

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. 184 „Reselage“, 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 26.06.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 184 „Reselage“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 07.07.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Damme, den
(Bürgermeister)

Öffentliche Auslegung
Der Rat der Stadt Damme hat in seiner Sitzung am 18.09.2018 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 184 „Reselage“ und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 06.12.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 184 „Reselage“ mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 14.12.2018 bis 21.01.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgeteilt.

Damme, den
(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Damme hat den Bebauungsplan Nr. 184 „Reselage“ nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 12.03.2019 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Damme, den
(Bürgermeister)

Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 184 „Reselage“ 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. 184 „Reselage“ 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 © 2018



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom März 2018). 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⁾

Lohne, den

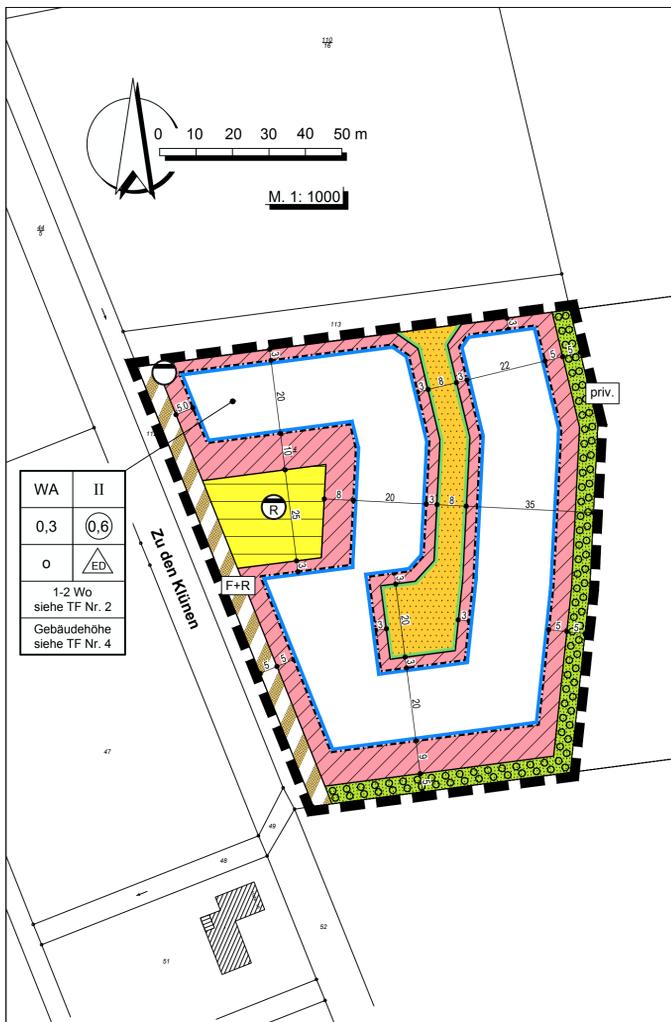
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

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 des Bebauungsplans Nr. 184 „Reselage“ 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 15.04.2019
(Dipl.-Ing. Lüders)



WA	II
0,3	0,6
o	ED
1-2 Wo siehe TF Nr. 2	
Gebäudehöhe siehe TF Nr. 4	

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

- Allgemeine Wohngebiete
- 1-2 Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Maß der baulichen Nutzung

- 0,6 Geschößflächenzahl
- 0,3 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o offene Bauweise
- ED offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

- Baugrenze
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
- überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

- F+R Fuß- und Radweg

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:

- R Regenwasser Rückhaltung
- Abwasser

Grünflächen

- priv. private Grünflächen

Planung, 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

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Nutzungsbeschränkungen in dem 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

In den Allgemeinen Wohngebieten sind je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen zulässig; je Doppelhaushälfte ist höchstens eine Wohnung zulässig. (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

3. Mindestgrundstücksgrößen

In den Allgemeinen Wohngebieten müssen die Baugrundstücke je Einzelhaus eine Mindestgröße von 450 m² einhalten; je Doppelhaus gilt eine Mindestgrundstücksgröße von 550 m² für beide Haushälften zusammen. (gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB)

4. Gebäudehöhen

Innerhalb des Plangebietes darf die Oberkante des Rohfußbodens (OKF) des Erdgeschosses von Gebäuden höchstens 0,30 m über der Oberkante der fertigen Fahrbahnachse liegen, bezogen auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite. 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.

In den Allgemeinen Wohngebieten wird für Gebäude mit Flachdächern (Dächer mit einer Dachneigung kleiner/gleich 10 Grad) eine maximale Gebäudehöhe von 7,0 m und für Wohngebäude mit Pultdächern eine maximale Höhe von 7,5 m für die Oberkanten der Wohngebäude festgesetzt. Für Wohngebäude mit anderen Dachformen wird eine maximale Gebäudehöhe von 8,5 m und eine maximale Traufhöhe von 6,5 m festgesetzt.

Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen 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.

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 Kruppelwalme. (gem. § 16 und § 18 BauNVO)

5. Garagen und Stellplätze

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

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. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

6. Anpflanzungen

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern (und sonstigen Bepflanzungen) ist eine mehrreihige standortheimische Laubgehölzhecke anzulegen. Die Artenauswahl ist beispielhaft anhand folgender Liste zu treffen: Stieleiche, Winterlinde, Feldulme, Esche, Hainbuche, Eberesche, Hartrieel, Vogelkirsche, Pfaffenhütchen, Birke, Liguster, Faulbaum, Holunder, Schneeball, Schlehe, Weißdorn, Haselnuß. Bäume sind in folgender Qualität zu pflanzen: Hochstamm, mindestens 10 - 12 cm Stammumfang oder Heister, mindestens 200 - 250 cm Höhe; Sträucher sind mindestens zweimal verpflanzt, mindestens 60 - 100 cm hoch, zu pflanzen. Je 2 qm Pflanzfläche ist eine Pflanze zu setzen.

Die Bepflanzung ist durch die jeweiligen Grundstückseigentümer in der auf die Fertigstellung der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang der Gehölze sind Neuanpflanzungen gleicher Art an derselben Stelle vorzunehmen. (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, 7026, 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.

HINWEISE

(1) Diesem Bebauungsplan liegt die **Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zugrunde.

(2) Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten **ur- oder frühzeitliche Bodenfunde** (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nieders. 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.

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

(4) 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 allgemeinen Brut-, Setz- und Aufzuchtzeit (1. März bis 30. September) durchzuführen. Zudem sind die in der artenschutzrechtlichen Prüfung dargelegten Maßnahmen, wie Bauzeitenregelung (Kein Beginn der Erschließungsarbeiten zwischen 1. April und 31. Juli), Gehölzbeseitigungen im Winter und Erhalt lichtarmer Dunkelräume zu berücksichtigen.

Zur Vermeidung von Verstößen gegen **artenschutzrechtliche Bestimmungen** sind ganzjährig unmittelbar vor dem Fällen von Bäumen durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten, auf die Bedeutung für Gehölzbrüter sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Vorhandene Gebäude sind vor der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen bzw. Abrissarbeiten durch eine sachkundige Person auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelniststätten zu überprüfen. Sind Individuen/Quartiere vorhanden, so sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Ggf. sind CEF-Maßnahmen durchzuführen. Zur Vermeidung erheblicher Störungen potentiell vorhandener Quartiere ist auf eine starke nächtliche Beleuchtung der Baustellen ebenso zu verzichten wie auf Lichteinträge, die über die Beleuchtung der vorhandenen versiegelten Flächen hinausgehen. Die Beleuchtung sollte nur indirekt und mit „insektenfreundlichen“ Lampen erfolgen (HSE/T-Lampen). Punktuelle Beleuchtungskonzentrationen sind zu vermeiden. Gebäude sollten nicht direkt angestrahlt werden.

(5) Um die **Ableitung des Oberflächenwassers** sicherzustellen, ist im Bereich der Weendeanlage der Planstraße, die Straßenoberfläche mit einer Mindesthöhe von 53,7 mÜNN anzulegen.

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

Stadt Damme

Bebauungsplan Nr. 184

"Reselage"

mit örtlichen Bauvorschriften



Übersichtsplan: 1 : 5000

plan
kontor städtebau

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

Arbeitsfassung | Vorentwurf | Entwurf | Entwurf zum Satzungsbeschluss | URSCHRIFT