

WA	I
GRZ	GFZ
0,3	0,4
o	△
TH:	FH:
3,80 m	8,00 m

WA	I
GRZ	GFZ
0,3	0,4
o	△
TH:	FH:
3,80 m	8,00 m

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Landkreis: Osnabrück-Land
Gemeinde: Kettenkamp
Gemarkung: Kettenkamp
Flur: 9
Maßstab 1: 1000

Veröffentlichung nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4, § 19 Abs. 1 Nr. 4 Nieders. Vermessungs- und Katastergesetz vom 2.7.1985 - Nieders. GVBl. S.187)

Geschb. Nr. P 96/002
 Im Liegenschaftskataster noch nicht nachgewiesen

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und dem Ergebnis des örtlichen Feldvergleiches. Sie weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 2. April 1993). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Angefertigt durch Dipl.-Ing. Klaus Alves, Offentl. best. Verm. - Ing.

Quakenbrück, den

Antzsiegel

Offentl. best. Verm. - Ing.

Hinweise

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Es wird gebeten, diese Funde unverzüglich der zuständigen Kreis- bzw. Gemeindeverwaltung zu melden, die sofort die Bezirksregierung benachrichtigen wird.
- An das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Die daraus im Zuge einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entstehenden Geruchs- und Geräuschmissionen sind als örtlich hinzunehmen.
- Bei der Verrieselung des anfallenden nicht belasteten Oberflächenwassers auf den Baugrundstücken ist das ATV - Regelwerk - Arbeitsblatt A 138 - zu beachten.
- Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Arbeitsblattes W 405 der Technischen Regeln des DVGW einzuhalten.

Planzeichenerklärung (gem. PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung

▨ Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (gem. § 16 BauNVO)

- I Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
- 0,3 Grundflächenzahl
- ⊙ Geschoßflächenzahl
- TH Traufhöhe (siehe planungsrechtliche Festsetzung Nr. 2)
- FH Firsthöhe (siehe planungsrechtliche Festsetzung Nr. 3)

Bauweise, Baulinien, Baugrenze (gem. § 22 und 23 BauNVO)

- o offene Bauweise
- △ nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze

Verkehrsflächen

- ▭ Straßenverkehrsfläche
- ▨ Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
- DVB Zweckbestimmung: dörfl. gestalteter verkehrsberuhigter Bereich
- Straßenbegrenzungslinie
- RW / GW Radweg / Gehweg

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- ◊ vorhandener Hauptschmutzwasserkanal
- vorhandene 10 kV-Freileitung der RWE

Grünflächen

- ▨ Öffentliche Grünfläche
- ▨ Zweckbestimmung Parkanlage
- V Zweckbestimmung Verkehrsgrün

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

- ▨ Flächen für Aufschüttungen (Erdwall)

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, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- ⊙ Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

- ▬ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Planzeichen, aus der PlanzV 90 entwickelt

- Stellung der baulichen Anlagen (Längere Mittelachse des Hauptbaukörper gleich Firstrichtung); (siehe planungsrechtliche Festsetzung Nr. 4)
- Abgrenzung unterschiedlicher Trägerschaft
- o Öffentliche Flächen
- p Private Flächen
- ▭ Abgrenzung benachbarter Bebauungspläne

Präambel

Auf Grund 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. 11 "Wohnpark Nord", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden planungsrechtlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Kettenkamp, den 28.7.97
 Gemeindedirektor
 Der Bürgermeister
 Stellvert.-Bürgermeister

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom:
 Ingenieurbüro regioplan
 Dipl.-Ing. Helmut Gramann
 Bürgereschstraße 19 - 26123 Oldenburg - Tel. 0441 / 83435

Oldenburg, den 26.07.97
 Planverfasser

Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Kettenkamp hat in seiner Sitzung am 03.04.96 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Wohnpark Nord" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 18.04.96 örtlich bekanntgemacht.
 Kettenkamp, den 28.7.97
 Gemeindedirektor

Der Verwaltungsausschuß / der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 03.04.97 dem Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
 Kettenkamp, den 28.7.97
 Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung gem. §§ 56, 97 und 98 NBauO nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 23.02.97 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
 Kettenkamp, den 28.7.97
 Gemeindedirektor

Kettenkamp, den 28.7.97
 Gemeindedirektor

Raum für Anzeigevermerk des Landkreises Osnabrück

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 03.06.00 angezeigt worden. Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile nicht geltend gemacht.
 Kettenkamp, den 06.09.00
 Gemeindedirektor

Der Bebauungsplan ist gemäß § 12 BauGB am 15.08.00 im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Weser - Ems bekanntgemacht worden. Er ist damit am 16.08.00 rechtsverbindlich geworden.
 Kettenkamp, den 06.09.00
 Gemeindedirektor

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

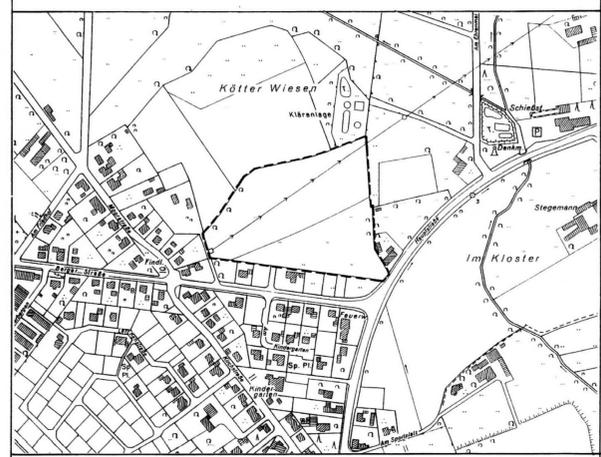
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
 Kettenkamp, den
 Gemeindedirektor

Planungsrechtliche Festsetzungen

- Nr. 1**
Im Allgemeinen Wohngebiet darf die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens in der Mitte des Gebäudes nicht höher als 0,50 m über der Mitte der fertigen zugehörigen Erschließungsstraße liegen.
- Nr. 2**
Im Allgemeinen Wohngebiet darf die Gebäudehöhe an der Traufenseite 3,80 m, gemessen von der Oberkante des Fußbodens des Erdgeschosses bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Mauerwerkes mit der Oberkante der Dachhaut, nicht überschreiten.
- Nr. 3**
Im Allgemeinen Wohngebiet darf die Firsthöhe 9,00 m, gemessen von der Oberkante des Fußbodens des Erdgeschosses bis zur Oberkante der Dachhaut des Firstes, nicht überschreiten.
- Nr. 4**
Die Stellung der baulichen Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet wird im Bebauungsplan festgesetzt. Als Ausnahme gemäß § 31 (1) BauGB ist im Einvernehmen mit der Gemeinde Kettenkamp auch eine abweichende Stellung um 90 Grad gegenüber der festgesetzten Stellung (Firstrichtung) zulässig.
- Nr. 5**
Werden im Allgemeinen Wohngebiet Garagen, Carports o.ä. so auf dem Baugrundstück platziert, daß eine Zufahrt direkt von der öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt, muß der Stauraum zwischen ihnen und der Straßenbegrenzungslinie mindestens 5 Meter betragen.
- Nr. 6**
Im Allgemeinen Wohngebiet sind pro Baugrundstück mindestens 3 hochstämmige mittelkronige Laubbäume anzupflanzen.
- Nr. 7**
In den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Wallbepflanzung) sind nur standortgerechte heimische Holzöle zulässig, die sich an der potentiellen natürlichen Vegetation orientieren. Näheres regelt der Grünordnungsplan. Die in der Planzeichnung mit dem Zusatz „privat“ versehenen Flächen sind jeweils von den Anliegern der neuen Baugrundstücke analog zur Grundstücksbreite nach den Vorgaben des Grünordnungsplanes zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzung und Unterhaltung der mit dem Zusatz „öffentlich“ versehenen Flächen obliegt der Gemeinde Kettenkamp.
- Nr. 8**
Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage sind, bezogen auf ihren Flächenumfang, je zur Hälfte als Rasenfläche und als Anpflanzungsfläche zu gestalten. In den für die Anpflanzungen vorgesehenen Bereichen sind standortgerechte Bäume und Sträucher anzupflanzen, die sich an der potentiellen natürlichen Vegetation orientieren. Dabei ist die Pflanzung so vorzunehmen, daß eine Dichte von Pflanze pro 2,0 qm erreicht wird. Näheres regelt der Grünordnungsplan.
- Nr. 9**
Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ sind dorfgerecht zu gestalten (Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken, Rasenflächen, Streubstreuweiese, Wasserflächen, Kinderspielflächen und ähnliches). Näheres regelt der Grünordnungsplan.
- Nr. 10**
Die Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „dorflich gestalteter verkehrsberuhigter Bereich“ sind ganzheitlich wasserdurchlässig zu befestigen, z. B. mit breitflügeligem Pflaster, Rasengittersteinen, wasserbindenden Materialien oder Schotterterrassen.
- Nr. 11**
Für die Einleitung von Oberflächenwasser in das Grundwasser ist vor Beginn der Benutzung eine Erlaubnis gem. § 10 des Nds. Wassergesetzes (NWG) beim Landkreis Osnabrück - Untere Wasserbehörde - zu beantragen.
- Nr. 12**
Im Bereich der neuen Baugrundstücke, insbesondere in den geplanten Gebäudebereichen, ist eine Erhöhung des Geländes um ca. 1,0 m über dem in der Örtlichkeit anstehenden Niveau vorzunehmen. Dabei sind geeignete Auffüllungsmaterialien (z. B. Sand) zu verwenden.

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

- Nr. 1**
Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung zwischen 36 und 45 Grad zulässig.
- Nr. 2**
Im Allgemeinen Wohngebiet sind freistehende Zäune jeglicher Art als Grundstücksabgrenzung zu öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig. Einfriedungen sind nur aus Hecken und anderen Anpflanzungen erlaubt. Einfriedungen müssen einen Mindestabstand zu den öffentlichen Flächen von 0,50 m einhalten.



Bebauungsplan Nr. 11
WOHNPAK NORD
 mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung
GEMEINDE KETTENKAMP
LANDKREIS OSNABRÜCK
 Ingenieurbüro regioplan
 Dipl.-Ing. Helmut Gramann
 Bürgereschstraße 19 - 26123 Oldenburg - Tel. 0441 / 83435