



Planunterlage

Auftragsnummer: P 19010

Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2019

Landkreis:

Osnabrück

Gemeinde:

Kettenkamp

Gemarkung:

Kettenkamp

Flur:

5

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 13. Mai. 2019).
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 ObVI Jens Alves
Quakenbrück, den 25. Jun. 2019 / 20.09.2023

gez. Jens Alves

Öffentl. best. Verm.-Ing.

VERMESSUNGSBÜRO ALVES

ÖFFENTLICH BESTELLTE VERMESSUNGSINGENIEURE
Danziger Straße 17 | 49610 Quakenbrück
Tel.: 05431/9431-1 | Fax: 05431/9431-31
www.alves-vermessung.de | info@alves-vermessung.de

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO
Betriebsfläche u. Betriebsgebäude für ein Garten- und Landschaftsbauunternehmen

Baugrenzen

Baugrenze mit überbaubarem Bereich

Grünflächen

Private Grünfläche

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

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Umgrenzung von Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Abgrenzung zwischen Teilbereich 1 (TB 1) und Teilbereich 2 (TB 2)

Bemaßung

Maßeinheit für die in der Planzeichnung angegebenen Maße: Meter

Koordinaten der Eckpunkte im Landesbezugssystem ETRS89/UTM

Nachrichtliche Eintragung

Geländepunkt
32,0 m ü. NNH

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 Erdschichte (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 Vermeidung von Tötungsrisiken und erheblicher Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten darf die Baufeldräumung, der Abriss von Gebäuden und die Beseitigung von Gehölzbeständen ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. erfolgen.

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.

Nr. 5 Landwirtschaftliche Immissionen
Durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen hervorgerufene 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 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 der baulichen Nutzung: Gewerbegebiet
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 8 BauNVO und i. V. m. § 12 Abs. 3a BauGB)

1.1 Im festgesetzten Gewerbegebiet sind ausschließlich Betriebsflächen und Betriebsgebäude für ein Garten- und Landschaftsbauunternehmen zulässig.

1.2 Das in der Planzeichnung festgesetzte Gewerbegebiet wird in die Teilbereiche 1 und 2 gegliedert.

1.3 Im Teilbereich 1 des Gewerbegebietes dürfen die bestehenden Gebäude und die bestehenden Betriebsflächen weiterhin im Sinne von Nr. 1.1 genutzt werden. Innerhalb des in der Planzeichnung dargestellten überbaubaren Bereiches ist die Errichtung von neuen Betriebsgebäuden zulässig, sofern die Vorgaben der textlichen Festsetzung Nr. 2.1 erfüllt werden. Es sind maximal drei Wohnungen zulässig für Betriebsinhaber, Betriebsleiter, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder Auszubildende. Weiterhin zulässig sind Kfz-Stellplätze für Betriebsinhaber, Mitarbeiter und Kunden des Unternehmens.

1.4 Im Teilbereich 2 des Gewerbegebietes sind ausschließlich Lagerflächen mit ihren Zuwegungen zulässig. Gebäude jeglicher Art dürfen hier nicht errichtet werden.

Nr. 2 Maß der baulichen Nutzung / Gebäudehöhe / Bauweise
(gem. § 9 Abs. 1 und 2 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 und § 22 Abs. 2 BauNVO)

2.1 Im Teilbereich 1 des festgesetzten Gewerbegebietes darf die Grundfläche aller Haupt- und Nebengebäude den Wert von insgesamt 2.500 qm nicht überschreiten.

2.2 Im Teilbereich 1 der festgesetzten Betriebsfläche dürfen die dauerhaft versiegelten Bereiche (Zufahrten, Kfz-Stellplätze, Wege, Plätze, Lagerflächen, Terrassen) eine Größe von zusammen maximal 4.500 qm nicht überschreiten.

2.3 Bei den Gebäuden ist maximal ein Vollgeschoss (I) zulässig.

2.4 Die Gebäudehöhe darf den Wert von 43,00 m über NHN nicht überschreiten. Oberer Bezugspunkt beim Gebäude ist der höchste Punkt der Dachkonstruktion.

2.5 Die Gebäude sind in offener Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO zu errichten.

Nr. 3 Nebenanlagen
Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind im Teilbereich 1 der festgesetzten Betriebsfläche zulässig. Sie dürfen auch außerhalb des festgesetzten überbaubaren Bereiches errichtet werden.

Nr. 4 Pflanzungsgebot
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Der in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB mit einem Erhaltungsgebot belegte Baum- und Strauchbestand ist dauerhaft zu erhalten.

Darüber hinaus sind innerhalb der festgesetzten Betriebsfläche auch Einzelbäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 20 cm (gemessen 1 Meter über Grund), zu erhalten.

Abgestorbene Bäume sind durch Neuanpflanzung von standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu ersetzen (Gehölzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18 bis 20 cm).

Nr. 5 Anpflanzungsgebot
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die mit einem Anpflanzungsgebot 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, dass eine Dichte von einer Pflanze pro 2 qm erreicht wird.
Gehölzqualität Bäume: Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 125 bis 150 cm
Gehölzqualität Sträucher: leichte Sträucher, 1 x verpflanzt, Höhe 70 bis 90 cm

Nr. 6 Vorhabenbezogener Bebauungsplan
(gem. § 12 Abs. 3a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB)

In dem im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23 festgesetzten Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabensträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Andere Vorhaben im festgesetzten Gewerbegebiet setzen die Änderung des Durchführungsvertrages oder den Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages voraus.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3, des § 10 und des § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), hat der Rat der Gemeinde Kettenkamp diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23 "Betriebsgelände Schlüwe", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und dem Vorhaben- und Erschließungsplan in seiner Sitzung am 13.12.2022 als Satzung beschlossen.

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

Kettenkamp, den 13.12.2022

gez. Wilke
Bürgermeister

L.S.

PLANVERFASSER

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 23 wurde ausgearbeitet von:

BONER + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE
Johann H. Boner + Dr. Ingrid Gieseler-Graf
Ammer-Deer 38a, 32509 Osnabrück
Thomas-Mann-Straße 25 - 20133 Osterburg

Oldenburg, den 16.12.2022

gez. Gramann
Planverfasser

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Gemeinde Kettenkamp hat in seiner Sitzung am 19.10.2020 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 23 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 03.02.2022 ortsüblich bekanntgemacht.

Kettenkamp, den 13.12.2022

gez. Wilke
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Kettenkamp hat in seiner Sitzung am 07.06.2022 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 23 und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 06.10.2022 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 23 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23 nach Prüfung der Anträge 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23 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 der 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

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 23

"Betriebsgelände Schlüwe"

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.