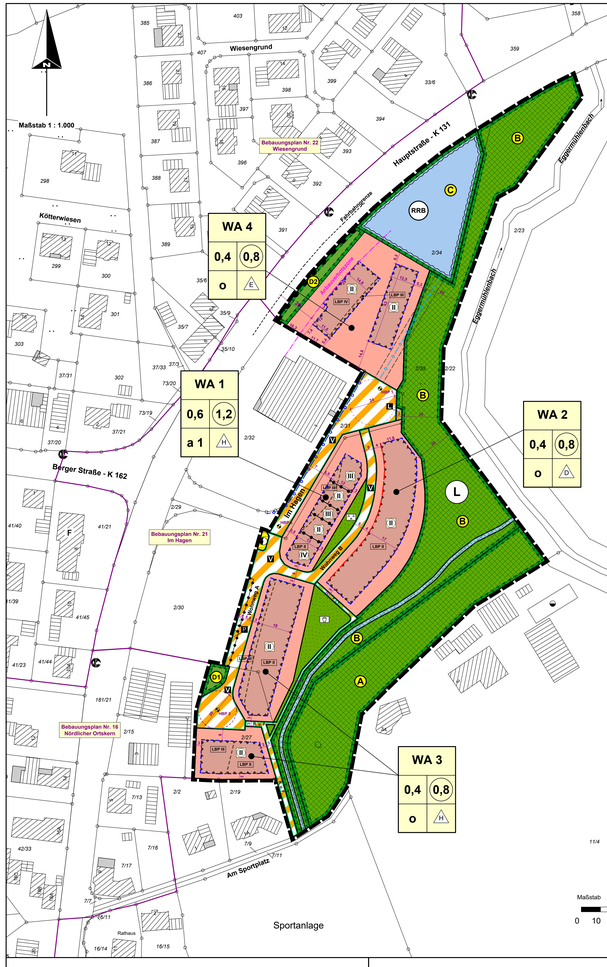

Planzeichenerklärung (gem. PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung

- Allgemeines Wohngebiet (WA)

Maß der baulichen Nutzung

- (1,2) Geschossflächenzahl (GFZ)
- 0,6 Grundflächenzahl (GRZ)
- II / (II) Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß / zwingend))

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o offene Bauweise
- a1 abweichende Bauweise
- E nur Einzelhäuser zulässig
- D nur Doppelhäuser zulässig
- H nur Hausgruppen zulässig
- Baulinie
- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- V Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich"
- R. u. F. Zweckbestimmung "Rad- und Fußweg"
- P Zweckbestimmung "Öffentliche Parkplätze"
- L Zweckbestimmung "nur landwirtschaftlicher Verkehr zulässig"
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen

- Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität (Trafo)

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- vorhandene Regenwasserleitung
- vorhandene Trinkwasserleitung

Grünflächen

- Öffentliche Grünfläche
- SP Zweckbestimmung Spielplatz
- PK Zweckbestimmung Parkanlage

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

- Wasserfläche (naturnaher Graben)
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft
- RRB 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
- (B) Bezeichnung der einzelnen Maßnahmenbereiche

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung
- ÜBF 1 Höhenbezugspunkt
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Versorgungsträger
- Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (siehe textliche Festsetzung Nr. 13)
- LBP III Lärmpegelbereich (LPB)

Planeintragungen zu nachrichtlichen Übernahmen

- Begrenzung der Anbauverbotszone gemäß Straßengesetz
- Abgrenzung der Geltungsbereiche der angrenzenden Bebauungspläne
- Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes

Planunterlage		Auftragsnummer: P23004
Kartengrundlage:	*Liegenschaftskarte 1:1000*	
	Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2023 LGLN	
Landkreis:	*Osnabrück*	
Gemeinde:	*Kettenkamp*	
Gemarkung:	*Kettenkamp*	
Flur:	*6*	
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 Verwendung für nichtregierungsseitige und nichtamtliche 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 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 Ob/Vi Jens Alves
Quakenbrück, den

.....
Öffentl. best. Verm.-Ing.

Anlässlich

VERMESSUNGSBÜRO ALVES
ÖFFENTLICH BESTELLTE VERMESSUNGSINGENIEURE
Designer Straße 17 | 49610 Quakenbrück
Tel.: 05431/9431-0 | Fax: 05431/9431-31
www.alves-vermessung.de | info@alves-vermessung.de

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Allgemeines 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 störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen ausnahmsweise zulässig sind.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 werden die unter § 4 Abs. 3 Nr. 1, Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 4 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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 den 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 ganzheitlich wasserdurchlässig befestigt, z. B. mit breitfugig verlegten Pflaster oder Rasengittersteinen (mind. 25 % Fugenanteil) oder Schottenrasen.

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 nächstgelegenen Höhenbezugspunkt liegen. Die Lage und Höhe der einzelnen Höhenbezugspunkte sind in der Planzeichnung vermerkt.

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

Gemäß § 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 Gebäudehöhen der Baukörper sowie Anzahl 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: 16,0 m.

Für die Gebäudehöhe gilt als unterer Bezugspunkt die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens. Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Daches (Oberkante Flachdach). Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile und durch Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig.

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 (Ketten häuser) zulässig. Die Frontlänge der aneinandergebauten Gebäude darf maximal 62 m betragen. Die seitlichen Grenzabstände richten sich nach den Regelungen der Niedersächsischen Bauordnung.

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 NBauO 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 Staffelgeschosses 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 um maximal 0,5 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 1,0 m überschritten werden. Für Balkone ist eine Überschreitung von maximal 1,0 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. 9 Wärme- und Warmwasserversorgung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

In den Allgemein 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.

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

Nr. 10.1
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 sind bei den Haupt- und Nebengebäuden die Flachdächer unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation dauerhaft extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht 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. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Sofern es sich um nicht selbst klimmende Arte handelt, sind geeignete Rank- und Kletterhilfen zu montieren.

Nr. 11 Anpflanzungsgebote 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 hochstämmiger 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 Umweltberichts zu verwenden. Im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen sind auch klimaresilientie Gehölzarten entsprechend der Listen des Umweltberichts zulässig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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 schadlose Ableitung/Versickerung/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, NWG) 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 Eggermühlenbach" dient dem Schutz des östlich angrenzenden FFH-Gebietes „Bäche im Artland" durch die Entwicklung einer naturnahen Auenlandschaft. Die Fläche ist entsprechend der Maßnahmenkonzeption des Umweltberichtes zu entwickeln, zu erhalten 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 Regenwasserrückhaltebeckens" dient dem Erhalt und der ergänzenden Gestaltung des vorhandenen Regenwasserrückhaltebeckens, dem Biotopverbund und dem Schutz des nahegelegenen FFH-Gebietes „Bäche im Artland". Die Fläche ist entsprechend der Maßnahmenkonzeption des Umweltberichtes insbesondere durch ergänzende Gehölzanpflanzungen 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 „naturnahe Gehölzanpflanzung" ist als Gehölzgruppe aus Bäumen und Wildsträuchern im Stile von Baumgruppen und Gebüschen einer Hudelandschaft 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 sollten ausschließlich Landschaftsrasen mit Kräutern oder Regiosaatgutmischungen für entsprechende Standorte verwendet werden, z. B. Kräuterrasenmischung RSM 2.4 oder Regiosaatgutvarianten für die Region UG 1 der Firma Saaten Zeller.

12.7
Die Baufeldräumung (das Abschieben von vegetationsbedeckten Oberböden, die Beseitigung von Gehölzen und sonstiger Vegetationsstrukturen etc.) ist nach Abschluss der Brutsaison und vor Beginn der neuen Brutsaison 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 geringer Baumholz (BHD < 30 cm) betroffen, das nachweislich nicht als Winterquartier geeignet ist, kann die Fällung in den Wintermonaten durchgeführt werden.

Sollte das Abschieben von vegetationsbedeckten Oberböden, Beseitigen von Gehölzen und sonstiger Vegetationsstrukturen außerhalb des genannten 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.

12.8
Aus Gründen des Insektenschutzes (auch als Nahrung für Vögel u. Fledermäuse) soll die Beleuchtung des Plangebietes, insbesondere der Straßenseitenräume, sparsam und nach den neuesten Standards erfolgen. Zu empfehlen ist die Verwendung von Natriumdampf- Niederdrucklampen (NA) oder LED-Lampen mit einem abgeschirmten, begrenzten, zum Boden gerichteten Lichtkegel. Kugellampen sollen nicht verwendet werden. Geeignet sind Lampen mit einem Spektralbereich von 570 630 nm. Sollten Leuchtstoffröhren verwendet werden, sind Röhren mit dem Farbton „warmweiße" zu verwenden. Darüber hinaus sollten eher mehrere, schwächere, niedrig angebrachte als wenige, starke Lichtquellen auf hohen Masten installiert werden.

Nr. 13 Maßnahmen zum Immissionsschutz
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 ist in Teilbereichen durch Verkehrslärmimmissionen von der Kreisstraße 131 (Hauptstraße) verursacht. Diese Bereiche sind in der Planzeichnung als „Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes" gekennzeichnet.

Passiver Schallschutz:

An die Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (z. B. Wohnzimmer, Schlafräume und Büroräume) sind erhöhte Anforderungen bezüglich des Schallschutzes zu stellen.

Innerhalb des Plangebiets werden maßgebliche Außenlärmpegel von 56 dB(A) < L_a ≤ 73 dB(A) erreicht. In der nachfolgenden Tabelle werden die hierfür jeweils maßgeblichen Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges der Außenbauteile in dB - Stufen aufgeführt.

		Erforderliches bewertetes gesamtes Bau-Schalldämm-Maß R'w,ges der Außenbauteile in dB	
Lärmpegelbereich	**Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB**	**Aufenthaltsräume in Wohnungen**	**Büroräume**
I	55	30	30
II	60	30	30
III	65	35	30
IV	70	40	35

Auf der Ebene nachfolgender Baugenehmigungsverfahren können für die Berechnung der Schalldämm-Maße Isolinien in 1 dB Schritten herangezogen werden.

Außenwohnbereiche:

Zur Einhaltung der Orientierungswerte im allgemeinen Wohngebiet gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 innerhalb zukünftiger Außenwohnbereiche werden folgende Maßnahmen empfohlen:

Zukünftige Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien, etc.) in Bereichen mit Beurteilungspegeln zwischen 60 dB(A) ≥ $L_{r,Tag}$ > 55 dB(A) sind so zu planen, dass sie entweder zur geräuschabgewandten Seite ausgerichtet **oder** durch geeignete bauliche Maßnahmen geschützt werden.

Zukünftige Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien, etc.) in Bereichen mit Beurteilungspegeln $L_{r,Tag}$ > 60 dB(A) sind so zu planen, dass sie bevorzugt zur geräuschabgewandten Seite ausgerichtet **und** durch geeignete bauliche Maßnahmen geschützt werden.

Schlafräume:

In zukünftigen Schlafräumen ist zur Nachtzeit zwischen 22:00 und 6:00 Uhr ein Schalldruckpegel von s= 30 dB(A) im Rauminneren bei ausreichender Belüftung zur gewährleisten.

Zukünftige Schlafräume im Bereich mit einem Beurteilungspegel von $L_{r,Nacht}$ > 50 dB(A) sind bevorzugt zur geräuschabgewandten Seite auszurichten sowie zusätzlich bspw. mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten.

Zukünftige Schlafräume im Bereich mit einem Beurteilungspegel von 50 dB(A) ≥= $L_{r,Nacht}$ > 45 dB(A) sind bevorzugt zur geräuschabgewandten Seite auszurichten oder bspw. mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten.

Die Dimensionierung solcher Lüftungssysteme ist im Zuge der Genehmigungsplanung festzulegen und zu detaillieren.

Generell gilt gemäß Kapitel 4.4.5.1 der DIN 4109-2, dass auf der lärmabgewandten Seite von um 5 dB verminderten Pegeln ausgegangen werden kann. Im Falle einer geschlossenen Bauweise bzw. bei Innenhöfen ist eine pauschale Reduzierung um 10 dB zulässig.

Von den oben aufgeführten Festsetzungsvorschlägen kann abgewichen werden, sofern im Baugenehmigungsverfahren anhand eines Schallgutachtens nachgewiesen werden kann, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper verringert. Für die Ermittlung der Mindestanforderungen an den baulichen Schallschutz ist die DIN 4109 maßgeblich.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 NBauO

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

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 sind für die Haupt- und Nebengebäude ausschließlich Flachdächer zulässig.

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

Einfriedungen in Vorgartenbereichen - Bereiche zwischen Straßenverkehrsflächen und vorderer Baufluchtlinie - sind gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 NBauO nur bis maximal 1,50 m Höhe, gemessen von der Straßenkrone 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. Holzzäune, Stahlgitterzäune mit senkrechter Stäbung, Drahtgeflechtzäune sowie Trockenmauern aus Naturstein sind ebenfalls zulässig, sofern unmittelbar angrenzend eine Hinterpflanzung durch Schnitthecken oder freiwachsende Sträuchereien erfolgt. Trockenmauern sind, abweichend von Satz 1, nur mit einer Höhe von maximal 1,00 m, gemessen von der Straßenkrone der fertigen Straße bis Oberkante Trockenmauer, zulässig.

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

Die in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg" sind in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen.

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

Die nicht bebauten Gartenflächen sind gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 NBauO gärtnerisch anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Ausgenommen hiervon sind notwendige Zufahrten, Zuwegungen und nicht überdachte Stellplätze sowie Terrassen. Insgesamt darf maximal 50 Prozent der Vorgartenfläche für Wege und Stellplätze befestigt werden. Schotter-, Splitt- oder Kiesflächen 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, die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 geändert worden ist.

Nr. 2 Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren - z. B. Versteinerungen -, die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Epochen 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. 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

Sollten bei Bodenbewegungen oder Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Osnabrück - Untere Bodenschutzbehörde - zu informieren.

Nr. 5 Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten militärische Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend das Landesamt für Geoinformationen und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Kampfmittelbeseitigungsdienst 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 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. 7 Erdverlegte Versorgungseinrichtungen

Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist ggf. auf erdverlegte Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Elektrotürmen - 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. 8 Landwirtschaftliche Immissionen

Durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen hervorgerufene Gerüche-, Staub- und Lärmimmissionen sind als ortsüblich hinzunehmen.

Nr. 9 DIN und ISO- Vorschriften

Die in diesem Bebauungsplan genannten DIN-Vorschriften können bei der Gemeinde Kettenkamp bzw. bei der Samtgemeinde Bersenbrück während der Dienstzeiten eingesehen werden.

Nr. 10 Verkehrslärmemissionen

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.

Nr. 11 Energieversorgungskonzept

Alle technischen Einzelheiten hinsichtlich der Wärme- und Warmwasserversorgung der Gebäude, die sich aus den Ausführungen im Energieversorgungskonzept der energieleiter projects GmbH, Greven ergeben, und die Verpflichtung zur Nutzung von Wärmepumpen sollen in einem Städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 4 und 5 BauGB zwischen der Gemeinde Kettenkamp und den jeweiligen Grundstückseigentümern geregelt werden.

Nr. 12 Außerkrafttreten bestehender Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten des B-Plans Nr. 26 tritt zwischen der rechtswirksame B-Plan Nr. 16 „Nördlicher Ortskern" in den Bereichen, in denen er von Bebauungsplan Nr. 26 überlagert wird, seine bisherige rechtliche Wirkung. Es gilt hier der Rechtsstatz, dass die neuere Rechtsnorm die ältere Rechtsnorm ersetzt (vgl. u.a. Urteil vom 10. August 1990 - BVerwG 4 C 3.90 - BVerwGE 85, 289). Ein gesonderteres Aufhebungsverfahren zum B-Plan Nr. 16 ist nicht gepland und auch nicht erforderlich.

Nr. 13 Hochwasservorsorge und Starkregenereignisse

Laut den Hinweiskarten Starkregengefahren für Niedersachsen (Internet: Geoportal.de, Menü „Klima und Wetter", Thema „Starkregen", „Land Niedersachsen, Hinweiskarte Starkregengefahren") könnte das Plangebiet bei einem außergewöhnlichen Starkregenereignis (100-jährliches Ereignis) im Bereich der Straßengrünflächen im Teilbereichen bis zu 50 cm und bei einem extremen Starkregenereignis (100 mm/m² und Stunde) bis zu 100 cm hoch überflutet werden.

Zudem können gemäß der Hinweiskarte bei einem extremen Starkregenereignis im Bereich der Entwässerungsgräben, des RRB sowie der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Überschwemmungen bis zu 2,0 m auftreten. Weitere Details hierzu sind den Hinweiskarten im Internet zu entnehmen. Die Karte der Starkregenereignisse stellt auch vorhandene Geländemulden und -senken dar, unabhängig von den vor Ort bestehenden Versickerungsbedingungen. Eine Überflutung ist bei Starkregen möglich, es kann aber auch viele Jahrzehnte trocken bleiben.

Ein Rechtsanspruch auf die umfassende und vollständige Darstellung sämtlicher möglicher Starkregenrisiken entsteht aus den Karten heraus ebenso wenig wie ein Rechtsanspruch auf bestimmte Vorsorge-, Schutz- und Gefahrenabwehrmaßnahmen durch jeweilige Aufgabenträger. (vgl.: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie; „FAQ - Frequently asked questions Hinweiskarte Starkregengefahren (HWK_SRG) des BKG", Stand: 24.09.2024, Ziffern 10 u. 15).

Zum Schutz vor Hochwasser und Starkregenereignissen sollte eine teilweise Geländeaufhöhung angedacht werden.

Aus Gründen des vorsorgenden Hochwasserschutzes und auch bei deutlich erhöhten Gefahren durch Starkregenereignissen ist das Merkblatt DWA-M 553 „Hochwasserangepasstes Planen und Bauen" grundsätzlich zu beachten