fenster zulässig.
 - Fensteröffnungen mit einer lichten Breite von über 2,50 m sind durch Pfeiler oder Stützen zu gliedern. Die Summe aller Fenster- und Türöffnungsbreiten darf 75 % der jeweiligen Frontlänge des Geschosses nicht überschreiten.
- 3. Art der Bedachung / Dachgestaltung
 - Die Dächer sind als Satteldächer auszubilden. Geeignete Dächer sind mit Dachpfannen (Dachziegeln, Dachsteinen) einzudecken. Als Farben sind rote oder rotbraune Pfannen, unglasiert zu verwenden. Dachflächenfenster, Solarthermische Anlagen, Nebengebäude und Garagen sind von den o.a. Regelung ausgenommen.
 - Die Gesamtbreite von Zwerggiebeln, Dachaufbauten und -einschnitten darf zusammen maximal die Hälfte der Traufenbreite der zugehörigen Dachfläche betragen. Der Abstand von der Giebelseite (Ort)ang) muss mindestens 2,00 m betragen.
- 4. Dachneigung
 - Die Gebäude sind mit geeigneten Dächern zu errichten. Die in der Planzeichnung festgesetzte Dachneigung (Mindest- / Maximaldachneigung) darf nicht unterschritten bzw. überschritten werden. Nebengebäude, Garagen, Dachaufbauten sowie Zwerggiebel sind von dieser Regelung ausgenommen.
- 5. Vordächer und Markisen
 - Vor- und Krädgertische sind bei den Fassaden, die den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt sind, nur über den Erdgeschossfenster bis zu einer Breite von jeweils 2,50 m zulässig. Markisen sind unzulässig.
- 6. Fassadenbeleuchtung
 - Zulässig sind solche Einrichtungen mit gedämpftem warm-weißen Licht von maximal 3.000 K (Kelvin) und max. 10 L (Lux), die sich der Fassade deutlich unterordnen. Nicht zulässig sind grundsätzlich Beleuchtungseinrichtungen mit leuchtenden oder grellen Farben, Blink-, Wechsel- oder Reflexbeleuchtung.
- 7. Werbeanlagen
 - Alle Werbeanlagen mit Ausnahme von Praxischildern bis 0,2 m Größe sind genehmigungspflichtig. Werbeanlagen sind nur zulässig an der-Sitte der Leistung. Sie müssen sich nach Maßstab, Werkstoff, Form, Farbe und ihrem sonstigen Einwirkungen in das Orts- und Straßenbild einfügen. Es ist nur eine Werbeanlage je Gebäudeseite und je Unternehmen bis zu einer Höhe von maximal 2,50 m und einer Breite von max. 1,00m unterhalb der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses zulässig. Ausleger sind bis zu einer auskragenden Länge von max. 1,00 m zulässig. Schriftzüge dürfen eine Höhe von 0,55 m nicht überschreiten; bei Gebäudefassaden bis zu 15 m Länge sind Schriftzüge von max. 5 m Länge zulässig, bei längeren Gebäudefassaden dürfen die Schriftzüge max. 1/3 der Frontlänge betragen. Fluoreszierende Farbe, Laufschriften, vertikale Beschriftungen und Werbeanlagen mit beweglichen Körpern sind unzulässig.

C. Hinweise

- 1. Archäologische Denkmalpflege
 - Bei Erdarbeiten im historischen Ortskern von Belm ist mit mittelalterlichen bis neuzeitlichen Bodenfunden und -befunden aus der Ortsgeschichte zu rechnen. Die Archäologische Denkmalpflege für Stadt- und Landkreis Osnabrück ist bei Erdarbeiten zu unterrichten und ggf. baubegleitend einzubeziehen. Dadurch entstehende Mehrkosten können nicht von der Bodendenkmalpflege übernommen werden. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenasammungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldungspflichtig und müssen der zuständigen Unteren Denkmalbehörde beim Landkreis Osnabrück unverzüglich gemeldet werden. Meldungspflicht 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 Denkmalbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- 2. Immissionen Landesstraße 87
 - Von der Landesstraße 87 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.
- 3. Belmer Bach / Überschwemmungsgebiet
 - Das Plangebiet liegt in Nähe des Belmer Baches. Es handelt sich dabei um ein Gewässer bzw. einen Gewässerabschnitt, der Bestandteil der Verordnung gemäß § 92a Abs. 2 NWG ist. Hier wird von den Wasserbehörden durch Verordnung ein Überschwemmungsgebiet festgesetzt werden, da bei diesem Gewässer bzw. Gewässerabschnitt durch Hochwasser nicht nur geringfügige Schäden entstehen können.
- 4. Denkmalschutz
 - Im Plangebiet befinden sich folgende Baudenkmale nach § 3 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG):
 - Kath. Pfarrhaus mit Einfriedungsmauer und Kreuzfl. Lindenstr. 67, Flur 2, Flurstück 6/4,
 - Kath. Kirche, Lindenstr. 69, Flur 2, Flurstück 6/1,
 - Ev. Kirche, Belmer Str. 3, Flur 2, Flurstück 36/2,
 - Ev. Gemeindehaus, Belmer Str. 1, Flur 2, Flurstück 36/6,
 - Speicher Lindenstr. 62, Flur 2, Flurstück 33,
 - Haupthaus und Speicher, Lindenstr. 64, Flur 2, Flurstück 31/2.
 - Baumaßnahmen an Baudenkmalen bzw. in Nachbarschaft zu Baudenkmalen sind nach § 10 NDSchG genehmigungspflichtig. Die Genehmigung ist frühzeitig bei der Unteren Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück zu beantragen.
- 5. Außerkrafttreten von Satzungen
 - Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. XLVIII „Am Tie“ tritt der Bebauungsplan Nr. XXX „Lindenstraße“ außer Kraft, soweit dieser vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. XLVIII „Am Tie“ erfasst wird.
- 6. Kampfmittel
 - Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, so ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion zu benachrichtigen.

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 03.09.2009 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 24.09.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 02.10.2009 bis 02.11.2009 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.

Belm, den 21. Dez. 2009 *B. Hellwig*

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 09.12.2009 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Belm, den 21. Dez. 2009 *B. Hellwig*

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. XLVIII „Am Tie“ ist gemäß § 10 (3) BauGB am 15.12.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden.

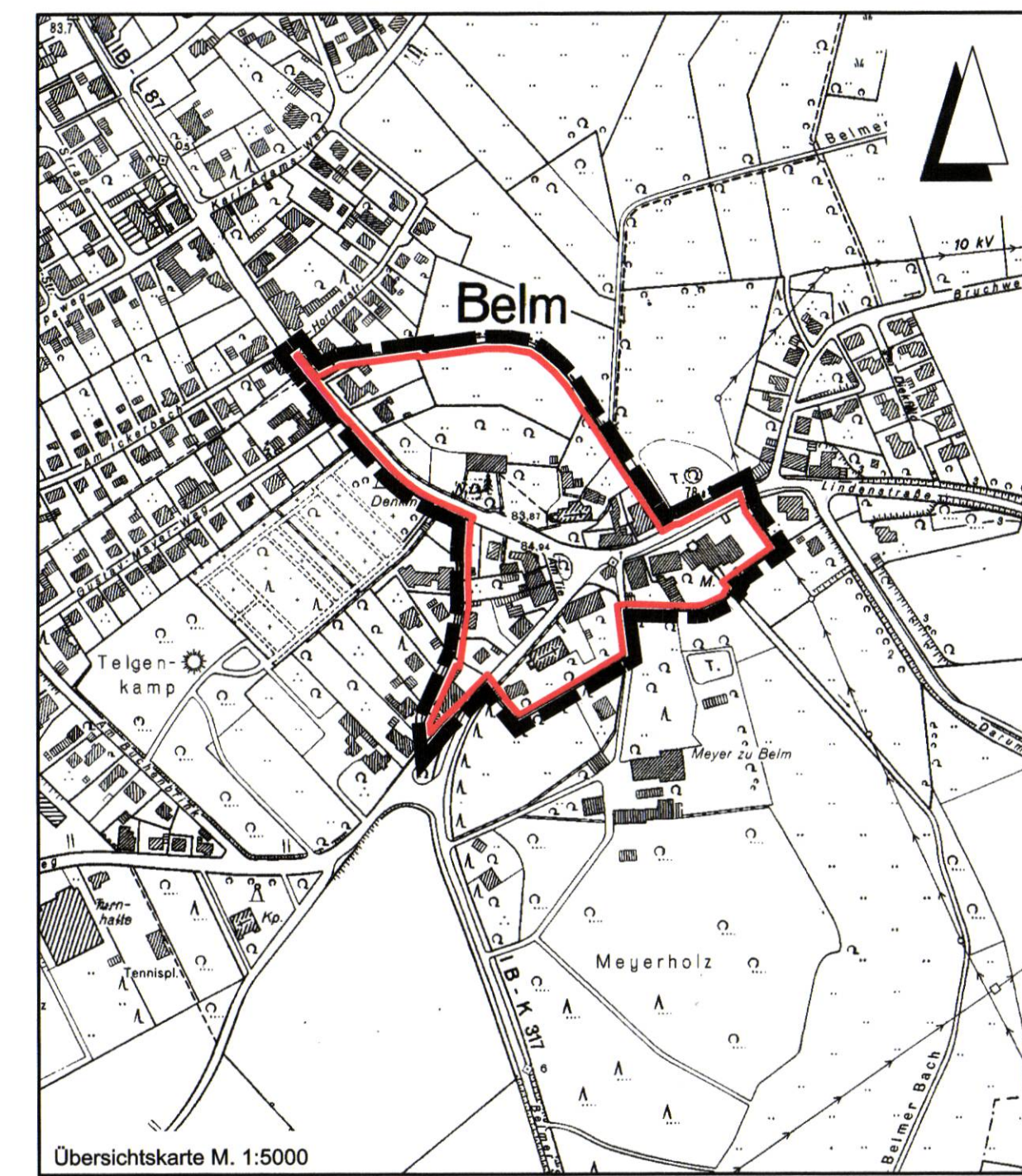
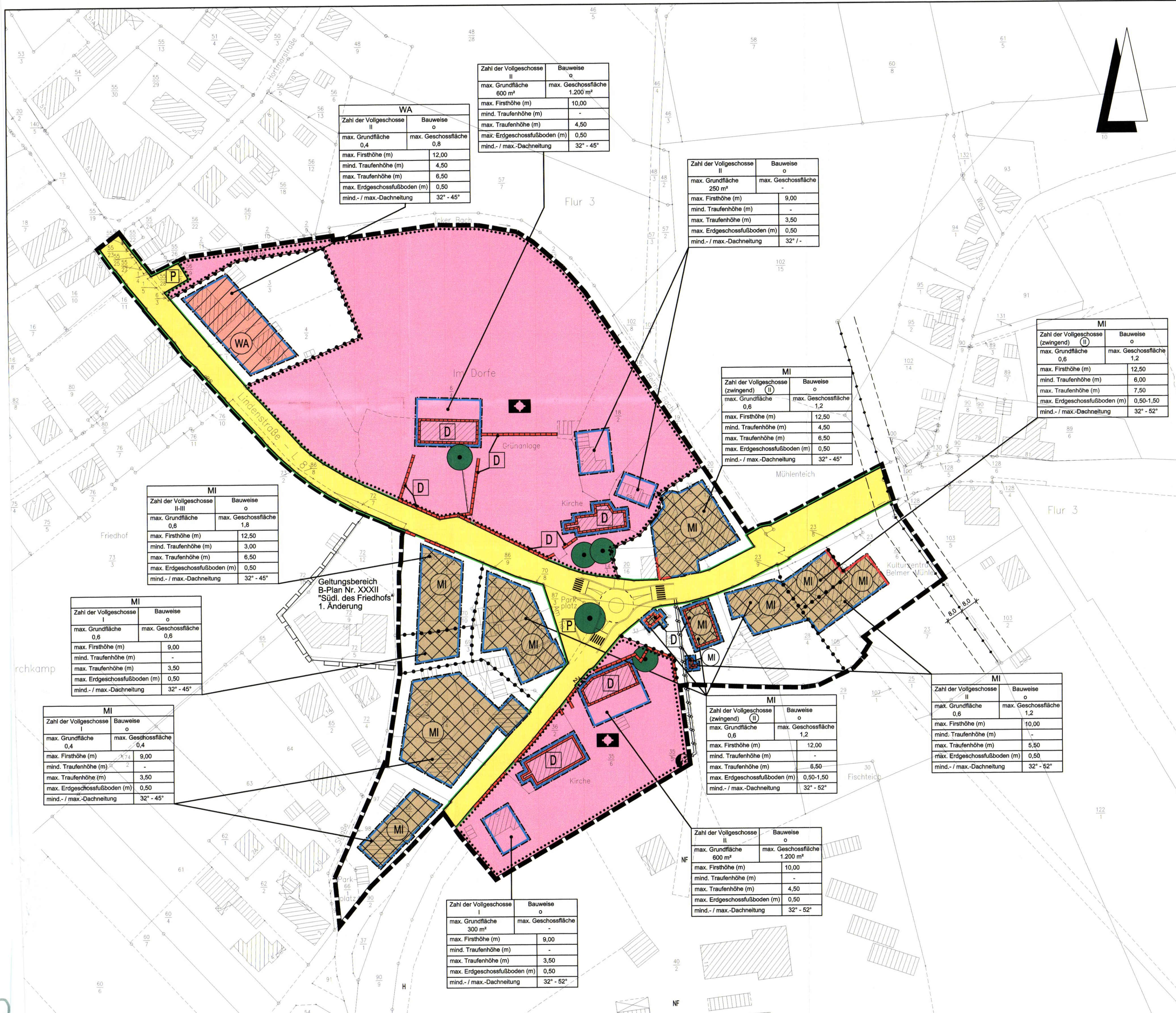
Der Bebauungsplan ist damit am 15.12.2009 rechtsverbindlich geworden.

Belm, den 15.12.2009 *B. Hellwig*

Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gem. § 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 gem. § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Belm, den



Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3, des § 10 und § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 4 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Belm diesen Bebauungsplan Nr. XLVIII „Am Tie“, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/ Nebengebäude, Garagen, Dachaufbauten sowie Zwerggiebel sind von dieser Regelung ausgenommen.

Belm, den 21. Dez. 2009 *B. Hellwig*

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 27.09.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. XLVIII beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 05.10.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Belm, den 21. Dez. 2009 *B. Hellwig*

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Liegenschaftskarte: Belm Flur 2
Maßstab: 1:1000

Geschäftsnachweis
L4 - 838/2008

Die dieser Planunterlage zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5, geschützt. Die Verwertung für nichtneigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der u.g. Behörde zulässig.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 22.10.2008). 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 15. Dez. 2009
Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Osnabrück
-Katasteramt - *B. Hellwig*
Vermessungsdirektor

Entwurfsbearbeitung:	INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG Marie-Curie-Str. 4a - 49134 Wallenhorst Tel: 05471/999022 - Fax: 05471/999023	Datum	Zeichen
bearbeitet		2009-04	Ni
gezeichnet		2009-04	We
geprüft		2009-11	Ni/Ev
freigegeben		2009-11	Ev

Plan-Nummer: H:\BELM\208374\PLANE\Bp_Plan01.dwg(Layout) - (01-1-0)

GEMEINDE BELM

BEBAUUNGSPLAN NR. XLVIII

"AM TIE"

mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung / Verfahren gem. § 13a BauGB

URSCHRIFT

Maßstab 1 : 1000

Unterlage: 1
Blatt Nr.: 1(1)

Letzte Publikation: 2009-12-14