



PLANUNTERLAGE Geschäftszeichen: P 13029

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte - Maßstab: 1 : 1.000
Landkreis: Osnabrück-Land - Gemeinde: Kettenkamp - Gemarkung: Kettenkamp - Flur: 8

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2013 **LGLN**
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück

Angefertigt durch
Vermessungsbüro Alves
Danziger Straße 17, 49610 Quakenbrück

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 04.12.13). 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.

Dipl.-Ing. Klaus Alves, Öffentl. best. Verm.-Ing.
Dipl.-Ing. Jens Alves, Öffentl. best. Verm.-Ing.

Quakenbrück, den

Amtsiegel

.....
Unterschrift

HINWEISE

- Von der Hauptstraße (Kreisstraße 131) können Emissionen ausgehen. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
- Im Abstand von 20 m vom befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße 131 dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrt Werbeanlagen im Blickfeld zur Straße nicht errichtet werden (§ 24 Abs. 1 NStrG). In einem Abstand von 20 bis 40 m bedarf die Baugenehmigung für die Errichtung von Werbeanlagen der vorherigen Zustimmung der Straßenbaubehörde (§ 24 Abs. 2 NStrG).
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, 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 Denkmalbehörde 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 Eit- 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 hervorgehobene Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen sind als ortsüblich hinzunehmen.
- Bei der Errichtung der Gebäude ist die Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung - EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) zu beachten.

Planzeichenerklärung (gem. PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

0,4 Geschossflächenzahl
0,3 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GH maximal zulässige Gebäudehöhe (siehe textliche Festsetzung Nr. 5)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a1 und a2 abweichende Bauweisen (siehe textliche Festsetzung Nr. 2)
E nur Einzelhäuser zulässig
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze mit überbaubarem Bereich

Verkehrsflächen

Strassenverkehrsflächen
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
R. u. F. Zweckbestimmung: Rad- und Fußweg
Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen

Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung Parkanlage

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Umgrünung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (siehe textliche Festsetzung Nr. 8)
Lärmpegelbereich (LPB)
Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung

Planeintragungen zu nachrichtlichen Übernahmen

Begrenzung der Anbauverbotszone gemäß Nds. Straßengesetz
Vorhandene Trinkwasserleitung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Nr. 1 Übernahmen aus der Ursprungsplanung

Die textlichen Festsetzungen Nr. 1 bis 9 aus der Ursprungsplanung werden unverändert übernommen und haben auch Gültigkeit für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 "Im Kamp". Das gleiche gilt für die §§ 1 bis 3 der örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung aus der Ursprungsplanung.

Die angesprochenen Regelungen werden nachfolgend dokumentiert:

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Nr. 1 Art der baulichen Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet (WA)

Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet (WA) Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig sind.

Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Nr. 2 Bauweise

In der abweichenden Bauweise a1 sind nur Einzelhäuser mit einer maximalen Länge von 20 m zulässig.

In der abweichenden Bauweise a2 sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit einer maximalen Länge von 20 m bei Einzelhäusern und von 28 m bei Doppelhäusern (14 m je Haushälfte) zulässig.

Die Abstände regeln sich jeweils nach den §§ 5 und 7 der NBauO.

Doppelhäuser im Sinne dieser Festsetzung sind Gebäudekonstruktionen mit zwei einseitig an der Grundstücksgrenze aneinander gebauten Haushälften.

Nr. 3 Anzahl der Wohnungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet (WA) bei Einzelhäusern je Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen und bei Doppelhäusern höchstens eine Wohnung pro Doppelhaushälfte zulässig sind.

Doppelhäuser im Sinne dieser Festsetzung sind Gebäudekonstruktionen mit zwei einseitig an der Grundstücksgrenze aneinander gebauten Haushälften.

Nr. 4 Sockelhöhe

Bei Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes darf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens in der Mitte des Gebäudes nicht höher als 0,50 m über der Mitte der fertigen Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte des anliegenden Baugrundstückes, liegen. Bei Eckgrundstücken ist die Grundstücksgrenze anzuweichen, von der die verkehrliche Erschließung des Grundstücks erfolgt.

Nr. 5 Gebäudehöhe

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 jeweils in der Planzeichnung angegebenen Wert nicht überschreiten.

Die Gebäudehöhe (GH) wird gemessen zwischen der Oberkante des Erdgeschossfußbodens und der Oberkante der Dachhaut des Firstes.

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

Nr. 6 Freihaltung des nichtüberbaubaren Bereichs entlang der Straßenseite

Gemäß § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet (WA) Garagen gemäß § 12 BauNVO, Carports und Gebäude im Sinne des § 14 BauNVO zwischen den Straßenbegrenzungslinien und straßenseitigen Baugrenzen nicht zulässig sind.

Nr. 7 Stauraum vor Garagen oder Carports

Werden im Allgemeinen Wohngebiet (WA) Garagen oder Carports so auf dem Baugrundstück platziert, dass eine Zufahrt direkt von der öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt, muss der Stauraum zwischen Garage bzw. Carport und der Straßenbegrenzungslinie mindestens eine Länge von 5,00 m aufweisen.

Nr. 8 Passiver Lärmschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in einem Teilschnitt durch Lärmimmissionen von der Hauptstraße vorbelastet. Die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet werden in Teilen des Geltungsbereiches überschritten. Diese Bereiche sind in der Planzeichnung als Lärmpegelbereiche (LPB) II und III 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, Unterrichts- und ähnliches im LPB II 30 dB und im LPB III 35 dB;
- für Büroräume und ähnliches im LPB II 30 dB und im LPB III 30 dB.

Für die der Hauptstraße abgewandten Seiten gelten jeweils die Anforderungen für den nächst niedrigeren Lärmpegelbereich.

Nr. 9 Zuordnungsfestsetzung

Aus naturschutzrechtlicher Sicht sind für den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 20 durchzuführen.

Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB werden deshalb die im Umweltbericht mit integrierter Eingriffsregelung benannten und beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen auf den Flurstücken 284/1 und 291/2 der Flur 1, Gemarkung Kettenkamp sowie auf dem Flurstück 185/2 der Flur 7, Gemarkung Kettenkamp den Baugrundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20 „Im Kamp“ zugeordnet.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG

§ 1 Dachkonstruktion

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind nur geneigte Dächer mit einer Mindestdachneigung von 15 Grad zulässig. Garagen und Nebengebäude mit einer geringeren Bruttogrundrissfläche als 50 qm, Dachaufbauten, Überdachungen für Eingangsbereiche und Freisitze sowie transparente Gebäudeanteile (Wintergärten) können mit geringerer Dachneigung als 15 Grad oder als Flachdach ausgebildet werden.

§ 2 Dacheindeckung

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind die geeigneten Dächer mit Dacheindeckungsmaterialien in den Farbtönen naturrot bis rotbraun (angelehnt an die RAL-Töne 3000, 3002, 3003, 3004, 3005, 3007, 3009, 3011, 3016, 8004, 8012, 8015) oder anthrazit (RAL-Ton 7016) einzudecken. Für die Dacheindeckung sind nur Dachsteine (Tonziegel, Betondachsteine) zulässig. Glasierete oder sonstige das Licht reflektierende Dachziegel sind nicht zulässig.

Von dieser Vorschrift sind Ausnahmen zulässig, wenn zur Energiegewinnung entsprechende Anlagen auf dem Dach installiert werden sollen.

§ 3 Einfriedung

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind freistehende Zäune jeglicher Art als Grundstücksabgrenzung grundsätzlich unzulässig. Einfriedungen sind nur aus Hecken und anderen Anpflanzungen erlaubt. Transparente Metallzäune oder Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,00 m können in die Hecken bzw. Anpflanzungen integriert werden.

Nr. 2 Außerkräfttreten von Bauleitplänen

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Im Kamp“ treten im überplanten Bereich die Festsetzungen der Ursprungsplanung des Bebauungsplanes Nr. 20 außer Kraft.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3, des § 10 und des § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) sowie des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), hat der Rat der Gemeinde Kettenkamp diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 "Im Kamp", 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 Bauuntersuchungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Kettenkamp, den

Bürgermeister

PLANVERFASSER

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 "Im Kamp" wurde ausgearbeitet von:

BONER + PARTNER
ARCHITECTEN STADTLANDSCHAFTSINGENIEURE
Alfons H. Boner - Dr. Ingrid Garmann-Groh
Für den Stadtteil: 31031 Osnabrück
Thomas-Meyer-Straße 25 - 28133 Osterburg

Osterburg, den 05.07.16

Planverfasser

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Gemeinde Kettenkamp hat in seiner Sitzung am 01.12.2015 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 "Im Kamp" beschlossen.

Kettenkamp, den 08.10

Bürgermeister

Die Aufstellung erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB wurden am 30.03.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 "Im Kamp" und der Begründung haben vom 07.04.2016 bis 07.05.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Kettenkamp, den 08.10

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Kettenkamp hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 "Im Kamp" nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 06.06.2016 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Kettenkamp, den 08.10

Bürgermeister

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 "Im Kamp" ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB am 15.09.16 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekanntgemacht worden. Sie ist damit rechtsverbindlich geworden.

Kettenkamp, den 22.09.16

Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 "Im Kamp" ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Kettenkamp, den

Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 "Im Kamp" sind Mängel in der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Kettenkamp, den

Bürgermeister

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 IM KAMP

mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung
(Aufstellung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB)

Gemeinde Kettenkamp
Landkreis Osnabrück

3. AUSFERTIGUNG

Fassung zum Satzungsbeschluss vom 06.06.2016

BELAUBIGUNGSVERMERK

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein. GEMEINDE KETTENKAMP
Der Bürgermeister

Kettenkamp, den Siegel i.A.