



Planunterlagen Auftragsnummer: P23004

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2023

Landkreis: Osnabrück
Gemeinde: Kettenkamp
Gemarkung: Kettenkamp
Flur: 6
Maßstab: 1:1000

Die dieser Planunterlagen zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVB. 2003, § 5, geschützt. Die Verwertung für nichtgenealogische oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe ist nicht zulässig. Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und dem Ergebnis des örtlichen Feldvergleiches. Sie weisen die städtebaulich bedingten Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 02.05.2023). 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 ÖtVJ Jens Alves
Quakenbrück, den

VERMESSUNGSBÜRO ALVES
ÖFFENTLICH BESTELLTE VERMESSUNGSINGENIEURE
Georg-Brück 11, 48610 Quakenbrück
Tel.: 054319431-0 | Fax: 054319431-31
www.alves-vermessung.de | info@alves-vermessung.de

Offenl. best. Verm.-Ing.

Planerklärungen (gem. PlanV 90)

Art der baulichen Nutzung

- Algemeines Wohngebiet (WA)

Maß der baulichen Nutzung

- Geschossflächenzahl (GFZ)
- Grundflächenzahl (GRZ)
- Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß / zwingend)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- offene Bauweise
- abweichende Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Doppelhäuser zulässig
- nur Hausgruppen zulässig

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich"
- Zweckbestimmung "Rad- und Fußweg"
- Zweckbestimmung "Öffentliche Parkplätze"
- Zweckbestimmung "nur landwirtschaftlicher Verkehr zulässig"
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen

- Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität (Trafo)

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

- vorhandene Regenwasserleitung

Grünflächen

- Öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung Spielplatz
- Zweckbestimmung Parkanlage

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

- Wasserfläche (naturnaher Graben)
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft
- Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

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

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Bezeichnung der einzelnen Maßnahmenbereiche

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung
- Höhenbezugspunkt
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Versorgungsträger

Planeintragen zu nachrichtlichen Übernahmen

- Begrenzung der Anbauverbotszone gemäß Straßengesetz

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Nr. 1 Art der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Algemeines Wohngebiet (WA) (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)

Die als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen werden gegliedert in die Teilbereiche WA 1 bis WA 4. Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 sonstige nicht zulässige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen ausnahmsweise zulässig sind.

Nr. 2 Maß der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO von Garagen u. Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO sowie dem baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 30 % überschritten werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt werden: Stellplätze und Zufahrten sind gänzlich wasserdruchtlässig zulässig, z. B. mit breittufig verlegtem Pflaster oder Rasengittersteinen (mind. 25 % Fugenanteil) oder Schotternasen.

Nr. 3 Sockelhöhe
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 darf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens in der Mitte des Gebäudes nicht höher als 0,50 m über dem durchschnittlichen Höhenbezugspunkt liegen. Die Lage und Höhe der einzelnen Höhenbezugspunkte sind in der Planzeichnung vermerkt.

Nr. 4 Gebäudehöhe / Traufhöhe
(gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BauNVO werden in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 die maximal zulässigen Gebäude- und Traufhöhen der baulichen Anlagen und die erforderlichen Bezugspunkte festgesetzt.)

Die Gebäudehöhe (GH) darf folgende Werte nicht überschreiten:

- bei eingeschossigen Gebäuden: 9,0 m
- bei zweigeschossigen Gebäuden: 11,0 m
- bei dreigeschossigen Gebäuden: 13,0 m
- bei viergeschossigen Gebäuden: 15,0 m

Für die Gebäudehöhe gilt als unterer Bezugspunkt die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens. Oberer Bezugspunkt ist der mittlere oberste First bzw. Oberkante Flachdach. Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile und durch Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig.

Die Traufhöhe (TH) darf folgende Werte nicht überschreiten:

- bei eingeschossigen Gebäuden: 4,0 m
- bei zweigeschossigen Gebäuden: 7,0 m
- bei dreigeschossigen Gebäuden: 9,0 m
- bei viergeschossigen Gebäuden: 11,0 m

Für die Traufhöhe gilt als unterer Bezugspunkt die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens. Bei Gebäuden mit geneigten Dächern wird der Bezugspunkt als Schnittpunkt der Außenkante der aufsteigenden Wand mit der Dachtrauf definiert. Die Traufhöhe gilt nicht für Traufen von untergeordneten Dächern (Krüppelweln, Dachaufbauten, Quergebäl) bei Gebäuden mit Flachdächern ist die maximale Gebäudehöhe die maximal zulässige Traufhöhe.

Garagen und Nebenanlagen bleiben von den vorstehenden Festsetzungen unberührt.

Nr. 5 Bauweisen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 2 und 4 BauNVO)

Nr. 5.1
Für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 gilt die abweichende Bauweise a1 gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO.

In der abweichenden Bauweise a1 sind nur Hausgruppen (Kettenhäuser) zulässig. Die Frontalgiebel der aneinandergebauten Gebäude darf maximal 64 m betragen. Zur angrenzenden Straße „Im Hagen“ ist ein Grenzabstand von mindestens 2,0 m einzuhalten, zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ (Wohnweg B) ist kein Grenzabstand erforderlich.

Auf die zulässige Baulänge sind Nebengebäude, wie Garagen und überdachte Stellplätze, Nebenanlagen, Dachüberstände, Erker u. a. untergeordnete Bauteile i. S. d. § 5 Abs. 3 Nr. 2 NBOu nicht anzurechnen.

Nr. 5.2
Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 2 bis WA 4 gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. In der Planzeichnung sind die jeweils zulässigen Gebäudearten vermerkt.

Nr. 5.3
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA 4 ist die Errichtung eines Staffelfgeschosses oberhalb des höchsten Vollgeschosses nicht zulässig.

Nr. 6 Abweichungen von Baulinien und Baugrenzen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 23 Absatz 2 Satz 3 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 darf die festgesetzte Baulinie für die Errichtung von Garagen oder Carports um maximal 1,0 m über- oder unterschritten werden.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 dürfen die festgesetzten Baugrenzen für die Errichtung von Terrassen um maximal 3,0 m überschritten werden. Für Balkone ist eine Überschreitung von maximal 2,0 m zulässig, sofern keine öffentlichen Verkehrsflächen überbaut werden. Die Überschreitung darf in der Längsausdehnung maximal die Hälfte der jeweiligen Fassadenlänge einnehmen.

Nr. 7 Garagen und Nebenanlagen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 u. 14 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 sind Garagen nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO innerhalb der nicht überbaubaren Fläche nur dann zulässig, wenn ihre Grundfläche den Wert von insgesamt 30 qm nicht überschreitet.

Nr. 8 Nutzung der solaren Strahlungsenergie
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Nr. 8.1
Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind bei den Gebäuden die Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 Prozent mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Ausnahmsweise, soweit dies im Einzelfall technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht vertretbar ist bzw. anderen öffentlich-rechtlichen Pflichten widerspricht, gilt Satz 1 nicht.

Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in qm) der Gebäude und baulichen Anlagen, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO) auf dem jeweiligen Baugrundstück des Bebauungsplans errichtet werden.

Nr. 8.2
Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

Nr. 8.3
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA 4 ist auf den Dachflächen, die von Photovoltaikmodulen und Solarwärmekollektoren eingenommen werden, eine Dachbegrenzung nicht erforderlich.

Nr. 9 Wärme- und Warmwasserversorgung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 müssen bei der Errichtung von Gebäuden zur Wärmeerzeugung Wärmepumpen installiert werden. In diesem Zusammenhang ist bevorzugt auf Luft-Wasser-Wärmepumpen zurückzugreifen. Als Alternative zu Luft-Wasser-Wärmepumpen können auch Sole-Wasser-Wärmepumpen installiert werden, die Erdsonden als Wärmequelle nutzen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Nr. 10 Dach- und Fassadenbegrenzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Nr. 10.1
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 sind bei der Haupt- und Nebengebäuden Flachdächer oder Dach geneigte Dächer bis max. 30 Grad Dachneigung unter Beachtung der brandschutzrechtlichen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation dauerhaft extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationsstragschicht muss im Mittel mindestens 5 cm betragen.

Nr. 10.2
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 sind die Haupt- und Nebengebäude mit je mindestens 3 Kletterpflanzen gemäß der Liste aus dem Umweltbericht zu begrünen. Abhängige Gehölze sind zu ersetzen. Sofern es sich um nicht selbst kletternde Arten handelt, sind geeignete Rank- und Kletterhilfen zu montieren.

Nr. 11 Anpflanzungsbote für Bäume und Sträucher
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Je angefangene 400 qm Verkehrsfläche ist innerhalb der Verkehrsflächen und je angefangene 250 qm Baugrundstück ist innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks mindestens ein hochstammiger Laubbaum (Stammumfang in 1 m Höhe mind. 12 cm) zu pflanzen. Je Baugrundstück sind zudem mindestens 10 standortheimische Laubsträucher anzupflanzen.

Bei allen im Bebauungsplan festgesetzten Gehölzpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte heimische Gehölze entsprechend der Listen des Umweltberichtes zu verwenden. Im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen sind auch klimaresiliente Gehölzen entsprechend der Listen des Umweltberichtes zulässig.

Nr. 12 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

12.1
Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln. Die Zisternen müssen folgendes Fassungsvermögen besitzen: pro Wohngebäude mit maximal einer Wohnung mindestens 3 qm, pro Wohngebäude mit zwei Wohnungen mindestens 6 qm und pro Wohngebäude mit mehr als zwei Wohnungen mindestens 10 qm. Das gesammelte Wasser ist zur Gartenbewässerung und/oder als Brauchwasser zu verwenden. Zur Vermeidung von Überlaufschäden (z.B. bei Starkregenereignissen) ist jede Zisterne über einen Notüberlauf an die Regenwasserkanalisation anzuschließen. Ein Notüberlauf mit Anschluss an die Regenwasserkanalisation ist nicht erforderlich, wenn durch einen Fachgutachter nachgewiesen wird, dass die schadhose Ableitung/Verickerung/Rückhaltung auch dezentral auf dem Grundstück erfolgen kann. Die Untere Wasserbehörde ist dabei zu beteiligen. Unter Einhaltung der vorstehenden Auflagen entfällt der Anschlusszwang an die zentrale Regenwasserkanalisation grundsätzlich bei der Ableitung des auf dem Grundstück anfallenden Oberflächenwassers. Die wasserrechtlichen Bestimmungen (WHG, NVG) sind einzuhalten und die einschlägigen technischen Regelwerke (u. a. Arbeitsblatt DWA-A 138) sind zu beachten.

12.2
Die private Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Typ „A“ mit der Zweckbestimmung „Erhalt und Entwicklung eines naturnahen Laubwaldes“ dient der naturnahen Integration des Plangebietes in das Landschaftsbild und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Die Fläche ist als naturnaher Gehölzbestand aus standortheimischen Gehölzarten zu erhalten und vor erheblichen Beeinträchtigungen zu schützen. Die Entnahme von Einzelgehölzen und kleinen Gehölzgruppen von 2 bis 5 Bäumen bleibt zulässig.

12.3
Die öffentliche Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Typ „B“ mit der Zweckbestimmung „Pufferzone zum Eggmühlenbach“ dient dem Schutz des östlich angrenzenden FFH-Gebietes „Bäche im Arltland“ durch die Entwicklung einer naturnahen Auenlandschaft. Die Fläche ist entsprechend der Maßnahmenkonzeption des Umweltberichtes insbesondere durch ergänzende Gehölzpflanzungen weiterzuentwickeln und vor erheblichen Beeinträchtigungen zu schützen.

12.4
Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Typ „C“ mit der Zweckbestimmung „Optimierung des bestehenden Regenwasserzirkulationsbeckens“ dient dem Erhalt und der ergänzenden Gestaltung des vorhandenen Regenwasserzirkulationsbeckens, dem Biotopverbund und dem Schutz des nahegelegenen FFH-Gebietes „Bäche im Arltland“. Die Fläche ist entsprechend der Maßnahmenkonzeption des Umweltberichtes insbesondere durch ergänzende Gehölzpflanzungen weiterzuentwickeln und vor erheblichen Beeinträchtigungen zu schützen.

12.5
Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Typ „D“ mit der Zweckbestimmung „naturnaher Gehölzpflanzung“ ist als Gehölzgruppe aus Bäumen und Wildsträuchern im Sile von Baumgruppen und Gebüsch einer Huelandtschaft entsprechend der Maßnahmenkonzeption des Umweltberichtes anzupflanzen, zu entwickeln und vor erheblichen Beeinträchtigungen zu schützen.

12.6
Für die Anlage von Scherrasen sowohl in den Hausgärten als auch im öffentlichen Bereich sollen ausschließlich Landschaftsarben mit Kräutern oder Regiosaatgutmischungen für entsprechende Standorte verwendet werden, z. B. Kräutersamenmischung RSM 2.4 oder Regiosaatgutvarianten für die Region UG 1 der Firma Saaten Zeller.

12.7
Die Baufeldräumung (das Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden, die Beseitigung von Gehölzen und sonstiger Vegetationsstrukturen etc.) ist nach Abschluss der Brulassung und vor Beginn der Neuen Brulassung der Vögel (also zwischen dem 01. August und 28. Februar) durchzuführen. Falls bei anstehenden Baumfällungen ein Fledermausbesatz wahrscheinlich sein sollte, sind die zu fällenden Bäume vor Rodung auf Fledermausbesatz zu kontrollieren. Ist nur geringes Baumholz (BHD < 30 cm) betroffen, das nachweislich nicht als Winterquartier geeignet ist, kann die Fällung in den Wintermonaten durchgeführt werden.

Sollte das Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden, Beseitigen von Gehölzen und sonstiger Vegetationsstrukturen außerhalb des gesamten Zeitraumes erforderlich sein, sind diese Bereiche / Strukturen unmittelbar vor dem Eingriff durch eine fachkundige Person auf ein Vorkommen von besetzten Lebens- oder Brutstätten (insbesondere Vögel und Fledermäuse) zu überprüfen. Von der Bauzeitenbeschränkung kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen europarechtlich geschützter Vogelarten und Fledermäuse durch die Baufeldräumung zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Lebens- und Brutstätten ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Hinweis: Diese Festsetzung ist abschließend nach Fertigstellung des Artenschutzgutachtens zu formulieren und an dessen Vorgaben anzupassen!

Nr. 13 Maßnahmen zum Immissionsschutz
Die Formulierung dieser textlichen Festsetzung erfolgt, sobald das Lärmschutzgutachten und das Geräuschgutachten zum Bebauungsplan vorliegen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG
Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 NBOu

Nr. 1 Dachformen (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBOu)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind für die Haupt- und Nebengebäude ausschließl. Flachdächer zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA 4 sind für die Haupt- und Nebengebäude ausschließl. für Flachdächer oder Satteldächer mit Dachneigungen zwischen 0 Grad und 30 Grad zulässig.

Nr. 2 Einfriedung (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 3 NBOu)

Einfriedungen in Vorgartenbereichen - Bereiche zwischen Straßenverkehrsflächen und vorderer Bauflucht - sind gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 NBOu nur bis maximal 1,50 m Höhe, gemessen von der Straßenkante der fertigen Straße bis Oberkante Einfriedung, zulässig. Entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen gilt eine maximale Höhe von 2,00 m.

Einfriedungen sind nur in offener Ausführung als Gehölzhecke aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zulässig. Holzzaune sowie Stahlgitterzaune mit senkrechter Stäbung oder Drahtgitterzaune sind ebenfalls zulässig, sofern unmittelbar angrenzend eine Hinterpflanzung durch Schiebhecken oder freistehende Strauchhecken erfolgt. Ebenfalls zulässig sind Trockenmauern aus Naturstein mit einer Höhe von 0,5 bis maximal 1,0 m, gemessen von der Straßenkante der fertigen Straße bis Oberkante Trockenmauer.

Nr. 3 Befestigung der Rad- und Fußwege (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 5 NBOu)

Einfriedungen sind nur in offener Ausführung als Gehölzhecke aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zulässig. Holzzaune sowie Stahlgitterzaune mit senkrechter Stäbung oder Drahtgitterzaune sind ebenfalls zulässig, sofern unmittelbar angrenzend eine Hinterpflanzung durch Schiebhecken oder freistehende Strauchhecken erfolgt. Ebenfalls zulässig sind Trockenmauern aus Naturstein mit einer Höhe von 0,5 bis maximal 1,0 m, gemessen von der Straßenkante der fertigen Straße bis Oberkante Trockenmauer.

Nr. 4 Gestaltung der Gartenflächen (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBOu)

Die nicht bebauten Gartenflächen sind gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 NBOu gärtnerisch anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Ausgenommen hiervon sind notwendige Zufahrten, Zuwegungen und nicht überdachte Stellplätze sowie Terrassen. Insgesamt darf maximal 50 % der Vorgartenfläche für Wege und Stellplätze befestigt werden. Schotter-, Splitt- oder Kieselstein sind, sofern sie nicht der unmittelbaren Gebäudeerschließung dienen, nicht zulässig.

Die nicht bebauten Gartenflächen sind gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 NBOu gärtnerisch anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Ausgenommen hiervon sind notwendige Zufahrten, Zuwegungen und nicht überdachte Stellplätze sowie Terrassen. Insgesamt darf maximal 50 % der Vorgartenfläche für Wege und Stellplätze befestigt werden. Schotter-, Splitt- oder Kieselstein sind, sofern sie nicht der unmittelbaren Gebäudeerschließung dienen, nicht zulässig.

HINWEISE

Nr. 1 Baunutzungsverordnung
Es gelten die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Nr. 2 Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde
Sollen bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßresten, Holzkohleasensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Strukturen) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren - z. B. Verankerungen -, die Aufschuss über die Entwicklung tierischer oder pflanzlicher 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 Kreisarchivbüro im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-9277 oder -4453) gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Befunde 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.

Nr. 3 Maßnahmen zum Artenschutz
Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Nr. 4 Altablagerungen / Altlasten
Sollen bei Bodenbeprobungen oder Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Osnabrück - Untere Bodenschutzbehörde - zu informieren.

Nr. 5 Kampfmittel
Sollen bei Erdarbeiten militärische Kampfmittel (Granaten, Panzerfauste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend das Landesamt für Geoformationen und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Kampfmittel-beseitigungsdienst in Hannover oder das Ordnungsamt der Samtgemeinde Bersenbrück zu benachrichtigen.

Nr. 6 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 Zugewegung und die Anordnung der baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück gemäß den §§ 1 und 2 DVNBOu zu den §§ 4 und 14 BauGB zu berücksichtigen. Die Technischen Regeln der DVGW - Arbeitsblätter W 465 und W 331 sowie die Vorgaben des Nds. Brandschutzgesetzes sind bei der Erschließung ebenfalls anzuwenden.

Nr. 7 Erdverlegte Versorgungsleitungen
Inhalt eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 26 "Klimaschutzsiedlung Im Hagen" ist die Verlegung von Verlahren- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht werden.

Nr. 8 Landwirtschafliche Immissionen
Durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen hervorgerufene Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen sind als örtlichlich hinzunehmen.

Nr. 9 DIN und ISO-Vorschriften
In diesem Bebauungsplan genannten DIN-Vorschriften können bei der Gemeinde Kettenkamp bzw. bei der Samtgemeinde Bersenbrück während der Dienstzeiten eingesehen werden.

Nr. 10 Verkehrslärmimmissionen
Von der Hauptstraße (K 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.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) sowie des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBOu) hat der Rat der Gemeinde Kettenkamp den Bebauungsplan Nr. 26 "Klimaschutzsiedlung Im Hagen", 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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Kettenkamp, den

..... Bürgermeister

PLANVERFASSER

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 26 "Klimaschutzsiedlung Im Hagen" wurde ausgearbeitet von:

BONER & PARTNER
ARCHITECTURE URBANISMUS INTERIORS
Am Alten Markt 10, 31061 Hannover
Telefon: 0511 323 92 77 | Fax: 0511 323 92 78
www.boner-partner.de

Odenburg, den

..... Planverfasser

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Gemeinde Kettenkamp hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 "Klimaschutzsiedlung Im Hagen" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am örtlichlich bekannt gemacht.

Kettenkamp, den

..... Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Kettenkamp hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26 "Klimaschutzsiedlung Im Hagen" zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden am örtlichlich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26 und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Kettenkamp, den

..... Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Kettenkamp hat den Bebauungsplan Nr. 26 "Klimaschutzsiedlung Im Hagen" einschließlich der örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Kettenkamp, den

..... Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 26 "Klimaschutzsiedlung Im Hagen" ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekanntgemacht worden. Er ist damit rechtsverbindlich geworden.

Kettenkamp, den

..... Bürgermeister

Inhalt eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 26 "Klimaschutzsiedlung Im Hagen" ist die Verlegung von Verlahren- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht werden.

Kettenkamp, den

..... Bürgermeister

Inhalt eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 26 "Klimaschutzsiedlung Im Hagen" sind Mängel in der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Kettenkamp, den

..... Bürgermeister

Gemeinde Kettenkamp
Landkreis Osnabrück

Bebauungsplan Nr. 26
"Klimaschutzsiedlung Im Hagen"

mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß § 84 Abs. 3 NBOu

VORENTWURF

Fassung für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
(Stand: 30.11.2023)

BEGLAUBIGUNGSVERMERK

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

Kettenkamp, den Siegel I.A.