

Bebauungsplan Nr. 15  
"Wester im Esche - Ostteil"  
Gemeinde Kettenkamp



Planzeichenerklärung (gem. PlanV 90)

Art der baulichen Nutzung

Algemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

0,4 Geschoßflächenzahl  
0,3 Grundflächenzahl

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

offene Bauweise  
nur Einzelhäuser zulässig  
Baugrenze

Verkehrsflächen

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

Grünflächen

Öffentliche Grünfläche  
Zweckbestimmung Spielplatz  
Zweckbestimmung Parkanlage  
Private Grünfläche

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Flächen für die Wasserwirtschaft  
Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken

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

Erhaltungsgebot für Einzelbäume  
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
Bereiche, in denen der Grenzwert von  $IW = 0,10$  für Geruchsimmissionen gemäß Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) gerinfügig um 0,02 überschritten wird  
Abgrenzung unterschiedlicher Grünflächen

Planeintragungen zu Hinweisen

Streckenabschnitte, bei denen zwecks ausreichender Überdeckung der Erschließungsanlagen eine Geländeauffüllung erforderlich ist  
Beispielhafte Wegführung innerhalb von öffentlichen Grünflächen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Nr. 1  
Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Nr. 2  
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet (WA) je Wohngebäude höchstens zwei Wohneinheiten zulässig sind.
- Nr. 3  
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) darf die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens in der Mitte des Gebäudes nicht höher als 0,50 m über der fertigen zugehörigen Erschließungsstraße (Gradiente), gemessen in der Mitte des anliegenden Baugrundstückes, liegen.
- Nr. 4  
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) darf die Firsthöhe 8,50 m, gemessen von der Oberkante des Fußbodens des Erdgeschosses bis zur Oberkante der Dachhaut des Firstes, nicht überschreiten.
- Nr. 5  
Werden im Allgemeinen Wohngebiet (WA) 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 5,00 m betragen.
- Nr. 6  
Im Allgemeinen Wohngebiet darf die dort zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberkante, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) um nicht mehr als 30 % überschritten werden (Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).
- Nr. 7  
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. Die Anpflanzung ist so vorzunehmen, dass jeweils eine Dichte von 1 Pflanze pro 2,00 qm erreicht wird. Hinsichtlich der Gehölzqualität sind Heister, 2 x verpflanzt, 200 - 250 cm bzw. Sträucher, 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm zu verwenden. Näheres regelt der Grünordnungsbeitrag.
- Nr. 8  
Der in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzte Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten. Abgang ist durch Neuanpflanzung von standortgerechten heimischen Laubgehölzen zu ersetzen.
- Nr. 9  
Für den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 15 durchzuführen.
- Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB werden deshalb die im Grünordnungsbeitrag benannten und beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen auf der im Rahmen der Flurbereinigung zur Verfügung gestellten Fläche im Nordosten des Gemeindegebietes (Nr. 605 im Plan über die gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen zur vereinfachten Flurbereinigung Kettenkamp, derzeit ohne Flurstücksnummern) den Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 "Wester im Esche - Ostteil" zugeordnet.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG

§ 1 Dachform

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind für die Hauptgebäude nur Sattel-, Wal-, Krüppelwal- oder Puttdächer zulässig. Die Dachneigung muß bei eingeschossigen Gebäuden 32 Grad bis 48 Grad betragen, bei zweigeschossigen Gebäuden darf die Dachneigung auf mindestens 25 Grad verringert werden. Garagen und Nebenanlagen sind auch mit einem Flachdach zulässig.

§ 2 Einfriedungen

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind freistehende Zäune jeglicher Art als Grundstücksabgrenzung zu öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig. Einfriedungen sind nur aus Hecken und anderen Anpflanzungen erlaubt. Diese müssen einen Mindestabstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen von 0,50 m einhalten.

HINWEISE

1.  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser - Ems, Dez. 406 - Archäologische Denkmalpflege - oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises 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 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.
3.  
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.
4.  
Durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen hervorgerufene Geruchs- und Lärmimmissionen sind als ortsüblich hinzunehmen.
5.  
Aus Gründen der Gewährleistung einer ausreichenden Überdeckung der Kanalisationseinrichtungen muß in den in der Planzeichnung markierten Streckenabschnitten der Planstraßen A und B eine Geländeauffüllung erfolgen. Bei den an den markierten Streckenabschnitten anliegenden Baugrundstücken ist deshalb ebenfalls eine an die zukünftige Straßenoberkante angepaßte Erhöhung des anstehenden Geländes vorzunehmen. Dabei sind geeignete Auffüllungsmaterialien (z. B. Sand) zu verwenden.

PRÄAMBEL

Aufgrund 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. 15 "Wester im Esche - Ostteil", 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 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990.

Kettenkamp, den 22.09.04  
Bürgermeister

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 15 "Wester im Esche - Ostteil" wurde ausgearbeitet von:

Ingenieurbüro regioplan  
Dipl.-Ing. Helmut Gramann  
Lindenallee 4 - 26122 Oldenburg  
Tel.: 0441 / 83435 - Fax: 0441 / 83512 - e-Mail: Helmut.Gramann@t-online.de

Oldenburg, den 21.09.04  
Planverfasser

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Gemeinde Kettenkamp hat in seiner Sitzung am 22.09.04 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Wester im Esche - Ostteil" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 22.09.04 ortsüblich bekanntgemacht.

Kettenkamp, den 22.09.04  
Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuß / der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 22.09.04 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 15 "Wester im Esche - Ostteil" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 22.09.04 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 15 "Wester im Esche - Ostteil" und der Begründung haben vom 22.09.04 bis 26.09.04 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Kettenkamp, den 22.09.04

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan Nr. 15 "Wester im Esche - Ostteil" einschließlich örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung gemäß §§ 56, 97 und 98 NBauO nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 22.09.04, als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Kettenkamp, den 22.09.04

Der Bebauungsplan Nr. 15 "Wester im Esche - Ostteil" ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB am 22.09.04 im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Weser-Ems bekanntgemacht worden. Er ist damit rechtsverbindlich geworden.

Kettenkamp, den 22.09.04  
Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 15 "Wester im Esche - Ostteil" ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Kettenkamp, den .....  
Bürgermeister

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 15 "Wester im Esche - Ostteil" sind Mängel in der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Kettenkamp, den .....  
Bürgermeister

3. Ausfertigung

Bebauungsplan Nr. 15

"WESTER IM ESCHÉ - OSTTEIL"

mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung

Gemeinde Kettenkamp  
Landkreis Osnabrück

Ingenieurbüro regioplan  
Dipl.-Ing. Helmut Gramann  
Lindenallee 4 - 26122 Oldenburg  
Tel. 0441 / 83435 - Fax 0441 / 83512  
e-mail: Helmut.Gramann@t-online.de

Planunterlagen Nr. L4 - 863 / 2002  
Maßstab: 1 : 1.000  
Angefertigt nach der Liegenschaftskarte der Vermessungs- und Katasterbehörde Osnabrück - Katasteramt Osnabrück -  
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 21.05.2002). 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.  
Vermessungs- und Katasterbehörde Osnabrück  
- Katasteramt Osnabrück -  
Osnabrück, den .....  
Unterschrift

