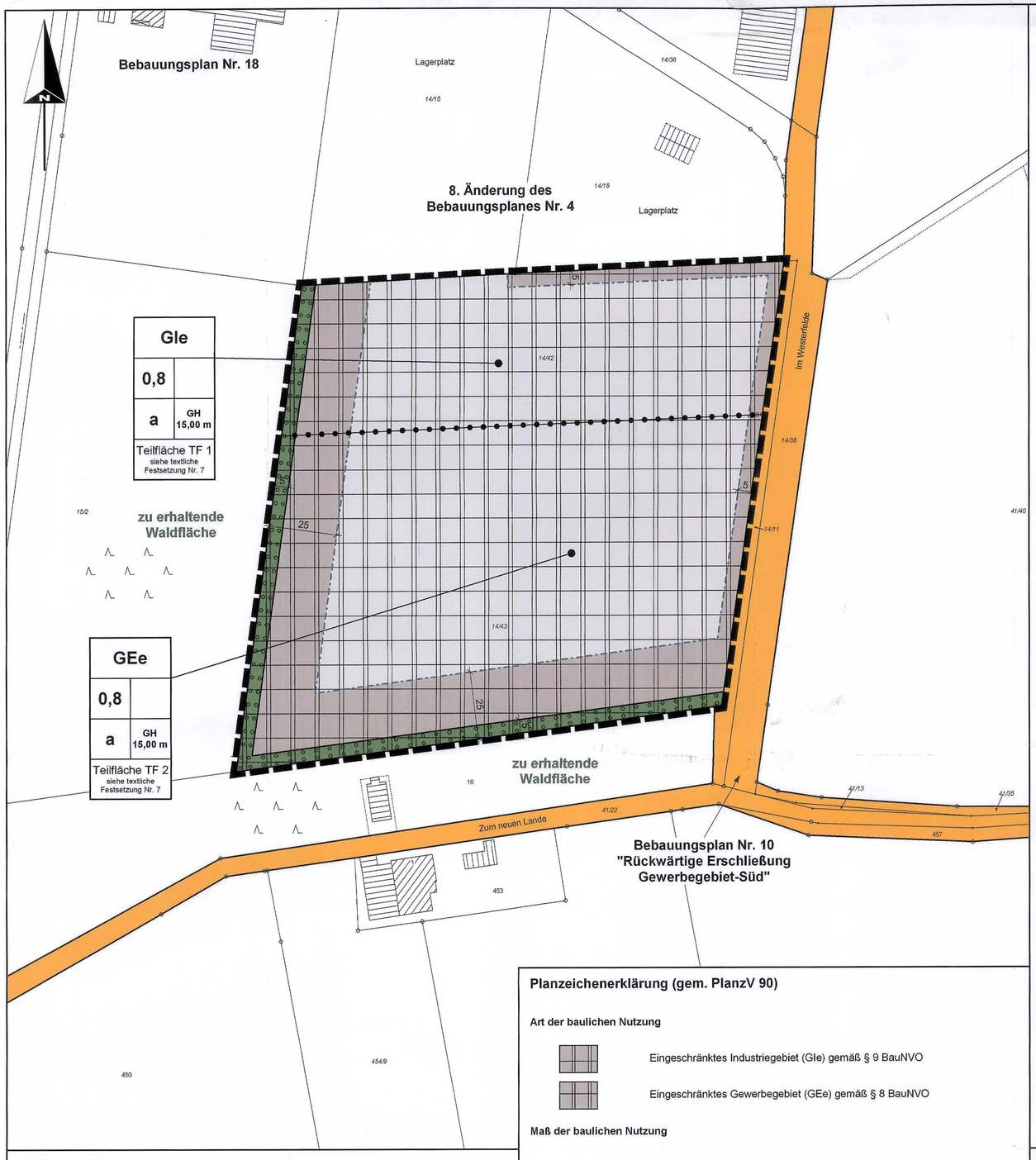
KETTENKAMP

B-Plan Nr. 19 „Im Westerfelde"



PLANUNTERLAGE

Geschäftszeichen: P 11004

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

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 und dem Ergebnis des örtlichen Feldvergleiches. Sie weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 14. April 2011). 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 Dipl.-Ing. Klaus Alves, Öffentl. best. Verm.-Ing., Danziger Straße 17, 49610 Quakenbrück

Quakenbrück, den .....

Amtssiegel

.....
Unterschrift

Planzeichenerklärung (gem. PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung

- Eingeschränktes Industriegebiet (GIe) gemäß § 9 BauNVO
- Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) gemäß § 8 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

- 0,8 — Grundflächenzahl
- GH — maximal zulässige Gebäudehöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- a — abweichende Bauweise
- Baugrenze mit überbaubarem Bereich

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 Geltungsbereichs
- Abgrenzung unterschiedlicher Arten der baulichen Nutzung

Textliche Festsetzungen

Nr. 1 Ausschluss von gefährlichen Stoffen im Industriegebiet

Gemäß § 1 Absatz 4 Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass Betriebe, in denen Phosgen (DN 15), Acrolein, Chlor, Schwefeldioxid, Schwefelwasserstoff, Formaldehyd (> 90 %), Blausäure, HCN, Oleum 65 % (Schwefeltrioxid), Brom, Ammoniak, Fluorwasserstoff und / oder Fluor hergestellt, verarbeitet oder gelagert werden, im festgesetzten Industriegebiet (GI) nicht zulässig sind (vgl. Abbildung 1 der Abstandsempfehlungen der Störfall-Kommission und des Technischen Ausschusses für Anlagensicherheit vom 18.10.2005).

Nr. 2 Ausschluss von Wohnungen im Industriegebiet

Im Industriegebiet (GI) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Nr. 3 Bauweise

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit einer Länge über 50,00 m zulässig. Abstände regeln sich nach den §§ 7 und 10 NBauO.

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 dem anstehenden Gelände liegen.

Nr. 5 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 zwischen der Oberkante des Erdgeschossfußbodens und der Oberkante der Dachhaut des Firstes.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe gilt nicht für Schornsteine und Anlagen zur Be- und Entlüftung.

Nr. 6 Pflanzgebot

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. Durch die Anpflanzungen soll ein neuer Waldrand entwickelt werden. Die Anpflanzung ist so vorzunehmen, dass jeweils eine Dichte von 1 Pflanze pro 3,00 qm erreicht wird. Hinsichtlich der Gehölzqualität sind Heister, 2 x verpflanzt, 200 - 250 cm bzw. Sträucher, 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm zu verwenden.

Nr. 7 Zuordnung von Emissionskontingenten

Die Bauflächen im Plangebiet werden gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO hinsichtlich der zulässigen Lärmemissionen in die Teilflächen TF 1 (eingeschränktes Industriegebiet - GIe) und TF 2 (eingeschränktes Gewerbegebiet - GEe) gegliedert.

Auf der Teilfläche TF 1 sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche folgende Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6 - 22 Uhr) noch nachts (22 - 6 Uhr) überschreiten:
63 / 46 dB (A) tags / nachts für den Bereich Nordost,
65 / 50 dB (A) tags / nachts für den Bereich Süd und
65 / 59 dB (A) tags / nachts für den Bereich Nordwest.

Auf der Teilfläche TF 2 sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche folgende Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6 - 22 Uhr) noch nachts (22 - 6 Uhr) überschreiten:
59 / 43 dB (A) tags / nachts für den Bereich Nordost,
60 / 45 dB (A) tags / nachts für den Bereich Süd und
65 / 50 dB (A) tags / nachts für den Bereich Nordwest.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 (Stand Dezember 2006)

Nr. 8 Zuordnungsfestsetzung

Aus naturschutzrechtlicher und waldrechtlicher Sicht sind für den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 19 durchzuführen.

Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB werden deshalb die im Umweltbericht mit integrierter Eingriffsregelung benannten und beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen auf den Flurstücken 486 und 484 der Flur 8, Gemarkung Kettenkamp, 88/10 der Flur 3, Gemarkung Eggermühlen sowie 233, 242 und 246 der Flur 1, Gemarkung Kettenkamp den Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 „Im Westerfelde" zugeordnet.

Nr. 9 Anschluss an die Regenwasserkanalisation

Die neuen Baugrundstücke im Plangebiet sind zwecks schadloser Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers an die öffentliche Regenwasserkanalisation anzuschließen.

Jeder einleitende Gewerbebetrieb hat vor der jeweiligen Übergabestelle Vorrichtungen zur kontrollierten Rückhaltung von wassergefährdenden Stoffen zu installieren. Diese Vorrichtungen müssen dem Stand der Technik entsprechen.

Nr. 10 Technische Vorkehrungen zum Schutz von Fledermauslebensräumen

Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass im Plangebiet zur Außenbeleuchtung nur solche Lampentypen zulässig sind, die maximal im 45-Grad-Winkel zu den Seiten abstrahlen. Diese sind mit UV-armen, Insekten schonenden Beleuchtungskörpern (z. B. in Form von Natriumdampflampen oder LED-Leuchten) auszustatten. Die Lampenmasten dürfen eine Höhe von 10 m über Grund nicht überschreiten. Eine Beleuchtung der Gehölzrandbereiche ist zu vermeiden.

HINWEISE

1.
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 werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der Stadt- und Kreisarchäologie Osnabrück Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541 / 3 234 433 oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach
§ 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 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.

2.
Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Arbeitsblattes W 405 der Technischen Regeln des DVGW einzuhalten. Die Erschließung der Baugrundstücke muss den Anforderungen an die Zuwegung und den Anordnungen der baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück gem. § 2/3 DVNBauO zu § 5/6/20 NBauO entsprechen. Ein erforderlicher Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen muss jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert möglich sein.

3.
Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist ggf. auf erdverlegte Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Elt.- oder Gasversorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Die ausführenden Firmen haben sich den genauen Verlauf der Erdkabel bzw. Gasleitungen in der Örtlichkeit anzeigen zu lassen.

4.
Durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen hervorgerufene Geruchs- und Lärmimmissionen sind als ortsüblich hinzunehmen.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, hat der Rat der Gemeinde Kettenkamp diesen Bebauungsplan Nr. 19 "Im Westerfelde", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen. Es gelten die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990.

Kettenkamp, den 29.01.15

Bürgermeister

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 19 "Im Westerfelde" wurde ausgearbeitet von:

BONER + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE
Johann H. Boner - Dr. Helmut Grunwald GbR
Auf der Geest 30 B - 26316 Varel - Dangast
Ernst-Ritter-Weg 4 - 26133 Oldenburg

Oldenburg, den 10.11.14

Planverfasser

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Gemeinde Kettenkamp hat in seiner Sitzung am 22.06.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Im Westerfelde" beschlossen.

Kettenkamp, den 29.01.15

Bürgermeister

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 06.09.2011 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 19 "Im Westerfelde" und der Begründung haben vom 21.09.2011 bis einschließlich 21.10.2011 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Kettenkamp, den 29.01.15

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan Nr. 19 "Im Westerfelde" nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 13.12.2011 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Kettenkamp, den 29.01.15

Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 19 "Im Westerfelde" ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB am 15.01.15 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekanntgemacht worden. Er ist damit rechtsverbindlich geworden.

Kettenkamp, den 29.01.15

Bürgermeister

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 19 "Im Westerfelde" ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Kettenkamp, den .....

Bürgermeister

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 19 "Im Westerfelde" sind Mängel in der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Kettenkamp, den .....

Bürgermeister

3. AUSFERTIGUNG

Bebauungsplan Nr. 19

IM WESTERFELDE

Gemeinde Kettenkamp

Landkreis Osnabrück

Fassung zum Satzungsbeschluss vom 13.12.2011

BEGLAUBIGUNGSVERMERK

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

Kettenkamp, den ..... *Siegel* i.A. .....