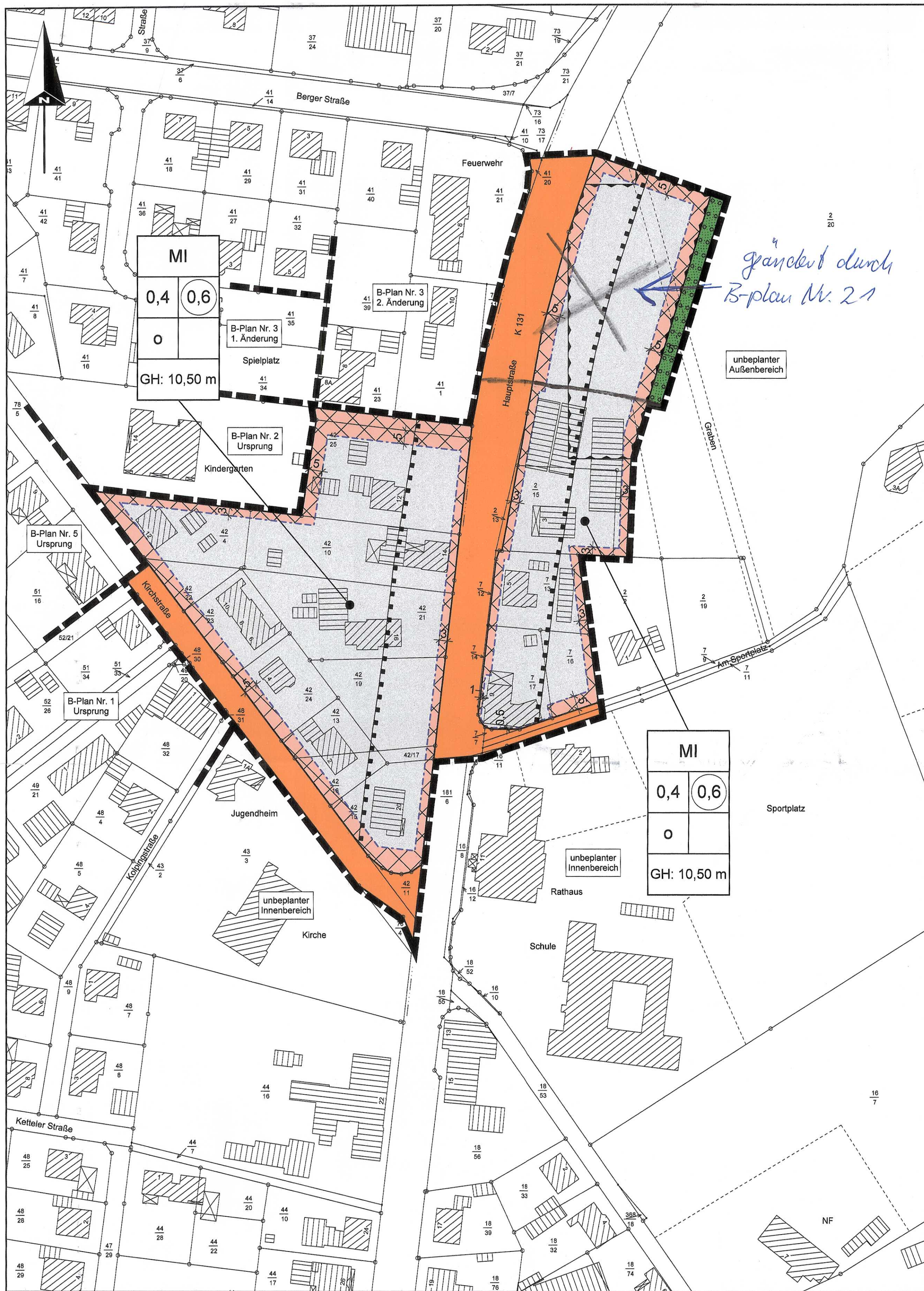


Gemeinde Kettenkamp
B-Plan Nr. 16 „Nördl. Ortskern“



Planunterlage Nr. L4 - 299 / 2005

Maßstab: 1 : 1.000

Angefertigt nach der Liegenschaftskarte der Vermessungs- und Katasterbehörde Osnabrück - Katasteramt Osnabrück -

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 31.03.2005). 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.

Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Osnabrück
- Katasteramt Osnabrück -

Osnabrück, den

Unterschrift

Planzeichenerklärung (gem. PlanV 90)

Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

0,6 Geschossflächenzahl
 0,4 Grundflächenzahl
 GH Gebäudehöhe - als Höchstmaß (siehe textliche Festsetzung Nr. 3)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

offene Bauweise
 Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen

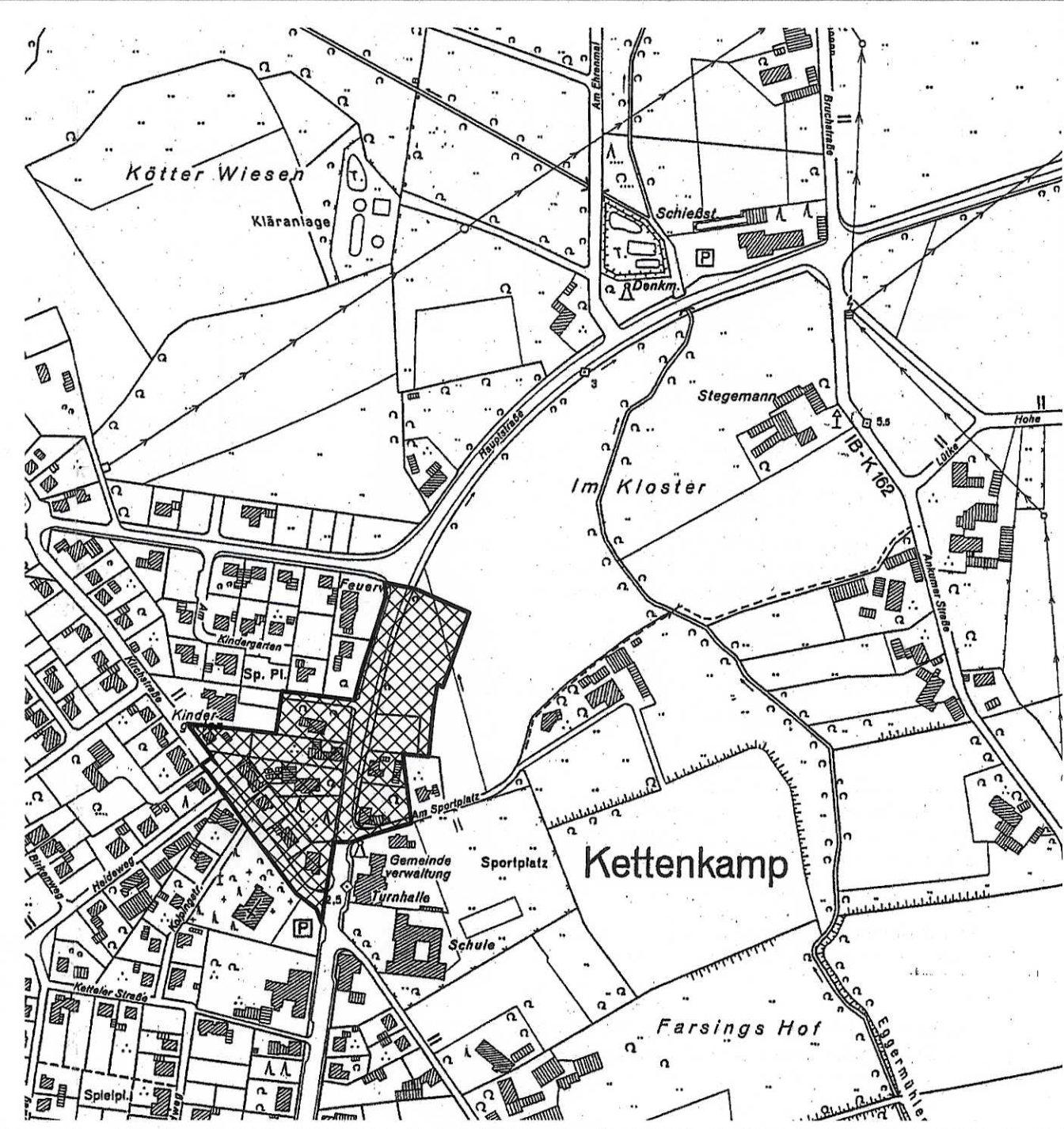
Private Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 Bereiche, in denen der Grenzwert von IW = 0,10 für Geruchsmissionen gemäß Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL) überschritten wird
 Flächen für Vorkkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umweltauswirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes; hier: Bereiche, in denen passiver Schallschutz vorgeschrieben wird (siehe textliche Festsetzung Nr. 6)



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Nr. 1 Art der baulichen Nutzung

Im Mischgebiet (MI) sind gemäß § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6 BauNVO folgende Nutzungen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Tankstellen (gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO),
- Vergnügungsstätten (gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 und § 6 Abs. 3 BauNVO).

Nr. 2 Sockelhöhen

Im Plangebiet darf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens in der Mitte des Gebäudes nicht höher als 0,50 m über der Mittelachse (Gradient) der fertigen nächstgelegenen Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte des anliegenden Baugrundstückes, liegen.

Nr. 3 Gebäudehöhen

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BauNVO werden die zulässigen Höhen baulicher Anlagen und die erforderlichen Bezugspunkte festgesetzt. Die Gebäudehöhe (GH) darf den in der Planzeichnung angegebenen Wert nicht überschreiten.

Die Gebäudehöhe (GH) wird gemessen von der Oberkante des Erdgeschossfußbodens bis zur Oberkante der Dachhaut des Firstes.

Nr. 4 Anpflanzungsgebot

Die mit einem Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen sind ausschließlich mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzung ist so vorzunehmen, so dass jeweils eine Dichte von 1 Pflanze pro 2,00 qm erreicht wird. Hinsichtlich der Gehölzqualität sind Heister, 2 x verpflanzt, 200-250 cm bzw. Sträucher, 2 x verpflanzt, 60-100 cm zu verwenden. Näheres regelt der Grünordnungsbeitrag.

Nr. 5 Zuordnungsfestsetzung

Für den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 16 durchzuführen.

Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB werden deshalb die im Grünordnungsbeitrag benannten und beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen auf dem Flurstück 127/01 der Flur 8, Gemarkung Kettenkamp den Grundstücken im Bereich der Eingriffsfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 16 "Nördlicher Ortskern" zugeordnet.

Nr. 6 Passiver Lärmschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in Teilabschnitten durch Lärmimmissionen von der Hauptstraße (Kreisstraße 131) vorbestimmten Orientierungswerte nach DIN 18005 für ein Mischgebiet werden in Teilen des Geltungsbereiches überschritten. Die betroffenen Bereiche sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Bei Neubauten oder wesentlichen baulichen Änderungen von bestehenden Gebäuden sind in diesen Bereichen die Außenbauteile (Dach, Wand Fenster) an der straßenzugewandten Seite so auszubilden, dass folgende Anforderungen der DIN 4109 an das resultierende bewertete Schalldämmmaß $R'_{w, res}$ der Außenbauteile eingehalten werden:

- für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches: 35 dB
- für Büroräume und ähnliches: 30 dB.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG

§ 1 Dachformen

- (1) Es sind nur Gebäude mit geeigneten Dächern zulässig.
- (2) Die Dachneigung muss mindestens 25 Grad und darf höchstens 45 Grad betragen.
- (3) Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Bauteile mit einer geringeren Bruttogrundrissfläche als 40 qm, Dachaufbauten (z.B. Giebeln, Zwerchgiebeln), Überdachungen für Eingangsbereiche und Freisitze sowie transparente Gebäudeteile (z.B. Wintergärten) können mit geringerer Dachneigung als 25 Grad oder als Flachdach ausgebildet werden.

§ 2 Dacheindeckungen

- (1) Für die Dacheindeckung sind nur Dachsteine (Tonziegel, Betondachsteine) zulässig. Glasierte Dachsteine sind nicht zulässig.
- (2) Auf den Dachflächen sind Anlagen zur Sonnenenergienutzung zulässig.

§ 3 Fassadengestaltung

- (1) Für die Gestaltung der Fassaden ist als Material nur Putz oder Verblendmauerwerk zulässig. Zwecks Gliederung bzw. Auflockerung der Fassade oder zur Betonung von Fassadenöffnungen sind auch andere Materialien zulässig, sofern ihr Anteil den Wert von 20% der jeweiligen Fassadenfläche nicht überschreitet.
- (2) Die Verwendung von Holzmaterial ist auf einer Fläche bis 40 % der jeweiligen Fassade zulässig.

HINWEISE

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schälchen sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden.
Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Arbeitsblattes W 405 der Technischen Regeln des DVGW einzuhalten.
- Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist ggf. auf erdverlegte Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von EL- oder Gasversorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Die ausführenden Firmen haben sich den genauen Verlauf der Erdkabel bzw. Gasleitungen in der Örtlichkeit anzeigen zu lassen.
- Durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen hervorgerufene Geruchs- und Lärmimmissionen sind als ortsüblich hinzunehmen.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich ein Teilabschnitt eines Straßenseitengrabens entlang der Ostseite der Kreisstraße 131. An zwei Einleitungspunkten mündet Niederschlagswasser in diesen Graben ein. Der Fortbestand und die Funktionsfähigkeit dieser Anlagen muss auf Dauer gewährleistet sein.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, hat der Rat der Gemeinde Kettenkamp diesen Bebauungsplan Nr. 16 "Nördlicher Ortskern", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen. Es gelten die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990.

14. JUNI 2006
Kettenkamp, den

Bürgermeister

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 16 "Nördlicher Ortskern" wurde ausgearbeitet von:

Ingenieurbüro regioplan
Dipl.-Ing. Dr. Helmut Gramann
Emma-Ritter-Weg 4 - 26133 Oldenburg
Tel.: 0441 / 83435 - Fax: 0441 / 83512 - e-Mail: Helmut.Gramann@t-online.de

Oldenburg, den 14.06.06

Planverfasser

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Gemeinde Kettenkamp hat in seiner Sitzung am 18.04.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Nördlicher Ortskern" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 29.04.2005 ortsüblich bekanntgemacht. Der Rat der Gemeinde Kettenkamp hat in seiner Sitzung am 13.07.2005 beschlossen, den Geltungsbereich zu ändern. Der Beschluss zum geänderten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 "Nördlicher Ortskern" wurde am 22.07.2005 ortsüblich bekanntgemacht.

Kettenkamp, den 14. JUNI 2006

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 17.10.2005 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 16 "Nördlicher Ortskern" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.01.2006 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 16 "Nördlicher Ortskern" und der Begründung haben vom 30.01.2006 bis 03.03.2006 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

14. JUNI 2006

Kettenkamp, den

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan Nr. 16 "Nördlicher Ortskern" einschließlich örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung gemäß §§ 56, 97 und 98 NBauO nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 25.04.2006 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

14. JUNI 2006

Kettenkamp, den

Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 16 "Nördlicher Ortskern" ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB am 25.04.06 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekanntgemacht worden. Er ist damit rechtsverbindlich geworden.

Kettenkamp, den 28.08.06

Bürgermeister

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 16 "Nördlicher Ortskern" ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Kettenkamp, den

Bürgermeister

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 16 "Nördlicher Ortskern" sind Mängel in der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Kettenkamp, den

Bürgermeister

Fassung zum Satzungsbeschluss vom 25.04.2006

Bebauungsplan Nr. 16

"NÖRDLICHER ORTSKERN"

mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung

Gemeinde Kettenkamp

Landkreis Osnabrück

Ingenieurbüro regioplan
Dipl.-Ing. Dr. Helmut Gramann
Emma-Ritter-Weg 4 - 26133 Oldenburg
Tel. 0441 / 83435 - Fax 0441 / 83512
e-mail: Helmut.Gramann@t-online.de