

## PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Damme diesen Bebauungsplan Nr. 175 "Westlich Steinfelder Straße" bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Damme, den .....  
(Bürgermeister)

## VERFAHRENSVERMERKE

### Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Damme hat in seiner Sitzung am 22.07.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 175 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 12.04.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Damme, den .....  
(Bürgermeister)

### Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Damme hat in seiner Sitzung am 04.04.2017 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 175 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 22.02.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 175 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 02.03.2018 bis 06.04.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Damme, den .....  
(Bürgermeister)

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Damme hat den Bebauungsplan Nr. 175 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 26.06.2018 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Damme, den .....  
(Bürgermeister)

### Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 175 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... in der "Oldenburgischen Volkszeitung" ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Damme, den .....  
(Bürgermeister)

### Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 175 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 © 2017



Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 14.09.2017).

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.<sup>1)</sup> Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.<sup>2)</sup>

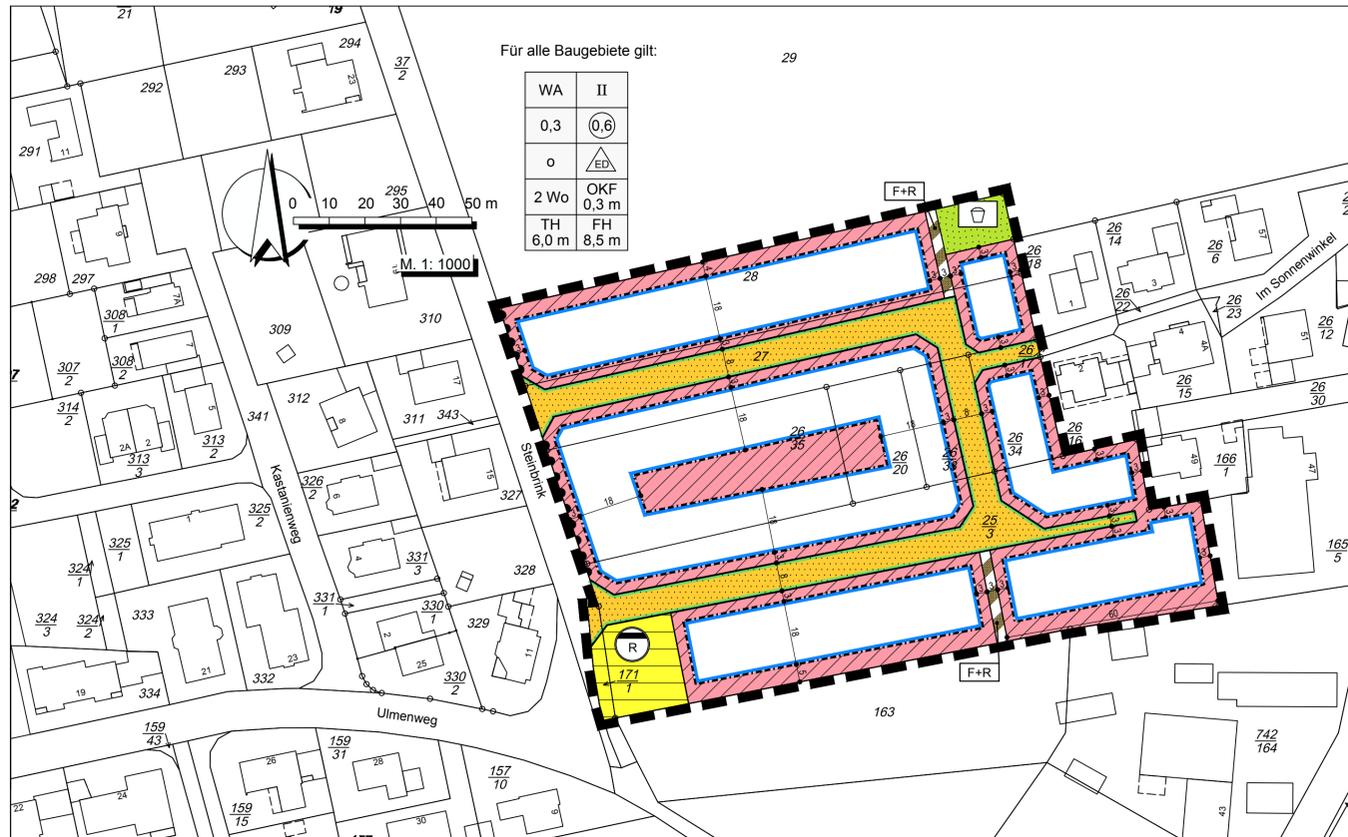
Vechta, den .....  
Ämtliche Vermessungsstelle  
.....  
Unterschrift

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

### Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 175 wurde ausgearbeitet von:

pk plankontor städtebau gmbh  
Ehnenstraße 126  
26121 Oldenburg  
Tel.: 0441/97201-0  
Fax: 0441/97201-99  
info@plankontor-staedtebau.de  
Oldenburg, den 29.11.2018  
.....  
(Dipl.-Ing. Meyer)



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete

### Maß der baulichen Nutzung

- Geschosflächenzahl
- Grundflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Traufhöhe, z.B.: 6,0m
- Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Firsthöhe, z.B.: 8,5m
- Höhe Oberkante Rohfußboden, z.B.: 0,3m

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- offene Bauweise
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- nicht überbaubare Grundstücksfläche  
überbaubare Grundstücksfläche
- Beschränkung der Zahl der Wohnungen

### Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Fuß- und Radweg
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

### Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschl. der Regenrückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen
- Zweckbestimmung:
- Regenwasser Rückhaltung

### Grünflächen

- öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung:
- Kleinkinderspielplatz

### Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Nutzungsbeschränkungen in den Allgemeinen Wohngebieten

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO) auch nicht ausnahmsweise zulässig.

### 2. Beschränkung der Wohnungszahl in Wohngebäuden

Im Allgemeinen Wohngebiete (WA) sind je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen zulässig; je Doppelhaushälfte ist höchstens eine Wohnung zulässig. (gem. § 9 (1) 6 BauGB)

### 3. Mindestgrundstücksgrößen

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) müssen die Baugrundstücke je Einzelhaus eine Mindestgröße von 500 m<sup>2</sup> einhalten; je Doppelhaus gilt eine Mindestgrundstücksgröße von 700 m<sup>2</sup> für beide Haushälften zusammen. (gem. § 9 (1) 3 BauGB)

### 4. Gebäudehöhen

a) 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. Grenz 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.

(b) Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für die festgesetzten maximalen First- und Traufhöhen ist die Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses.

(c) 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.

(d) Der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die Schnittlinie zwischen der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut. Als obere Bezugspunkt für die Traufhöhe bei Gebäuden mit Staffelgeschoss gilt der Schnittpunkt des oberen Dachansatzes mit dem aufgehenden Mauerwerk. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Erker, Dachgauben und andere Gebäudeteile, die aus der Dachhaut herausstehen und außerdem Krüppelwalme. (gem. § 16 und § 18 BauNVO)

### 5. Garagen und Stellplätze

(a) In einem Bereich von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche sind innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) Carports (Carports) im Sinne von § 1 der Garagenverordnung (GaVO) nicht zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für offene Stellplätze. (gem. § 9 (1) 11 BauGB und § 12 (6) BauNVO)

(b) Bei Eckgrundstücken müssen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO und ihre Zufahrten einen Mindestabstand von 1,0 m zu den Verkehrsflächen einhalten, die nicht der Erschließung dienen (§ 23 Abs. 5 BauNVO). Der Zwischenraum ist mit einer Hecke oder Sträuchern zu bepflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

(c) Je Wohngebäude ist nur eine Grundstückszufahrt mit einer Breite von maximal 3,5 m zulässig. Ausgehend von dieser Zufahrt ist im Allgemeinen Wohngebiet (WA) maximal ein offener Stellplatz im Bereich zwischen der Verkehrsfläche und der straßenseitigen Baugrenze zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

### 6. Anpflanzungen

Auf jedem privaten Baugrundstück ist je angefangener 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein standortheimischer Laubbaum/ Obstbaum (z.B. Sandbirke, Rotbuche, Gewöhnliche Esche, Stieleiche, Winterlinde, Hainbuche, Traubeneiche, Eberesche, Vogelkirsche, Haselnuss, Holzapfel, Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume) mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

### 7. Versorgungsleitungen

Innerhalb des Plangebietes sind die Versorgungsleitungen ausschließlich unterirdisch zu führen.

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

### § 1 Dachmaterial/ Dachgestaltung

(a) Innerhalb des Plangebietes sind für Hauptbaukörper Flachdächer sowie geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis max. 48° zulässig.

(b) Geneigte Dächer sind mit Materialien in den folgenden (roten und schwarzen) Farbtönen gemäß dem Farbregister RAL 840-HR zulässig: 2001, 3000-3005, 3009, 3011, 3013, 3016, 3020, 3031, 7004, 7005, 7010-7012, 7015, 7016, 7021-7024, 7025, 7030, 7036, 7037, 7039, 7040, 7042, 7043, 7045, 7046, 9004, 9005, 9011, 9016. Zwischentöne sind zulässig. Glasierte Dacheindeckungen sind unzulässig.

(c) 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 (Abstand zwischen beiden Giebeln) nicht überschreiten. Dachausbauten in der zweiten Dachebene (Spitzboden) sind unzulässig; ansonsten muss der vertikale Abstand zur Firstlinie mindestens 1,00 m betragen.

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

### § 2 Einfriedung

(a) Vorgärten dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nur mit einer Hecke aus standortgerechten Gehölzen in einer Höhe von maximal 1,20 m über Oberkante fertiger Fahrbahnachse eingefriedet werden. Als Vorgarten gilt die Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze.

(b) Die Einfriedung von Hausgärten, welche an eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung grenzen, ist so zu gestalten, dass sie vom Straßenraum als Hecke aus standortgerechten Gehölzen in einer Höhe von maximal 2,00 m über Oberkante fertiger Fahrbahnachse wahrgenommen wird. Zum weiteren Schutz des Privatbereichs können an der, dem eigenen Grundstück zugewandten Seite der Hecke zusätzlich Einfriedungen aus anderen Materialien (z.B. Maschendrahtzaun, Holzpalisaden) vorgenommen werden.

## HINWEISE

(1) Diesem Bebauungsplan liegt die **Baunutzungsverordnung** in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017, zugrunde.

(2) Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten **ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde** (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen 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 ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978, Nds. GVBl., S. 517 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 28. Mai 2011 (Nds. GVBl. S. 135))

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

(4) Die **artenschutzrechtlichen** Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Um die Verletzung und Tötung von Individuen sicher auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen.

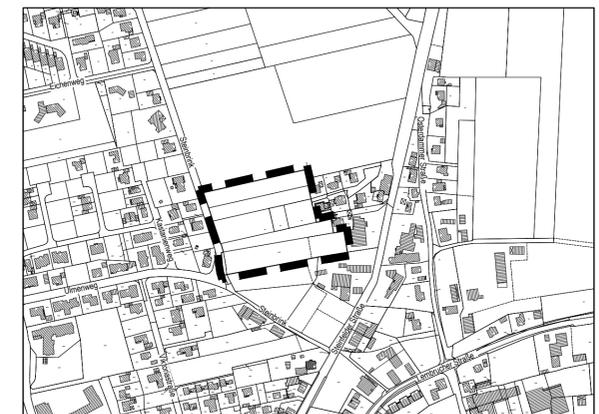
(5) Von der Landesstraße 846 gehen erhebliche **Emissionen** aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

(6) Die innerhalb der Begründung bzw. in der Planzeichnung benannten einschlägigen **DIN-Normen** können im Bauamt der Stadt Damme eingesehen werden.

# Stadt Damme

## Bebauungsplan Nr. 175

## "Westlich Steinfelder Straße"



Übersichtsplan: 1 : 5000

plan  
kontor städtebau

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

Arbeitsfassung Vorentwurf Entwurf Entwurf zum Satzungsbeschluss **URSCHRIFT**