



**Planunterlage**

Auftragsnummer: P21008

**Kartengrundlage:**

Liegenschaftskarte 1:1000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2021

**Landkreis:**

Osnabrück

**Gemeinde:**

Kettenkamp

**Gemarkung:**

Kettenkamp

**Flur:**

8

**Maßstab:**

1: 1000

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 nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe ist nicht zulässig.  
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom 26.04.2021).  
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.

Angefertigt durch ÖbVl Jens Alves  
Quakenbrück, den 20.09.2023

**VERMESSUNGSBÜRO ALVES**  
ÖFFENTLICH BESTELLTE VERMESSUNGSINGENIEURE  
Deninger Straße 17 | 48610 Quakenbrück  
Tel.: 05431/9431-0 | Fax: 05431/9431-31  
www.alves-vermessung.de | info@alves-vermessung.de

**gez. Jens Alves**

Öffentl. best. Verm.-Ing.

HINWEISE

Nr. 1 Ur- oder frühgeschichtliche 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 oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren - z. B. Versteinerungen -, die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433) 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 ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Nr. 2 Artenschutz

Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Zur Beleuchtung der öffentlichen Bereiche im Plangebiet sind solche Lampentypen zu verwenden, deren Licht vornehmlich die Verkehrswege beleuchtet und nur zu geringen Teilen zu den Seiten und nach oben abstrahlt. Diese sind mit UV - armen, Insekten schonenden Beleuchtungskörpern z. B. in Form von LED - Leuchtmitteln mit einer warmweißen Lichtfarbe (2700 K) auszustatten. Alternativ können auch Natriumdampf-Niederdrucklampen zum Einsatz kommen.

Nr. 3 Brandschutz

Um einen erforderlichen Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert zu ermöglichen, sind bei der Erschließung der Baugrundstücke die Anforderungen an die Zuwegung und die Anordnung der baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück gemäß den §§ 1 und 2 DVNBauO zu den §§ 4 und 14 NBauO zu berücksichtigen. Die Technischen Regeln der DVGW - Arbeitsblätter W 405 und W 331 sowie die Vorgaben des Nds. Brandschutzgesetzes sind bei der Erschließung ebenfalls anzuwenden.

Nr. 4 Erdverlegte Versorgungseinrichtungen

Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist ggf. auf erdverlegte Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Elektrizitäts- oder Gasversorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Die ausführenden Firmen haben sich den genauen Verlauf der Erdkabel bzw. Gasleitungen in der Örtlichkeit anzeigen zu lassen.

Planzeichenerklärung (gem. PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO

Maß der baulichen Nuzung

- 0,8 Geschossflächenzahl (GFZ)
- 0,5 Grundflächenzahl (GRZ)
- II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
- GH max maximale Gebäudehöhe (siehe Textliche Festsetzung Nr. 4)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a1 abweichende Bauweise (siehe Textliche Festsetzung Nr. 2)

Baugrenze mit überbaubarem Bereich

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen

- Öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung: Verkehrsgrün

Flächen für die Wasserwirtschaft

- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft
- Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (siehe textliche Festsetzung Nr. 6)
- Lärmpegelbereich (LPB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen
- Bemaßung in Meter
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

Nachrichtliche Übernahmen

- Höhenlinien mit Höhenangabe in Meter über Normalhöhennull

Nr. 5 Landwirtschaftliche Immissionen

Durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen hervorge-rufene Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen sind als ortsüblich hinzunehmen.

Nr. 6 Altablagerungen / Altlasten

Sollten bei Bodenbewegungen oder Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Osnabrück - Untere Bodenschutzbehörde - zu informieren.

Nr. 7 Energiesparendes Bauen

Bei der Errichtung der Gebäude sind ist die die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes zu beachten.

Nr. 8 Telekommunikation

Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netz-infrastrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

Nr. 9 Kreisstraße

Von der Hauptstraße (Kreisstraße 131) können Emissionen ausgehen. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungs-ansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

Nr. 10 Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Normen und Richtlinien

Die den Festsetzungen zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Normen und Richtlinien), können zu den üblichen Öffnungszeiten im Rathaus der Gemeinde Kettenkamp eingesehen werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Nr. 1 Art und Maß der baulichen Nutzung im Mischgebiet (MI)

1.1 Im festgesetzten Mischgebiet (MI) sind die unter § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannten allgemein zulässigen "Einzelhandelsbetriebe" nicht zulässig (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO).

Abweichend hiervon sind Verkaufsstätten für den Verkauf an Endverbraucher zulässig, wenn sie im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Betrieb des produzierenden oder verarbeitenden Handwerks oder Gewerbes stehen und ausschließlich Waren aus eigener Herstellung angeboten werden (Werksverkauf). Die Verkaufsfläche darf 100 qm pro Betrieb nicht übersteigen.

1.2

Im festgesetzten Mischgebiet (MI) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO folgende Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Gartenbaubetriebe (gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO).
- Tankstellen (gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO).
- Vergnügungsslättten (gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO).

Nr. 2 Bauweise

In der abweichenden Bauweise a1 gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO sind nur Gebäude mit einer maximalen Länge von 30 m zulässig.

Auf die zulässigen Baulängen sind Nebengebäude, wie Garagen und überdachte Stellplätze, Nebenanlagen, Dachüberstände, Erker und andere untergeordnete Bauteile i. S. d. § 5 Abs. 3 Nr.2 NBauO nicht anzurechnen. Die seitlichen Grenzabstände richten sich nach den Regelungen zur offenen Bauweise.

Nr. 3 Wohnungen im Mischgebiet (MI)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass im Mischgebiet (MI) je Wohngebäude höchstens vier Wohnungen zulässig sind.

Nr. 4 Gebäudehöhe

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BauNVO werden im Mischgebiet (MI) die zulässigen Höhen baulicher Anlagen und die erforderlichen Bezugspunkte festgesetzt.

Die Gebäudehöhe (GH) darf den jeweils in der Planzeichnung angegebenen Wert, gemessen in Meter über NHN nicht überschreiten. Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Daches (Oberkante First).

Die maximal zulässige Gebäudehöhe gilt nicht für untergeordnete Bauteile im Sinne des Landesrechts.

Nr. 5 Zulässigkeit von Nebenanlegen, Garagen und Stellplätzen

Im festgesetzten Mischgebiet (MI) sind Garagen nach § 12 BauNVO sowie Carports und Gebäude als Neben-anlagen im Sinne des § 14 BauNVO innerhalb der nicht überbaubaren Fläche allgemein zulässig.

Dies gilt nicht für den Bereich zwischen der Straßenverkehrsfläche und der straßenseitigen Baugrenze. Ausge-nommen sind hier lediglich Einstellplätze im Bereich der Zufahrt zu den Garagen und Carports. Ihre Länge muss mindestens 5,00 m und ihre Breite darf maximal 3,00 m je Garage oder Carport betragen.

Nr. 6 Passiver Lärmschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in einem Teilschnitt durch Lärmimmissionen von der Straße „Zum neuen Lande“ vorbelastet. Die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 für ein Mischgebiet werden in Teilen des Geltungsbereiches überschritten. Diese Bereiche sind in der Planzeichnung als Lärmpegelbereich (LPB) III und IV gekennzeichnet.

Die Außenbauteile (Dach, Wand, Fenster) sind in diesen Bereichen 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 im LPB III 35 dB und im LPB IV 40 dB;
- für Büroräume und ähnliches im LPB III 30 dB und im LPB IV 35 dB.

Für die der Straße „Zum neuen Lande“ abgewandten Seiten gelten jeweils die Anforderungen für den nächst niedrigeren Lärmpegelbereich.

Nr. 7 Maßnahmen zum Artenschutz

Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten darf die Beseitigung von Gehölzbeständen ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. erfolgen. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Zur Vermeidung einer direkten Tötung von Vögeln darf auch die Freimachung des Baufelds ausschließlich außer-halb der Brutzeit, also in der Zeit vom 01. August bis 28. Februar vorgenommen werden.

Nr. 8 Zuordnungsfestsetzung

Aus naturschutzrechtlicher Sicht sind für den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 25 "Zum neuen Lande - Nord" durch-zuführen.

Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB werden deshalb die im Umweltbericht mit integrierter Eingriffsregelung benannten und beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen den Baugrundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 "Zum neuen Lande - Nord" zugeordnet.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG

Nr. 1 Geltungsbereich

Die Nummern 2 und 3 der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO gelten für die Bereiche der festgesetzten Mischgebiete.

Nr. 2 Einfriedung

Freistehende Zäune jeglicher Art sind an den straßenzugewandten Seiten als Grundstücksabgrenzung grund-sätzlich unzulässig. Einfriedun-gen sind nur aus Hecken und anderen Anpflanzungen erlaubt. Dabei dürfen nur standortgerechte, heimische Gehölzarten verwendet werden. Transparente Metallzäune oder Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,00 m können in die Hecken bzw. Anpflanzungen integriert werden.

Nr. 3 Vorgartengestaltung

Im Bereich zwischen der vorderen Bauflucht der Gebäude und der Straßenbegrenzungslinie (Vorgartenbereich) sind die nicht durch Gebäude, Zuwegungen, Garagenzufahrten oder Stellplätze überbauten Flächen der Grund-stücke als gärtnerisch gestaltete Grünflächen anzulegen. Komplettversiegelungen sowie die Herrichtung als Schotter-, Split- oder Kiesfläche sind nicht zulässig.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3, des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 des Nieder-sächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Kettenkamp diesen Bebauungsplan Nr. 25 "Zum neuen Lande - Nord", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, in seiner Sitzung am 13.12.2023 als Satzung beschlossen.

Es gelten die Bestimmungen der Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Kettenkamp, den 13.12.2022

L.S.

**gez. Wilke**  
Bürgermeister

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 25 wurde ausgearbeitet von:



Oldenburg, den 16.12.2022

**gez. Gramann**  
Planverfasser

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Gemeinde Kettenkamp hat in seiner Sitzung am 14.12.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 03.02.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Kettenkamp, den 13.12.2022

**gez. Wilke**  
Bürgermeister

Am 07.06.2022 hat der Rat der Gemeinde Kettenkamp beschlossen, mit dem vorgestellten Planentwurf die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen und die gleichzeitige Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vorzunehmen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 06.10.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 25 und der Begründung haben vom 14.10.2022 bis einschließlich 14.11.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Kettenkamp, den 13.12.2022

**gez. Wilke**  
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Kettenkamp hat den Bebauungsplan Nr. 25 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 13.12.2022 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Kettenkamp, den 13.12.2022

**gez. Wilke**  
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 25 ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB am 29.04.2023 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekanntgemacht worden. Er ist damit rechtsverbindlich geworden.

Kettenkamp, den 02.05.2023

**gez. Wilke**  
Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen dieses Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Kettenkamp, den .....

.....

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel in der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Kettenkamp, den .....

.....

Gemeinde Kettenkamp

Landkreis Osnabrück

Bebauungsplan Nr. 25  
Zum neuen Lande - Nord

Mit Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß § 84 Abs. 3 NBauO

URSCHRIFT

Fassung zum Satzungsbeschluss vom 13.12.2022

BEGLAUBIGUNGSVERMERK

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

GEMEINDE KETTENKAMP  
Der Bürgermeister

Kettenkamp, den .....

Siegel

i.A. ....