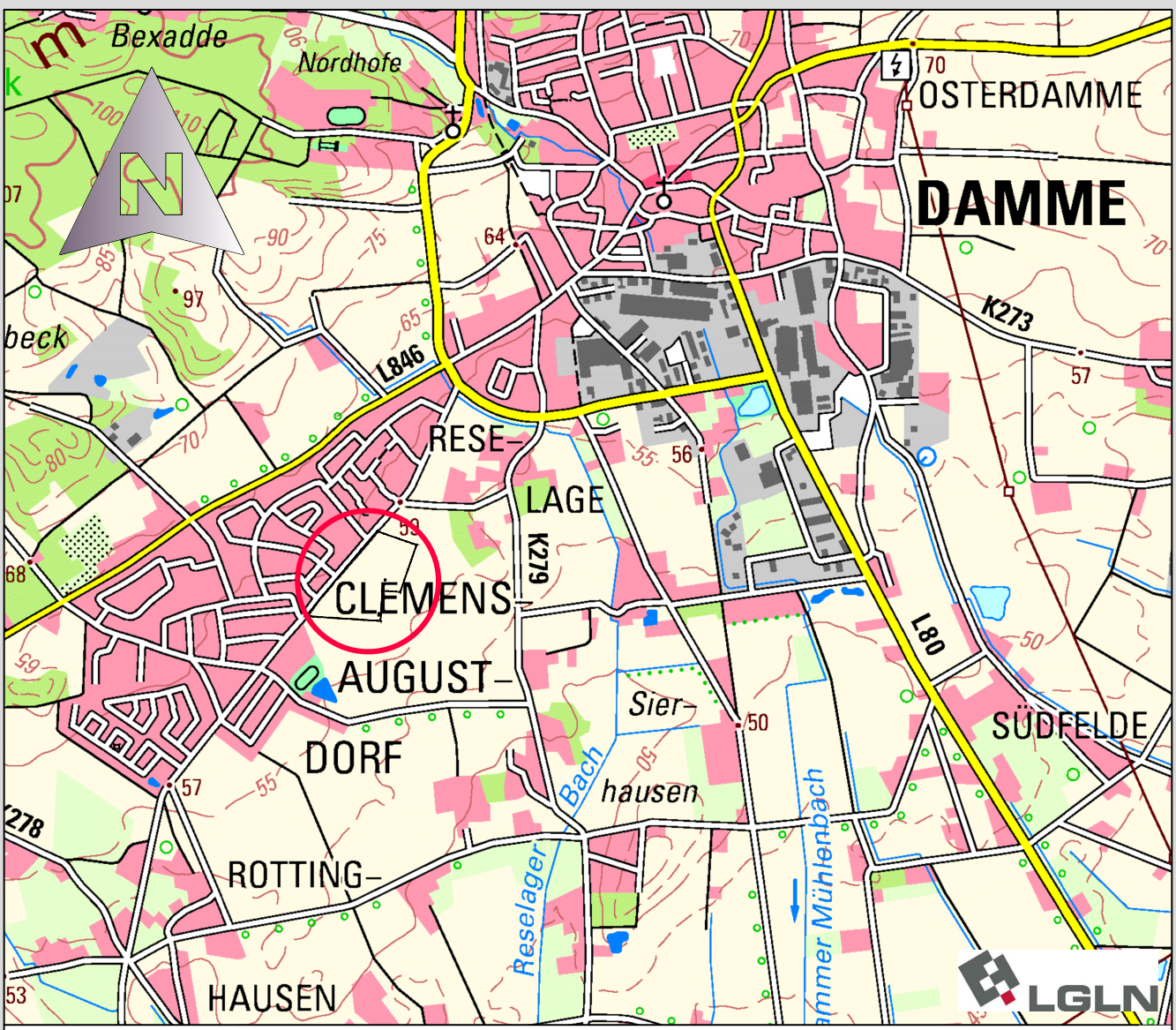
Stadt Damme

Bebauungsplan Nr. 177
"Wohnbaugebiet Rottinghauser Straße"

mit Textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO



Übersichtsplan M. 1:25.000

NLG aktiv für land und leute

Abschrift

Stand: Juli 2016

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

2. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen, je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohnung zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind je Einzelhaus maximal 5 Wohnungen zulässig.

3. Die zulässige Grundfläche darf im Allgemeinen Wohngebiet WA1 durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen nur bis zu 25 % und im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 nur bis 50 % überschritten werden.

4. Die Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses darf höchstens 0,30 m über Oberkante fertiger 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.

5. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird die Höhe zwischen Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses und dem Dach, gemessen am Schnittpunkt der Außenhaut des Daches mit dem aufgehenden Mauerwerk, als Traufhöhe festgesetzt.

6. Die Oberkante Gebäude ist die maximale Gebäudehöhe gemessen ab Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses. Eine Überschreitung der Gebäudehöhe ist für untergeordnete Bauteile i. S. der Nds. Bauordnung (Antennenanlagen, Geländer, Schornsteine, usw.), für technische Anlagen des Immissionsschutzes und für sonstige hervortretende, konstruktiv erforderliche Gebäudeteile (Stütz- und Trägersysteme, Seile, usw.) zulässig.

7. Die Grundstücksgröße bei der Errichtung von Einzelhäusern muss mindestens 500 m², bei der Errichtung von Doppelhäusern mindestens 350 m² pro Doppelhaushälfte betragen.

8. Überdachte Stellplätze (Garagen, Carports) gemäß § 12 BauNVO müssen einen Abstand von mindestens 5,0 m zu der Verkehrsfläche, die der Erschließung dient, einhalten.

9. 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).

10. Je Wohngebäude ist nur eine Grundstückszufahrt mit einer Breite von maximal 3,5 m zulässig. Ausgehend von dieser Zufahrt ist im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 maximal ein offener Stellplatz im Bereich zwischen der Verkehrsfläche und der straßenseitigen Baugrenze zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

11. Innerhalb des Plangebietes sind die Versorgungsleitungen ausschließlich unterirdisch zu führen.

12. Das auf den Wohnbaugrundstücken auftretende Niederschlagswasser ist gemäß § 9 Abs.1 Nr.14 BauGB auf diesen Flächen selbst zu versickern (siehe Hinweis Nr. 5).

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

13.1 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind folgende standortgerechte Gehölzarten zulässig:

Sträucher:		Laubbäume:	
Crataegus monogyna	Weißdorn	Betula pendula "Crispa"	Birke
Cornus mas	Kornelkirsche	Sorbus aucuparia	Eberesche
Prunus padus	Traubenkirsche	Acer campestre	Feldahorn
Prunus avium	Vogelkirsche	Carpinus betulus	Hainbuche
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Crataegus x prunifolia	Pflaumenblättriger Weißdorn
Prunus spinosa	Gemeine Schlehe	Prunus padus	Traubenkirsche
Rosa canina	Hundsrose	Malus sylvestris	Wildapfel
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Pyrus pyraster	Wildbirne
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball		
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball		
Corylus avellana	Hasel		
Frangula alnus	Faulbaum		
Salix aurita	Ohr-Weide		
Salix cinerea	Grauweide		
Salix purpurea	Purpurweide		

13.2 Innerhalb des öffentlichen Grünzuges (OA) ist die Anlage einer Allee vorgesehen. Als Gehölze sind hier ausschließlich heimische Obstbäume zulässig. Die Hinweise des Umweltberichts sind zu beachten.

13.3 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.

Bei Grundstücksflächen, auf denen bereits die Festsetzung Nr. 13.1 gilt, ist je Grundstück mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten.

14. Passiver Schallschutz

Schallschutz von Wohnungen und Aufenthaltsräumen:

Zum Schutz von Büro- und Aufenthaltsräumen (Wohnen, Schlafen, sonstige Aufenthaltsräume) sind bei der Errichtung von Neubauten und bei baulichen Änderungen solcher Räume innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche II und III gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" die gesamten Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dach etc.) des jeweiligen Raumes so auszuführen, dass die folgenden erforderlichen resultierenden Luftschalldämm-Maße (erf. R'w,res) eingehalten werden:

Lärmpegel-bereich	„maßgeblicher Außenlärmpegel" dB (A)	Erforderliches bewertetes resultierendes Schalldämm-Maß erf. $R'_{w,res}$ der Außenbauteile in dB	
		Büroräume u. ä.	Aufenthaltsräume in Wohnungen
II	56 - 60	30	30
III	61 – 65	30	35

In den Lärmpegelbereichen II und III müssen Schlafräume mit Lüftungssystemen ausgestattet werden, um im Nachtzeitraum einen Beurteilungspegel von 30 dB(A) im Rauminneren nicht zu überschreiten.

Schallschutz von Außenwohnbereichen:

Innerhalb des Lärmpegelbereiches III sind Außenwohnbereiche (Terrassen, Loggien, Balkone) ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen in Bezug auf die Rottinghauser Straße nicht zulässig. Als schallabschirmende Maßnahmen kommen die Anordnung solcher Außenwohnbereiche im Schallschatten der jeweils zugehörigen Gebäude auf den lärmabgewandten Seiten, oder, wo dies nicht möglich ist, die Errichtung von verglasten Loggien und Balkonen, von Wintergärten oder von Lärmschutzwänden als Abschirmung von Terrassen in Betracht. Hierbei ist sicherzustellen, dass die schallabschirmenden Maßnahmen so dimensioniert werden, dass sie eine Minderung um das Maß der Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes - tags bewirken.

Ausnahmen:

Von den Festsetzungen zum passiven Schallschutz können Ausnahmen gewährt werden, soweit dem Schallschutz in anderer, gleichwertiger Weise Rechnung getragen wird (z. B. durch entsprechende Grundrissgestaltung).

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Festsetzungen gemäß § 84 NBauO i. V. mit § 9 Abs. 4 BauGB

1. FD = Flachdach

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

3. 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, 7026, 7030, 7036, 7037, 7039, 7040, 7042, 7043, 7045, 7046, 9004, 9005, 9011, 9016. Zwischentöne sind zulässig. Glasierte Dacheindeckungen sind unzulässig.

4. Dachausbauten (Dacheinschnitte und Dachgauben) sind nur bei einer Dachneigung ab 35° zu - lässig. 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.

5. 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.

6. 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.

7. Die Einfriedung von Hausgärten, welche an eine öffentliche Verkehrsfläche 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. Dem Bebauungsplan Nr. 177 "Wohnbaugebiet Rottinghauser Straße" liegt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 zugrunde.

2. DIN-Vorschriften, VDI-Richtlinien, etc., auf die der Bebauungsplan Bezug nimmt, werden bei der Stadt Damme im Fachbereich Planen und Bauen, 1. Obergeschoss, Mühlenstr. 18, 49401 Damme, zur Einsicht bereitgehalten.

3. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vechta 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.

4. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Vechta zu benachrichtigen.

5. Nach Aussage des Baugrundgutachtens (Erdbaulabor Strube, 03.02.2015) kann generell davon ausgegangen werden, dass das auf den versiegelten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser auf den Wohnbaugrundstücken selbst verrieselt werden kann.

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

7. Das Plangebiet unterliegt lt. Hinweis des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) einer Erdfallgefährdung (Einordnung Kategorie 3). Die Anforderungen an konstruktive Bauteile von Bauvorhaben sind der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Verfahrensvermerke

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) , des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Damme den Bebauungsplan Nr. 177 "Wohnbaugebiet Rottinghauser Straße", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Damme, den 06.07.2016 L.S. gez. *Muhle*

Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

Maßstab: 1 : 1 000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

LGLN

© 2015, **Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen**

Regionaldirektion Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Az. P 15014; Stand vom 16.12.2015).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.

Cloppenburg, den 30.06.2016 L.S. gez. *W. Timmen*

Dipl. Ing. Werner Timmen

(Öffentl. best. Verm. - Ing.)

Planverfasserin

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 177 "Wohnbaugebiet Rottinghauser Straße" wurde ausgearbeitet von der Niedersächsischen Landgesellschaft mbH, Geschäftsstelle Oldenburg, Gartenstraße 17, 26122 Oldenburg.

Oldenburg, den Planverfasserin i.A. gez. *i.A. D. Meyer*

M.A. Dörthe Meyer

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Damme hat in seiner Sitzung am 19.05.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 177 "Wohnbaugebiet Rottinghauser Straße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs 1 BauGB am 23.09.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Damme, den 06.07.2016 gez. *Muhle*

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Damme hat in seiner Sitzung am 15.12.2015 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 177 "Wohnbaugebiet Rottinghauser Straße" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 30.03.2016 ortsüblich bekannt gemacht

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 07.04 2016 bis 12.05.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 30.03.2016 eingeleitet. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die Planung unterrichtet und aufgefordert bis zum 06.05.2016 ihre Stellungnahme abzugeben.

Damme , den 06.07.2016 gez. *Muhle*

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Damme hat den Bebauungsplan Nr. 177 "Wohnbaugebiet Rottinghauser Straße" nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 20.06.2016 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Damme, den 06.07.2016 gez. *Muhle*

Bürgermeister

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 177 "Wohnbaugebiet Rottinghauser Straße" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 08.07.2016 in der "Oldenburgischen Volkszeitung" ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 08.07.2016 rechtsverbindlich geworden.

Damme, den 08.07.2016 gez. *i.A. Herzog*

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Damme, den

.....

Bürgermeister

Planzeichnung

WA 2 / 5 Wo	
0,4	0,7
II	E
OKF 0,3 OK 10,0 (9,0 bei FD)	

WA 1 / 2 Wo	
0,3	0,6
II	ED
OKF 0,3 TH 6,0 OK 8,5 (7,0 bei FD)	

TF : 13.1

TF : 13.1 GR

TF : 13.2 OA

LPB III
LPB II

Rottinghauser Straße

Rotdornweg

Sanddornweg

Jasminweg

Margeritenweg

Fliederweg

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab:1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

LGLN
© 2015, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters.
(Az. P 15014; Stand vom 16.12.2015).
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.

Cloppenburg, den

Siegel

Dipl. Ing. Werner Timmen
(Öffentl. best. Verm.-Ing.)

PLANZEICHENERKLÄRUNG (gemäß PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung

WA / Wo — Allgemeine Wohngebiete
Beschränkung der Zahl der Wohnungen

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 — Grundflächenzahl

0,6 — Geschossflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

OKF — Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses in Meter als Höchstmaß

TH — Traufhöhe

OK — Oberkante Gebäude in Meter als Höchstmaß

FD — Flachdach

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

E — nur Einzelhäuser zulässig

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

F + R — Fuß- und Radweg

V — Verkehrsberuhigter Bereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

Elektrizität : Trafostation

Abwasser : Pumpstation

6. Grünflächen

Ö — Öffentliche Grünfläche

GR — Zweckbestimmung : Ortsrandeingrünung

OA — Zweckbestimmung : Obstbaumallee

Zweckbestimmung : Spielplatz

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

LPB — Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (LPB = Lärmpegelbereich)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

9. Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

Sichtdreieck

TF — Textliche Festsetzung