

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Damme die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 „Holdorfer Straße“ bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Damme, den
(Siegel)
(Bürgermeister)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Damme hat in seiner Sitzung am 24.09.2013 die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 114 „Holdorfer Straße“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 30.06.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Damme, den
(Bürgermeister)

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Damme hat in seiner Sitzung am 24.09.2013 dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 114 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und § 3 Satz 1 BauGB und i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 30.06.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 114 mit der Begründung haben vom 08.07.2016 bis 12.08.2016 gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und § 3 Satz 1 BauGB und i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Damme, den
(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Damme hat die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 114 „Holdorfer Straße“ nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 20.12.2016 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Damme, den
(Bürgermeister)

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 114 „Holdorfer Straße“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am in der Oldenburgischen Volkszeitung ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Damme, den
(Bürgermeister)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 114 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Damme, den
(Bürgermeister)

Planunterlage und Planverfasser

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2016



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Oktober 2015).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.¹⁾
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.²⁾

Vechta, den
Amtliche Vermessungsstelle
(Siegel)

Unterschrift
1) Nur bei Bebauungsplänen, deren Festsetzungen sich auf die geometrische Form der Grundstücke auswirken.
2) Nur bei Bebauungsplänen, bei deren Durchführung neue Grenzen gebildet werden, deren Verlauf durch den Bebauungsplan festgesetzt wird.

Planverfasser
Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 114 wurde ausgearbeitet von:
pk plankontor städtebau gmbh Oldenburg, den 14.06.2017
Ehnenstraße 126
26121 Oldenburg
Tel.: 0441/97201-0
Fax: 0441/97201-99
info@plankontor-staedtebau.de (Dipl.-Ing. Hans Meyer)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung
WA Allgemeine Wohngebiete
2 Wo 2 Wohnungen je Einzelhaus und 1 Wohnung je Doppelhaushälfte als Höchstgrenze zulässig

Maß der baulichen Nutzung
0,3 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH 6,5 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Traufhöhe
FH 9,5 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Firsthöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
o offene Bauweise
ED offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze
nicht überbaubare Grundstücksfläche
überbaubare Fläche

Verkehrsflächen
Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung:
o öffentlicher Fuß- und Radweg

Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Änderungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
Lärm III
Lärm IV
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Nutzungsbeschränkungen
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2. Überschreitung der Grundfläche
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden. (Gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

3. Trauf- und Firsthöhe
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) darf die Oberkante des Rohfußbodens (OKF) des Erdgeschosses höchstens 0,30 m über der Oberkante der fertigen Fahrbahnachse liegen, bezogen auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite. Ausnahmen hiervon sind im Einzelfall zulässig. Grenzt ein Gebäude auf einem Eckgrundstück mit zwei Gebäudeseiten an eine öffentliche Verkehrsfläche, so gilt als straßenseitige Gebäudeseite die Seite, auf der sich der Eingangsbereich befindet.
Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für die festgesetzten maximalen First- und Traufhöhen ist die Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses.
Der obere Bezugspunkt für die festgesetzte maximalen Firsthöhen ist der höchste Punkt des Daches. Untergeordnete Bauteile im Sinne der Bauordnung wie Antennen, Schornsteine etc. bleiben unberücksichtigt. (gem. § 18 BauNVO)
Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhen gilt die Schnittkante zwischen den Außenflächen der Gebäudeaußenwand und den Außenflächen der oberen Dachhaut der Hauptdachflächen.

Bei Gebäuden mit Staffelgeschoss stellt die Traufhöhe den Abstand zwischen dem Schnittpunkt des oberen Dachansatzes mit dem aufgehenden Mauerwerk und der Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses dar. (gem. § 16 und § 18 BauNVO)

4. Nebenanlagen
Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur im Bereich der straßenabgewandten, rückwärtigen Grundstücksflächen zulässig. Sie müssen einen Mindestabstand von 1,00 m zu öffentlichen Flächen einhalten. Die Nebenanlagen sind mit einer max. Gebäudehöhe von 3,00 m, bezogen auf die umgebende Geländeoberfläche, zulässig.

Eine Überschreitung der mit max. 3 m festgesetzten Gebäudehöhe ist ausnahmsweise zulässig. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

5. Garagen und Stellplätze
Zwischen Garagen, überdachten und offenen Stellplätzen sowie der öffentlichen Verkehrsfläche müssen Zu- und Abfahrten von mind. 5,00 m Länge verbleiben.

Je Wohngebäude ist nur eine Grundstückszufahrt mit einer Breite von max. 3,50 m zulässig. Ausnahmsweise sind im WA 2 nördlich angrenzend an den Fuß- und Radweges zwei Grundstückszufahrten zulässig. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

6. Schallschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen
Auf den Flächen, für die Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen festgesetzt sind, sind bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, Maßnahmen zum baulichen Schallschutz durchzuführen.

Die straßenzugewandten, einschließlich der senkrecht zur Straßenachse der Holdorfer Straße liegenden Außenbauteile (Fenster, Wand, Dach) von Aufenthaltsräumen/Büroäumen (ausgenommen Küchen, Bäder und Hausarbeitsräume), sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen der DIN 4109 für die Lärmpegelbereiche III bzw. IV entsprechen. Für Schlafräume sind Belüftungsmöglichkeiten vorzusehen, die eine Einhaltung des erforderlichen Schalldämm-Maßes jederzeit sicherstellen. Folgende resultierende Schalldämm-Maße sind einzuhalten:

Lärmpegelbereich	Resultierendes Schalldämm-Maß dB(A)	
	Wohn- und Schlafräume	Büroräume
III	35	30
IV	40	35

Die Zuordnung zu den anzuwendenden Lärmpegelbereichen ergibt sich aus der Einteilung in der Planzeichnung.

Von den Festsetzungen zum passiven Schallschutz können Ausnahmen gewährt werden, soweit dem Schallschutz in anderer, gleichwertiger Weise Rechnung getragen wird. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7. Anpflanzungen
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist je 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Die Gartenanlagen sind naturnah zu gestalten. Fensterlose Fassadenflächen sind mit standortgerechten Rankgewächsen zu begrünen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft der Landschaft
Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist die Anlage einer Versickerungsmulde zur Regenrückhaltung zu schaffen. Die Herstellung von periodisch verlässlichen Versickerungsmulden zur Oberflächenversickerung mit Überlauf hat wie folgt zu erfolgen:
- Schaffung von Mulden zur Regenwasserversickerung
- Anfallender Oberboden ist wiederzuverwenden
- Ausbau und Abfuhr von evtl. wasserundurchlässigen Materialien
- gegebenenfalls erforderliche Überläufe sind mit einer Drosselungsvorrichtung zu versehen (gem. § 9 Abs. 2 Nr. 20 BauGB)

HINWEISE

Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 zugrunde.
Dieser Bebauungsplan hebt die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 114 und die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 114 auf soweit sich die Geltungsbereiche der Pläne überschneiden.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, 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, Dezernat 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 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Bezüglich der Baugrundverhältnisse stehen innerhalb des Plangebietes teilweise nicht oder nur bedingt tragfähige Böden an. Es wird empfohlen, hinsichtlich der Gründung der Wohnbebauung und des Schutzes des Kellers gegen drückendes Grundwasser die Geotechnische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 114 bei der Stadt Damme, Zimmer Nr. 52, 55 oder 47 einzusehen.

Von der Landesstraße L 851 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 NBauO

§ 1 Dachgestaltung

Innerhalb des Plangebietes sind für Hauptbaukörper geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 20° und 48° zulässig. Flachdächer sind nur für Garagen, überdachte Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen zulässig. Ausnahmsweise kann für ebenerdige Anbauten, die zum Hauptbaukörper gehören (z.B. Wintergarten) ein Flachdach zugelassen werden, wenn die Grundfläche 25 % des Hauptbaukörpers nicht überschreitet.

Dachausbauten (Dacheinschnitte und Dachgauben) sind nur bei einer Dachneigung ab 35° zulässig. Der Abstand der Dachausbauten zum Giebel muss mindestens 1,50 m betragen. Die Gesamtlänge der Dachausbauten darf 50 % der jeweiligen Gebäudelänge, gemessen an der Traufseite, nicht überschreiten. Dachausbauten in der zweiten Dachebene (Spitzboden) sind unzulässig.

Zusammenhängende Gebäude (Doppelhäuser) sind nur mit einer einheitlichen Dachneigung und einem gemeinsamen First zulässig. Sie sind hinsichtlich der Gestaltung und des Materials aufeinander abzustimmen.

§ 2 Dachmaterial

Die geneigten Dächer sind mit Materialien in den folgenden (roten und anthrazitfarbenen) Farbönen gemäß dem Farbregister RAL 840-H R zulässig: 2001, 3000-3005, 3009, 3011, 3013, 3016, 3020, 3031, 7004, 7005, 7010-7012, 7015, 7016, 7021-7024, 7026, 7030, 7036, 7037, 7039, 7040, 7042, 7043, 7045, 7046. Zwischentöne sind zulässig. Glasierete Dacheindeckungen sind unzulässig.

§ 3 Gartengestaltung

Vorgärten dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nur mit einer Hecke aus standortgerechten Gehölzen in einer Höhe von maximal 0,80 m über Oberkante fertiger Fahrbahnachse begrenzt werden. Als Vorgarten gilt die Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze.

Hausgärten, die an eine öffentliche Verkehrsfläche grenzen, dürfen nur mit einer Hecke aus standortgerechten Gehölzen in einer Höhe von maximal 1,80 m über Oberkante fertiger Fahrbahnachse, dahinter Maschendrahtzaun begrenzt werden.

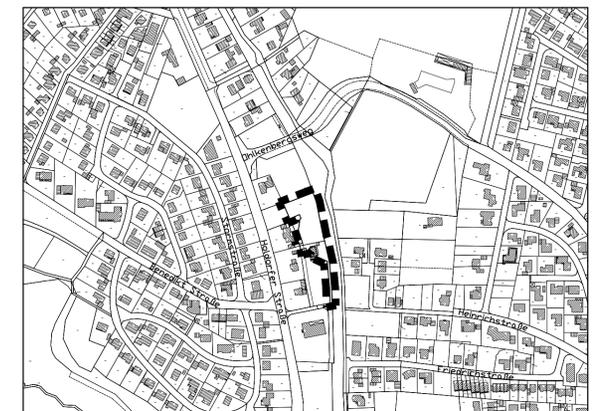
An den übrigen Grundstücksgrenzen sind nur Hecken aus standortgerechten Gehölzen in einer Höhe von maximal 1,25 m Höhe zulässig.

Stadt Damme

Bebauungsplan Nr. 114

"Holdorfer Straße" 2. Änderung

mit örtlichen Bauvorschriften



Übersichtsplan : 1 : 5000

pk plankontor städtebau gmbh
Ehnenstraße 126 26121 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Telefax 0441/97201-99
E-Mail info@plankontor-staedtebau.de

Bearbeitungsstand: URSCHRIFT