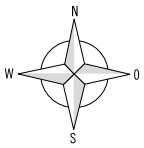
BELM
Powe · Icker · Haltern · Vehrte

NLG Niedersächsische Landgesellschaft mbH

EXPOSÉ

Nördlich Schlossstraße
Gemeinde Belm

Gartenhofhäuser



Niedersächsische Landgesellschaft mbH
Geschäftsstelle Osnabrück
Am Schölerberg 6
49082 Osnabrück
Silke Kämper
Telefon: 05 41/9 57 33-30
Telefax: 05 41/9 57 33-33
E-Mail: Silke.Kaemper@nlg.de
www.nlg.de

Bitte beachten Sie auch die Folgeseiten

BELM
Powe · Icker · Haltern · Vehrte

NLG Niedersächsische Landgesellschaft mbH

Nördlich Schlossstraße
Gemeinde Belm

Gartenhofhäuser

Hinweis: Um die Lesbarkeit zu vereinfachen, wird auf die zusätzliche Formulierung der weiblichen Form verzichtet. Es wird darauf hingewiesen, dass die ausschließliche Verwendung der männlichen Form als geschlechtsunabhängig verstanden werden soll.

In Zusammenarbeit mit der Gemeinde Belm entwickelt die NLG das Baugebiet „Nördlich Schlossstraße„ in der Gemeinde Belm

Lage der Grundstücke

Das Gebiet liegt im nordöstlichen Bereich des Gemeindegebietes und wird im Norden durch die Wiesenstraße, östlich durch den Astruper Weg und südlich durch die Schlossstraße eingefasst.

Durch die optimale Anbindung an die B 51 sind die umliegenden Zentren Osnabrück, Ostercappeln, Bohmte oder Bad Essen schnell erreicht.

BELM
Powe · Icker · Haltern · Vehrte

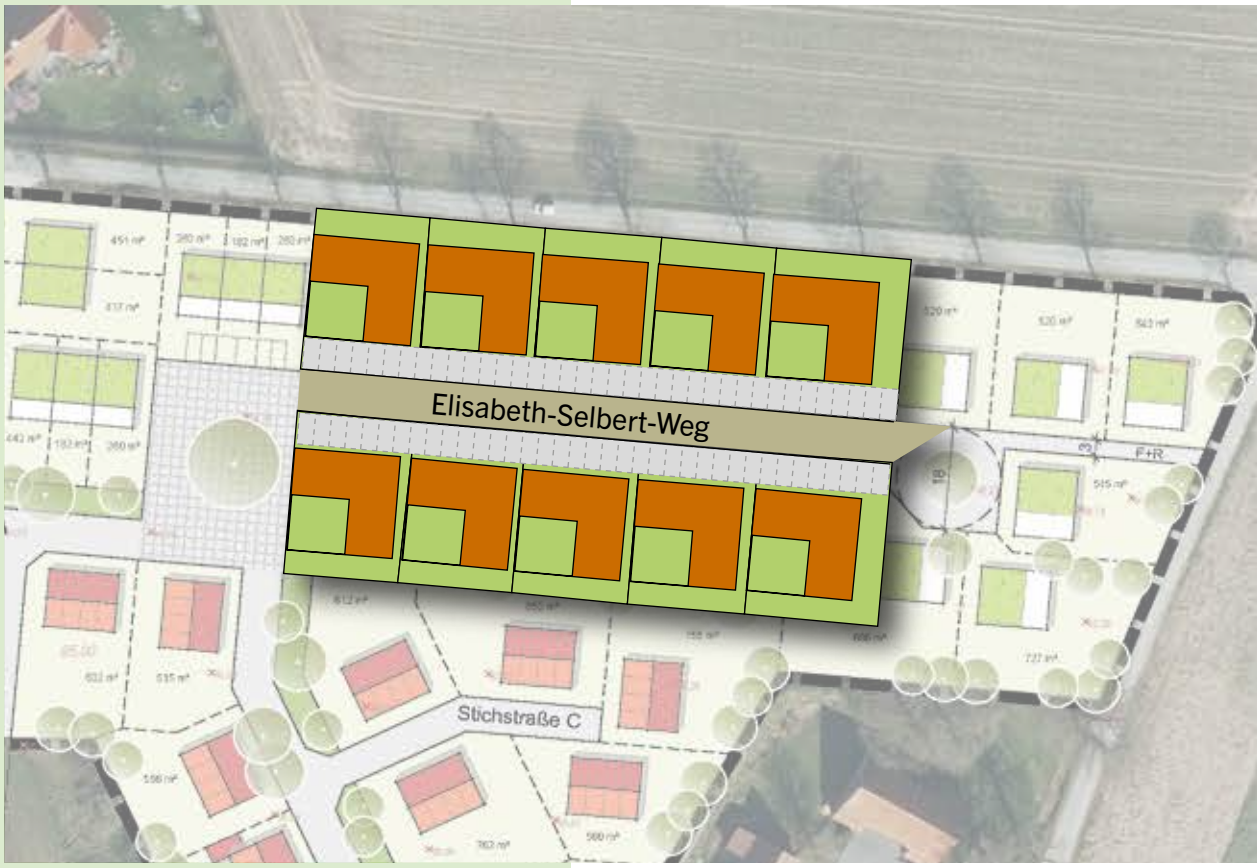
NLG
Niedersächsische Landgesellschaft mbH

Nördlich Schlossstraße
Gemeinde Belm

Gartenhofhäuser

Verkaufsobjekt

Die Baugrundstücke zur Errichtung von Gartenhofhäusern liegen nördlich und südlich des Elisabeth-Selbert-Weges. Der nördliche Teil hat eine Gesamtgröße von 2.422 m² und der südliche Teil von 2.419 m².



BELM
Powe · Icker · Haltern · Vehrte

NLG Niedersächsische Landgesellschaft mbH

Nördlich Schlossstraße
Gemeinde Belm

Gartenhofhäuser

Konzeptausschreibung für Investoren und Bauherrengesellschaften

Bitte reichen Sie Ihren Konzeptvorschlag gemäß den Kriterien der anliegenden Bewertungsmatrix ein. Wünschenswert ist bei Einreichung Ihres Konzepts eine Visualisierung.

Die Auswertung der Konzepte erfolgt durch die NLG in Abstimmung mit der Gemeinde Belm.

Abgabefrist für das Konzept nebst Mindestgebot in Höhe von 230,-- €/qm ist der 01. Oktober 2025.

Bitte reichen Sie zu ihrem Konzept einen Bonitätsnachweis oder ggf. auch Referenzen zu ähnlichen Projekten ein.

Maßgeblich für den Eingang ist der Eingangstempel der NLG.

Allgemeine Vorgaben

Es ist für das Baugebiet eine Bauverpflichtung nebst Wiederkaufsrecht festgelegt, d.h. im Kaufvertrag ist geregelt, dass die Ketttenhäuser gemäß dem eingereichten Planungskonzept bis zum **31.12.2028** bezugsfertig zu erstellen.

BeLM
Powe · Icker · Haltern · Vehrte

NLG Niedersächsische Landgesellschaft mbH

VERGABE „Nördlich Schlossstraße“

Bewertungsmatrix zur Vergabe von Grundstücken
zur Bebauung mit Gartenhofhäusern

Bewerber **Name A**

Anlagen

Kategorie	Kriterien	max. Punktzahl
Wohnungspolitik	Zielgruppe Wohnen für alle Generationen : Alleinstehende, Paare, Familien, Senioren … Wohnungsbau Gewünscht ist die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum anfängliche Miete pro m² _____ € **Die Kaufenden verpflichten sich bei Vermietung die Miete für 5 Jahre zu gewährleisten. Nach Ablauf von 5 Jahren sind Mieterhöhungen nach § 558 BGB zulässig, bzw. nach Maßgabe der Wohnbauförderstelle** geplanter Verkaufspreis _____ € pro m² (ohne Maler- und Belagsarbeiten sowie ohne Außenanlagen)	**15**
Funktion/Architektur	Stellplätze / E-Mobilität Stellplätze mit Ladesäulen für E-Autos und E-Bikes Qualität Freiraumplanung Green Living, Gartenplanung mit Nutzgarten Raumaufteilung funktionelle Raumauteiliung, lichtdurchflutete Räume Barrierefreiheit Hierzu zählen u.a. begehbare Duschen, verbreiterte Türen (zumindest im EG), Zugang zum Haus. Fassadengestaltung / Architektur Kombination von nachhaltligen Baustoffen **Summe**	**20**
Energie/ Nachhaltigkeit	Energieeinsparungen über Standard KFW 40 Passivhaus Nutzung von nachwachsencden Rohstoffen klimaneutrales Bauen , Energieeffizienz **Summe**	**15**
Kaufpreis	Angebot Kaufpreis Grundstück _____ €/m² **Summe**	**15**
	Gesamtsumme	**65**
Gewichtung	Wohnungspolitik	10%
	Funktion/Architektur	20%
	Energie/ Nachhaltigkeit	30%
	Kaufpreis	40%
	Gesamtpunkte	**100%**

BELM
Powe · Icker · Haltern · Vehrte

NLG Niedersächsische Landgesellschaft mbH

Nördlich Schlossstraße
Gemeinde Belm

Gartenhofhäuser

Fachplanungen

Einzelheiten zu den planerischen Vorgaben entnehmen Sie bitte dem **Bebauungsplan Nr. 57 Nördlich Schlossstraße** unter :

https://gis.belm.de:443/bpl/csw/ServePdfFile.action?uuid=af84c3af-6ad8-44d4-abd4-27e08ba3fe52

Erschließung des Baugebiets

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt durch die NLG aufgrund eines zwischen der Gemeinde Belm, dem Wasserverband Wittlage und der NLG abgeschlossenen Erschließungsvertrages.

Im Kaufpreis ist ein Beitrag für die Erschließungsanlagen gemäß § 127 Abs. 2 BauGB enthalten.

Die Entwässerungsbeiträge für die Baugrundstücke im Vertragsgebiet (Regen- und Schmutzwasserbeseitigung einschließlich des ersten Grundstücksanschlusses) sind von der NLG abgelöst.

Die Trinkwasserversorgung bis auf das Grundstück ist durch den Wasserverband Wittlage hergestellt worden.

Die Versorgungsleitungen für Strom und Glasfaser wurden von den zuständigen Versorgungsunternehmen innerhalb des künftigen öffentlichen Straßenbereichs verlegt. Die Herstellung der Hausanschlüsse erfolgt im Auftrag des Käufers.

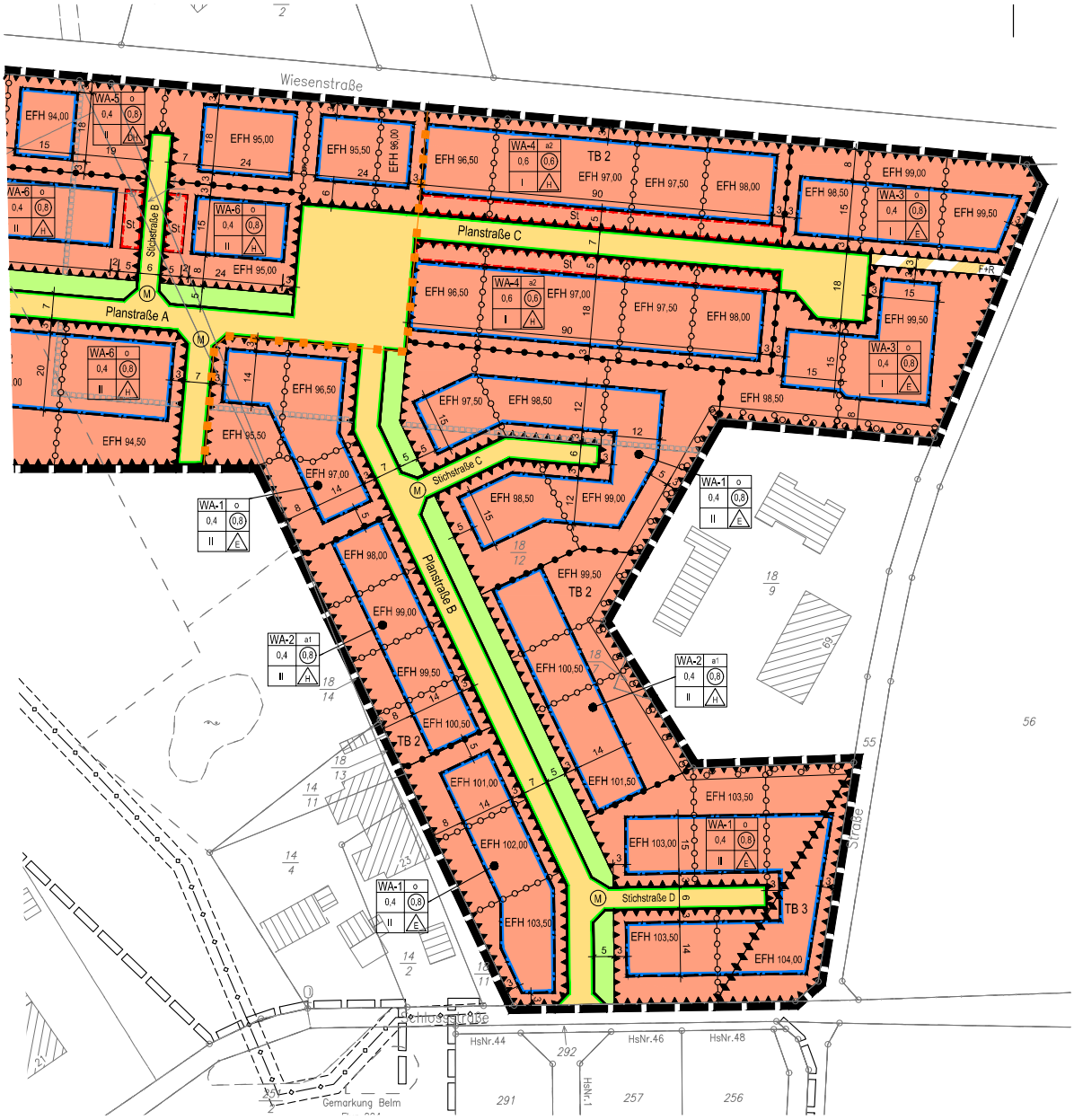
Rechtsanspruch

Ein Rechtsanspruch auf den Verkauf besteht nicht. Die Gemeinde Belm hat das Recht das Auswahlverfahren ohne Angaben von Gründen gegenüber dem Investor zu beenden. Auslagen werden nicht erstattet.

BELM
Powe · Icker · Haltern · Vehrte

NLG Niedersächsische Landgesellschaft mbH

BEBAUUNGSPLAN



Für die an den „Astruper Weg“ und/oder die „Wiesenstraße“ angrenzenden Allemeinen Wohngebiete (WA) wird ein Zu- und Abfahrtsverbot zu den vorgenannten Straßen festgesetzt.

Eine entsprechende 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 57 liegt im Entwurf vor.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
gem. § 9 Abs. 1 BauGB und § 31 BauGB

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO
Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO) Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

1.2 Gebäudehöhen / Traufhöhen gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

a) Die Gebäude dürfen eine Gesamthöhe / Firsthöhe von 11,50 m über der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss nicht überschreiten. (Firsthöhe = Höhe des Gebäudes gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zur Firstoberkante (höchster Punkt der Dachhaut)). Antennen, Schornsteine, u.ä. sind von dieser Regelung ausgenommen.

a) Die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss darf die in der Planzeichnung eingeschriebenen Höhen über Normalhöhennull (NHN) nicht überschreiten.

c) Die Traufhöhe der Gebäude mit geneigten Dächern darf eine Höhe von 4,00 m über der Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss nicht überschreiten (Traufhöhe = Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Außenfläche der Dacheindeckung). Ausgenommen hiervon sind Gebäude mit Staffelgeschoss und Flachdach.

d) Die unter a) und b) festgesetzten Trauf- und Firsthöhen dürfen ausnahmsweise um 0,20 m überschritten werden, wenn das betreffende Gebäude mit KfW-40 Standard errichtet wird. Für Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (Photovoltaik, Solarthermie) ist eine ausnahmsweise Überschreitung um 1,50 m zulässig.

e) Innerhalb der WA-Gebiete WA-3, WA-4, WA-6 und WA-7 ist die Errichtung von Gebäuden mit einem Staffelgeschoss zulässig.

f) Innerhalb des WA-5-Gebiets ist die Errichtung von Staffelgeschossen unzulässig.

1.3 Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO
Die abweichende Bauweise a1 setzt eine grenzständige Bebauung mit zwischengelagerten Nebenanlagen (Kettenhaus) fest. Hierbei ist jeweils auf einer Nord-/Süd-Grundstücksgrenze das Hauptgebäude und auf der jeweils anderen Grundstücksgrenze eine Nebenanlage grenzständig zu errichten.

Die abweichende Bauweise a2 setzt Gartenhofhäuser („L-förmige Bauweise") fest, welche grenzständig ohne seitlichen Abstand zu errichten sind. Die Bebauung ist entlang der Planstraße C sowie entlang der jeweiligen östlichen Grundstücksgrenze grenzständig auf voller Länge innerhalb des überbaubaren Bereichs

1.4 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen bei freistehenden Einzelhäusern ist auf maximal zwei Wohnungen, bei Doppelhäusern auf maximal eine (je Doppelhaushälfte) begrenzt.

Innerhalb der WA-2-Gebiete sind jeweils zwei Wohnungen pro Haus höchstzulässig.

In den WA-4, WA-5 und WA-6-Gebieten ist jeweils eine Wohnung pro Haus höchstzulässig.

Innerhalb des WA-7-Gebiets sind maximal neun Wohnungen pro Haus höchstzulässig.

1.5 Belange des Immissionsschutzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

a) Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeines Wohngebiet von 55 / 45 dB(A) (Tag / Nacht) werden überschritten. Es werden maximal rund 63 / 62 dB(A) (Tag / Nacht) erreicht.

b) Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die in den folgenden Tabellen genannten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-01: 2018-01 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen. Dabei werden die maßgeblichen Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume auf der Basis der nachfolgenden Lärmpegelbereiche wie folgt festgelegt:

		Geschoss	Teilbereich für passive Schallschutzmaßnahmen			
			TB 1.1	TB 1.2	TB 2	TB 3
Einstufung Lärmpegel-bereiche (LPB)	Fassade zur Bremer Straße *)	EG und OG	IV	IV	III	II
	Seitenfassade *)	EG und OG	IV	IV	III	II
	Rückseiten *) der Gebäude	EG und OG	III	III	II	-

*) Erläuterung/Definition:

Fassaden zur Achse der Bremer Straße; Vorderfassaden	Fassaden die einen Winkel von 0 bis 60 Grad zur Straßenachse bilden
Seitenfassaden	Fassaden die einen Winkel von 60 bis 120 Grad zur Straßenachse bilden
Rückseiten der Gebäude	Fassaden die einen Winkel von 120 bis 180 Grad zur Straßenachse bilden

c) Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist in den Teilbereichen 1.1 bis 3 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.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

d) Im Teilbereich 1.1 sind Außenwohnbereiche wie Terrassen oder Balkone ohne schallabschirmende Maßnahmen nicht zulässig. Als schallabschirmende Maßnahme kann die Anordnung der Außenwohnbereiche im Schallschatten der jeweils zugehörigen Gebäude auf den lärmabgewandten Seiten (Winkel von 120 bis 180 Grad in Bezug auf die Achse der Straße - Bremer Straße) oder die Anordnung von Lärmschutzwänden oder Nebengebäuden am Rand der zu schützenden Fläche verstanden werden.

e) Beim Einsatz von schallabschirmenden Maßnahmen (Lärmschutzwänden) müssen diese über eine flächenbezogene Masse von mindestens 10 kg/m² [DIN ISO 9613 -2] bzw. ein bewertetes Schalldämm-Maß Rw von mindestens 25 dB [VDI 2720 -1] verfügen. Darüber hinaus müssen die Wände eine geschlossene Oberfläche ohne offene Spalten oder Fugen und eine Mindesthöhe von 3,00 m über der Oberkante der zu schützenden Fläche aufweisen.

f) Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB darf mit einer Bebauung der Bereiche des Allgemeinen Wohngebiets westlich der „Grenze für immissionsrechtliche Auflagen i. V. m. der Festsetzung 1.5f" erst dann begonnen werden, wenn die vorgelagerte Bebauung im Teilbereich TB 1.1 fertiggestellt ist oder zumindest aber ihre schallabschirmende Wirkung bereits entfaltet. Ein entsprechender Nachweis muss zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme der dahinterliegenden Nutzung erbracht werden. Die Bebauung im Teilbereich TB 1.1 muss parallel entlang der westlichen Baugrenzen angeordnet werden und eine Höhe von mindestens 10,50 m sowie eine Länge von mindestens 24,00 m und das Staffelgeschoss eine Mindestlänge von 21,00 m aufweisen. Unter Einbeziehung der beschriebenen Bauten in der dargestellten Form bzgl. Lage und Höhe ist eine weitere Bebauung im Geltungsbereich westlich der „Grenze für immissionsrechtliche Auflagen i. V. m. der Festsetzung 1.5f" zulässig.

Östlich der „Grenze für immissionsrechtliche Auflagen i. V. m. der Festsetzung 1.5f" kann eine Bebauung im Geltungsbereich auch bereits ohne die vorherige Errichtung der vorgenannten Gebäude im Teilbereich TB 1.1 erfolgen.

g) Abweichungen von den o.g. Festsetzungen zum Lärmschutz sind mit dem entsprechenden schalltechnischen Einzelnachweis über gesunde Wohn- und Aufenthaltsbereiche zulässig.

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

a) Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind nicht zulässig.

b) Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15 Grad sind zu mindestens 80% mit einer Substratmächtigkeit von mindestens 12 cm extensiv zu begrünen. Ausgenommen von dieser Regelung sind Teilflächen, die zur Gewinnung von regenerativer Energie genutzt werden, sowie Dachflächen von Nebenanlagen mit einer Dachfläche von weniger als 18 m².

c) Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in geeigneter Form, z.B. in unterirdischen Zisternen, zu sammeln und zur Gartenbewässerung oder im Haushalt, z.B. für die WC-Spülung, zu verwenden. Dazu sind pro 100 m² Grundstücksfläche mindestens 0,85 m³ Rückhaltevolumen nachzuweisen.

d) Für die Außenbeleuchtung der Grundstücke im Plangebiet sind ausschließlich insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel zu verwenden. Lichtkegel sind nach unten auszurichten. Blendwirkungen sind durch geschlossene Gehäuse zu minimieren.

Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB
Die nutzbaren Dachflächen der Haupt- und Nebengebäude, Garagen und Carports sind zu mindestens 30 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger, heimischer und standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Pflanzqualität: Stammumfang mindestens 18-20 cm in 1,00 m Höhe über Wurzelhals).

Pflanzgebot gemäß § 178 BauGB
Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind innerhalb von zwei Jahren nach Bezugsfertigkeit der Gebäude auszuführen.

Eingriffsregelung - Zuordnung der Ausgleichsflächen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB
Der Bebauungsplan verursacht bei seiner Realisierung Eingriffe in Natur und Landschaft, die auszugleichen sind (34.755 Werteinheiten). Dazu steht der Gemeinde Belm ein Guthaben an 18.240 Werteinheiten auf einem Grundstück an der Vehrter Grenze, Gemarkung Vehrte, Flur 12, Flurstück 284 zur Verfügung. Weitere 16.515 Werteinheiten stehen über den Kompensationsflächenpool „Johannes Eickhorst" in der Gemarkung Ebbendorf, Flur 2, Flurstück 12/6 zur Verfügung.

Diese Ausgleichsmaßnahmen sind den Eingriffsflächen innerhalb des Plangebiets anteilig wie folgt zugeordnet:

- Allgemeines Wohngebiet (WA) 79,35 %
- Straßenverkehrsflächen / Fuß- und Radweg 19,85
- Öffentliche Grünflächen 0,5 %
- Regenrückhaltebecken 0,3 %

Diese Zuordnungsfestlegung bildet die Rechtsgrundlage für Kostenerstattungen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 NBauO

Gestaltung

2.1. Für die WA-1- und WA-2-Gebiete (östlicher Teil des Plangebiets) gilt:

2.1.1 Es sind für die Hauptbaukörper nur symmetrische Satteldächer, Walmdächer und/ oder versetzte Pultdächer zulässig.

2.1.2 Die Dachneigung muss zwischen 38° und 45° betragen.

2.1.3 Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte sind bis maximal ½ der Trauflänge der jeweiligen Gebäudeseite zulässig und müssen einen Abstand von mindestens 1,50 m vom Ortgang bzw. vom Walmgrad einhalten.

2.2 Für die WA-3-, WA-4, WA-5, WA-6 und WA-7-Gebiete (nördlicher Teil des Plangebiets) gilt:

2.2.1 Es sind für die Hauptbaukörper nur Flachdächer zulässig.

2.2.2 Die Dachneigung darf maximal 10° betragen.

2.2.3 Bei Zulässigkeit eines Staffelgeschosses (oberstes Geschoss) müssen seine Außenwände an mindestens drei Seiten des Gebäudes um mindestens 1,50 m gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückspringen.

2.3 Im gesamten Plangebiet gilt:

2.3.1 Doppelhäuser und Hausgruppen
Doppelhäuser und Hausgruppen sind hinsichtlich des Materials und der Farbe ihrer Fassaden und der Hauptdachflächen einheitlich zu gestalten.

2.3.2 Außenanlagen
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.

2.3.3 Vorgärten
Der nicht überbaubare Grundstücksstreifen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche, von der aus das betreffende Gebäude erschlossen ist und der Gebäudefront - verlängert bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen, mindestens in einer Tiefe von 3,00 m - wird als Vorgarten festgesetzt. Vorgärten sind, außer den notwendigen Zuwegungen und Zufahrten, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Schotter- und Steingärten sind im Vorgartenbereich nicht zulässig.

2.3.4 Einfriedungen
Die Grundstücke sind mit standortgerechten Laubgehölzen in Form einer Hecke (z. B. mit Hainbuche, Rotbuche, Liguster, Weißdorn, Rotdorn o. ä.) einzufrieden. Kombinationslösungen mit Zäunen sind zulässig, sofern diese von der Straßenseite aus optisch nicht in Erscheinung treten.

Einfriedungen des Vorgartens dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.
Ausnahmsweise sind Einfriedungen des Vorgartens bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig, wenn sie als Hecken mit standortgerechten Laubgehölzen ausgeführt werden. Kombinationslösungen mit Zäunen, die auf der straßenabgewandten Seite errichtet werden, sind zulässig.

2.3.5 Stützmauern
Stützmauern an den Grundstücksgrenzen dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Zum Ausgleich darüberhinausgehender Höhenunterschiede hat eine gleichmäßige Modellierung des Geländes auf den Grundstücken zu erfolgen. Dabei ist eine weitere Terrassierung in Höhensprüngen von max. 0,40 m zulässig. Stützmauern an den Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Straßen dürfen generell ausschließlich aus Natursteinen errichtet werden. Stützmauern aus anderen Materialien, z.B. Betonelementen und/oder Betonfertigteilen, sind dauerhaft mit einer immergrünen Bepflanzung zu ersehen, z.B. Efeu.

2.3.6 Stellplätze
Auf Grundstücken für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für Doppelhäuser sind pro Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen bzw. anzulegen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 Abs. 6 BauGB
und sonstige Hinweise

3.1 Energiestandard (KfW 40)
Innerhalb des Plangebiets sollen ausschließlich Wohngebäude realisiert werden, die mindestens dem Energiestandard KfW-Effizienzhaus 40 entsprechen. Dieser Standard ergibt sich aus der Kombination verschiedener baulicher und technischer Maßnahmen, vor allem aus den Bereichen Heizung, Lüftung und Dämmung.

3.2 Artenschutz

Baufeldräumung:
Die Baufeldräumung (Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden und Beseitigen sonstiger Vegetationsstrukturen) und das Abschieben von Oberboden sind nach Abschluss der Brutsaison und vor Beginn der neuen Brutsaison der Vögel (also zwischen dem 01. September und 28. Februar) durchzuführen.

Baumfällarbeiten:
Notwendige Baumfällarbeiten und das Beseitigen von Gehölzen sind in Anlehnung an § 39 Abs. 5 BNatSchG im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar durchzuführen.

Für den Fall, dass die Baufeldräumung, Baumfällarbeiten oder das Abschieben von Oberboden außerhalb der o.g. genannten Zeiträume erfolgen sollen, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche / Strukturen durch eine fachkundige Person (z.B. Umweltbaubegleitung) hinsichtlich des Vorkommens von aktuell besetzten Vogelnestern / beflogenen Baumhöhlungen und eines eventuellen Besatzes mit Individuen der Artgruppe Fledermäuse zu überprüfen. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern / beflogenen Baumhöhlungen oder Fledermausbesatz ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Lichtemissionen
Auf eine nächtliche Beleuchtung angrenzender Gehölzbestände (direktes Anstrahlen) ist dauerhaft zu verzichten. Grundsätzlich sind die Lichtimmissionen auf ein unbedingt notwendiges Maß zu reduzieren und die Beleuchtung zielgerichtet und möglichst insektenfreundlich zu wählen (z. B. Ausrichtung des Lichtkegels nach unten, Minimierung von Streulicht, Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln mit geringem UV-Anteil).

3.3 Archäologische Denkmalpflege
Es sind aus dem östlichen und südöstlichen Umfeld des Plangebietes steinzeitliche Fundstellen bekannt, die bis auf das Planareal streuen könnten. Die Stadt- und Kreisarchäologie Osnabrück muss daher rechtzeitig vor dem Beginn der Erschließungsarbeiten informiert werden, um diese ggf. archäologisch begleiten zu können. Dabei angetroffene archäologische Fundstellen müssen vollständig ausgegraben und dokumentiert werden.

Erdeingriffe im Zusammenhang mit im Plangebiet vorgesehenen Bauvorhaben müssen mit der Stadt- und Kreisarchäologie vor Baubeginn abgestimmt werden. Im Vorfeld jeglicher Erdeingriffe müssen in diesen Bereichen archäologische Ausgrabungen oder baubegleitende Maßnahmen durchgeführt werden, um die im Boden ggf. erhaltene historische Substanz zu erfassen und fachgerecht zu dokumentieren. Die dabei entstehenden Kosten (für Material-, Maschinen- und Personaleinsatz) werden nicht von der Archäologischen Denkmalpflege übernommen, sondern sind vom Vorhabenträger als Verursacher zu tragen (§ 6 [3] Nieders. Denkmalschutzgesetz).

3.4 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.

3.5 Landwirtschaftliche Immissionen
Der überplante Bereich befindet sich in einem ländlich geprägten Raum, in dem es zwangsläufig zu gewissen landwirtschaftsspezifischen Immissionen (Gerüche, Geräusche, Stäube) kommt, die aus der Nutztierhaltung bzw. der Bewirtschaftung umliegender Acker- und Grünlandflächen resultieren. Letzteres kann jahreszeitlich und witterungsbedingt auch an Sonn- und Feiertagen sowie in den Nachtstunden auftreten. Diese Immissionen sind in ländlichen Gebieten ortsüblich, unvermeidbar und in-sofern zu tolerieren.

In den als "Übergangsbereich zum Außenbereich" gekennzeichneten Bereichen sind Geruchsstunden-häufigkeiten von bis zu 15 % der Jahresstunden (IW 0,15) zulässig.

3.6 Einsichtnahme von DIN-Vorschriften/Regelwerken
In den textlichen Festsetzungen wird auf technische Vorschriften / Regelwerke (DIN-Vorschriften und Arbeitsblätter) verwiesen. Diese werden beim Bauamt der Gemeinde Belm, Marktring 13, während der Öffnungszeiten zur Einsicht bereitgehalten.