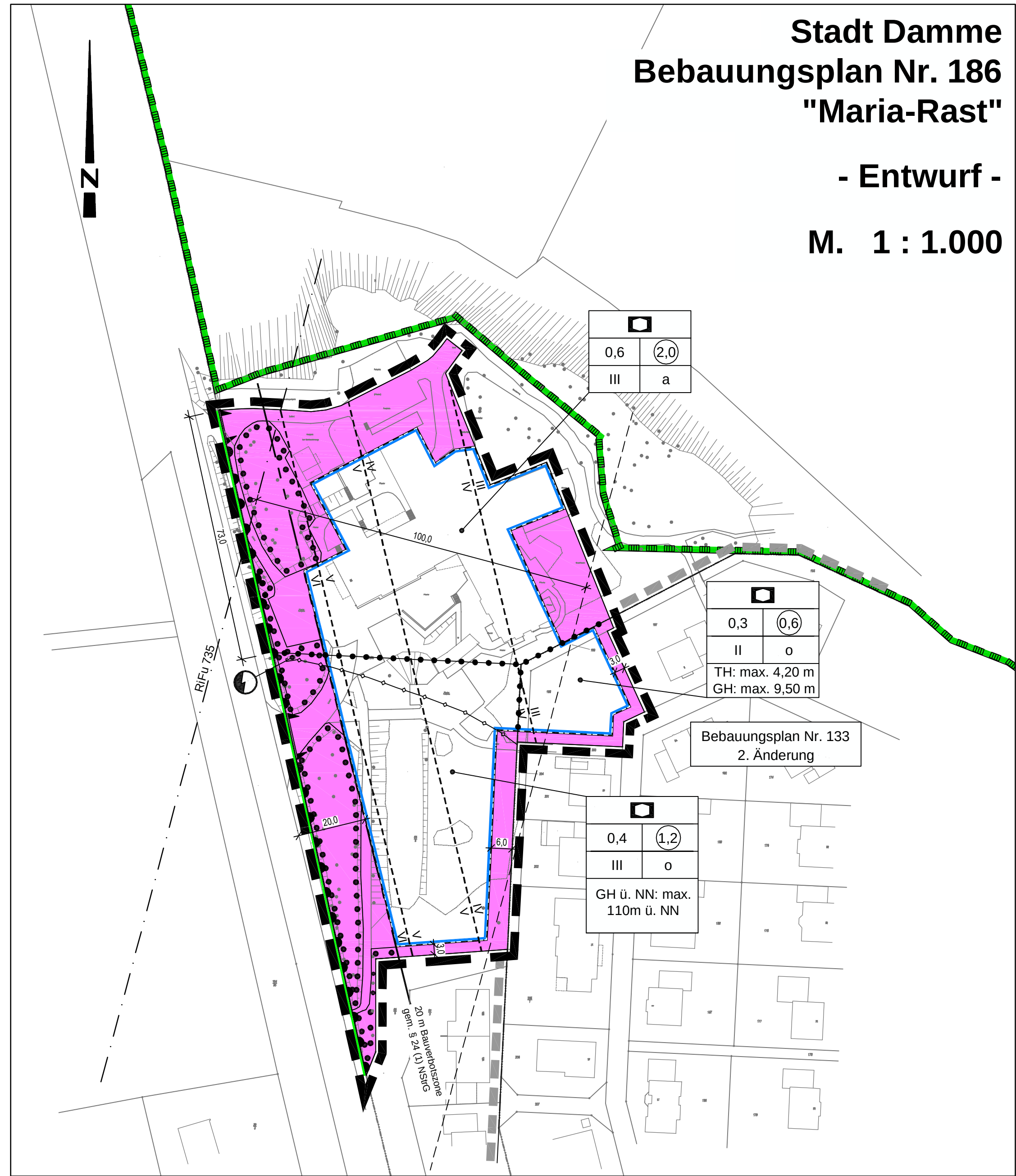




Planzeichenerklärung

I. Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung

z.B. 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß
z.B. 1,2 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
z.B. III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
z.B. TH: max. 4,20 m Traufhöhe als Höchstmaß (gemäß TF 3)
z.B. GH: max. 9,50 m Gebäudehöhe als Höchstmaß (gemäß TF 3)
z.B. GH ü.NN: max. 110m ü. NN Gebäudehöhe als Höchstmaß in m ü. NN

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise
a abweichende Bauweise
Baugrenze

3. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

Fläche für den Gemeinbedarf - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - Seniorenwohnanlage

4. Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsräumen besonderer Zweckbestimmung
Einfahrtbereich
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Flächen für die Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Versorgungsanlage: Elektrizität (Transformatorstation)

6. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

Hauptversorgungsleitung unterirdisch (10 KV- Erdkabel)

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

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
Lärmpegelbereiche

II. Zeichnerische Darstellungen

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
Grenze des Bebauungsplanes Nr. 133, 2. Änderung

III. Nachrichtliche Übernahme

20 m Bauverbotszone gem. § 24 (1) NStrG
Richtfunktrasse/
Umfeld Richtfunktrasse

- Textliche Festsetzungen**
- Fläche für den Gemeinbedarf – Seniorenwohnanlage**
Auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind den sozialen Zwecken dienende Gebäude, Einrichtungen und Anlagen zulässig.
 - Abweichende Bauweise**
Es sind Gebäudelängen über 50 m zulässig. Im Übrigen gelten die Grenzregelungen der offenen Bauweise.
 - Höhe baulicher Anlagen**
Die Traufhöhe ist die Schnittlinie der Dachhaut mit der Fassade, sie wird an der jeweiligen Fassadenmitte bis zur fertigen Fahrbahn der Erschließungsstraße gemessen.
Die Gebäudehöhe wird an der jeweiligen Fassadenmitte gemessen, von der Oberkante des Gebäudes (Firsthöhe) bis zur fertigen Fahrbahn der Erschließungsstraße. Technische Dachaufbauten, wie z.B. Schornsteine, Antennen oder Solaranlagen, können die zulässige Gebäudehöhe überschreiten.
 - Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
 - Die vorhandenen Bäume und Gehölze auf den gekennzeichneten Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sind zu erhalten. Lücken sind vollflächig mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen aufzufüllen. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.
 - Es sind standortgerechte heimische Gehölze gemäß Pflanzliste in der Begründung zu verwenden.
 - Bauliche Maßnahmen zum passiven Schallschutz**
 - Für die gekennzeichneten Bauflächen sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 vorzusehen. Dabei sind für die jeweiligen Gebäude die in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche maßgeblich.
 - Nachts: Die Fenster von Schlafräumen sind an der lärmabgewandten Seite anzuordnen. Alternativ sind bauliche Maßnahmen vorzusehen: Durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten), insbesondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen, ist sicherzustellen, dass insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von Vorbauten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden.
 - Die Terrassen, Loggien und Balkone sind nur auf der zur Geräuschquelle abgewandten Gebäudeseite im direkten Schallschatten des Hauses zulässig. Alternativ sind sie zulässig, sofern sie durch eine mindestens 2 m hohe Abschirmmaßnahme (z. B. Wand oder Nebengebäude) geschützt sind.
 - Auf den lärmabgewandten Seiten kann ein geringerer Lärmpegelbereich in Ansatz gebracht werden. Der Nachweis zur Einhaltung der konkreten Dämmwerte der Einzelbauteile (Wände, Dächer, Fenster, Türen und sonstige Bauteile) ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Bei Abweichungen ist der ausreichende Lärmschutz im Einzelfall gem. DIN 4109 nachzuweisen. Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß der Lüftungsbauteile ist gemäß DIN 4109 der Tabelle 8 zu entnehmen.
Der Nachweis zur Einhaltung der Anforderungen an die Wohnraum-Innenpegel ist ebenfalls im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Der ausreichende Lärmschutz ist im Einzelfall durch einen Sachverständigen nachzuweisen.

- Nachrichtliche Übernahme**
- 20 m Bauverbotszone an der L 831 gemäß § 24 Abs. 1 NStrG**
Gemäß § 24 Abs. 1 NStrG dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Landes- und Kreisstraßen
1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn und
2. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden.
 - 40 m Baubeschränkungszone gemäß § 24 Abs. 2 NStrG**
Gemäß § 24 Abs. 2 NStrG ergeben Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen im Benehmen mit der Straßenbaubehörde, wenn
1. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung längs der Landes- und Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, errichtet oder erheblich geändert werden sollen,
2. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung auf Grundstücken, die außerhalb der Ortsdurchfahrten über Zufahrten an Landes- und Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

- Hinweise**
- Baunutzungsverordnung**
Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
 - Bodenfunde**
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 gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, unverzüglich gemeldet werden.
Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter oder der Unternehmer der Arbeiten. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
 - Altablagerungen**
Im Umkreis von 500 m sind keine Kenntnisse über Altlasten vorhanden. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
 - Überdeckung von Bebauungsplänen**
Der Bebauungsplan Nr. 186 „Maria-Rast“ überlagert einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 113 „Auwinkel“, 2. Änderung. Dieser überlagerte Teilbereich tritt mit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 186 außer Kraft.
 - Versorgungsleitung**
Das 10 KV-Erdkabel ist vor Ort in seiner genauen Lage zu bestimmen.

Präambel

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Damme den Bebauungsplan Nr. 186 „Maria-Rast“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Damme, den _____

(Bürgermeister)

(Siegel)

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Damme hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 186 „Maria-Rast“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Damme, den _____

(Bürgermeister)

2. Plangrundlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2018 lux planung

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

Vechta, den _____

- Katasteramt Vechta -

(Unterschrift)

(Siegel)

3. Entwurfs- und Verfahrensbetreuung
Projektbearbeitung: Dipl. Ing. Matthias Lux
Technische Mitarbeit: D. Nordhofen
Im Technologiepark 4
26129 Oldenburg
T: 0441 599493-10
info@lux-planung.de
www.lux-planung.de

Oldenburg, den 28.08.2019

4. Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Damme hat in seiner Sitzung am _____ die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Damme, den _____

(Bürgermeister)

5. Erneute öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Damme hat in seiner Sitzung am _____ dem überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Damme, den _____

(Bürgermeister)

6. Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Damme hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründungen beschlossen.

Damme, den _____

(Bürgermeister)

7. Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Damme, den _____

(Bürgermeister)

8. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

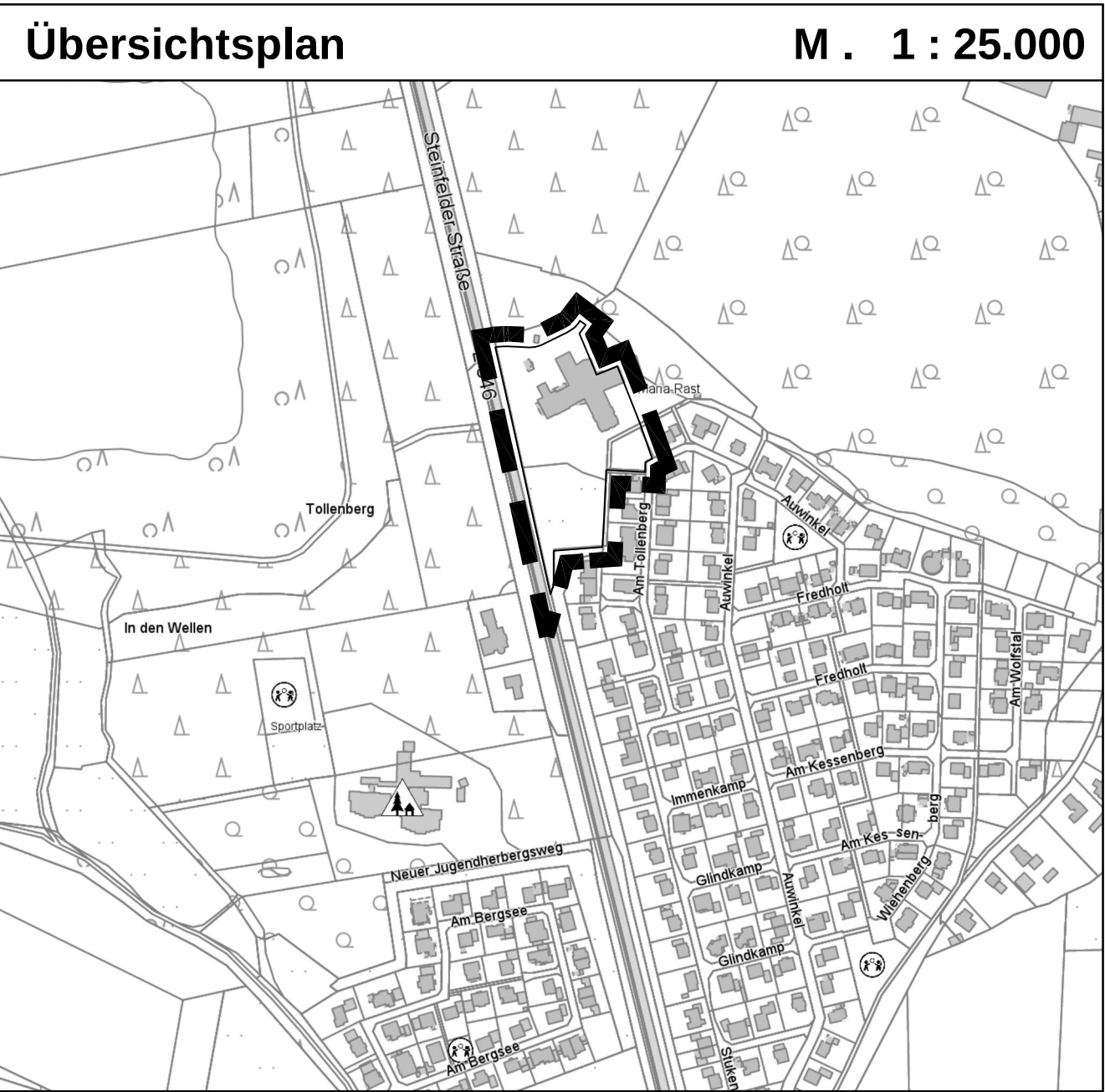
Damme, den _____

(Bürgermeister)

9. Mängel der Abwägung
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Damme, den _____

(Bürgermeister)



Stadt Damme
Bebauungsplan Nr. 186
"Maria-Rast"
- Entwurf -
M. 1 : 1.000