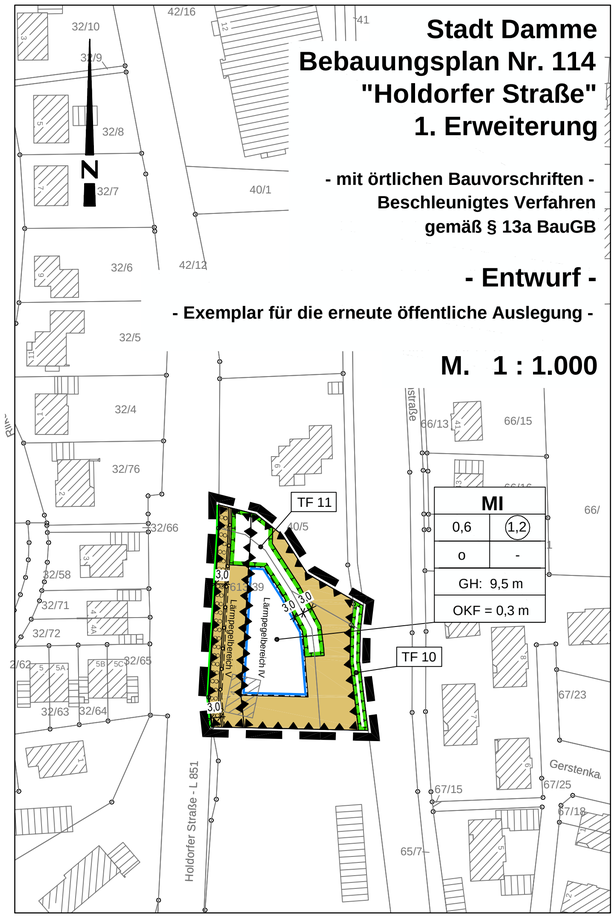
Stadt Damme
Bebauungsplan Nr. 114
"Holdorfer Straße"
1. Erweiterung

- mit örtlichen Bauvorschriften -
Beschleunigtes Verfahren
gemäß § 13a BauGB

- Entwurf -

- Exemplar für die erneute öffentliche Auslegung -

M. 1 : 1.000



Textliche Festsetzungen (TF)

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i. V. m. BauNVO 2017)

1. Gemäß § 1 Abs. 9 i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) innerhalb des MI-Gebietes nicht zulässig.

   Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO) innerhalb des MI-Gebietes unzulässig.

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

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

3. Die maximale Gebäudehöhe (GH) ist die obere Kante des Gebäudes, gemessen ab Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses. Die maximale Gebäudehöhe darf nur durch untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennen) überschritten werden.

4. Die Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses darf höchstens 0,30 m über Oberkante Fahrbahnachse liegen, bezogen auf die Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze.

5. Separate Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur im Bereich der straßenabgewandten, rückwärtigen Grundstücksflächen zulässig.

6. Zwischen Garagen, überdachten und offenen Stellplätzen sowie der öffentlichen Verkehrsfläche muss ein Stauraum von mind. 5,0 m Länge verbleiben.

7. Schallschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen:

   In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen gem. DIN 4109 sind die Gebäude in schalldämmender Bauweise der Außenbauteile (Wandteil, Fenster, Lüftung, Dach etc.) mit dem jeweils aufgeführten resultierenden Schalldämm-Maß (erf. R. w, res) auszuführen:

Lärmpegelbereich IV	Lärmpegelbereich V
Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R w, res=40 dB	Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R w, res=45 dB
Büroräume u. A.: erf. R w, res=35 dB	Büroräume u.ä.: erf. R w, res=40 dB

   Im Lärmpegelbereichen IV - V (Beurteilungspegel nachts Lr > 50 dB (A)) sind im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen, die der Holdorfer Straße (L 851) nicht vollständig abgewandt sind, schallgedämpfte Lüftungssysteme einzubauen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht weiter verschlechtern. Alternativ hierzu ist die Lüftung von Schlafräumen über die vollständig lärmabgewandte Fassadenseite zu ermöglichen.

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

9. 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.

10. Ausgleich von Natur und Landschaft

    K3 Anlage einer Versickerungsmulde zur Regenrückhaltung

    Die Herstellung einer periodisch vernässten Versickerungsmulde 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
    - der Überlauf ist mit einer Drosselungsvorrichtung zu versehen
    - Fertigstellungs-und Entwicklungspflege: 1 Jahr

11. Artenschutz – Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft

    Im nördlichen Bereich ist die gekennzeichnete Maßnahmenfläche mit standortheimischen Bäumen zu ergänzen.

    Sind im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht einzelne Bäume zu entnehmen, so sind diese zuvor durch die ökologische Baubetreuung zu begutachten. Als Ausgleich ist für jeden zu beseitigenden Baum ein standortheimischer Baum der Qualität, verpflanzt, Größe 150 - 200 cm, mit Ballen, im Plangebiet zu pflanzen.

    Der Abriss des Gebäudebestandes im Plangebiet hat im Winterhalbjahr (01.10 bis 28.02. d. J.) zu erfolgen, das gilt auch für die Erschließungsmaßnahmen.

12. Innerhalb des Mischgebietes ist maximal eine Zufahrt von der L 851 zum Mischgebiet zulässig. Die Lage der Zufahrt ist mit der "Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr", Geschäftsbereich Osnabrück, abzustimmen. Der Pflanzstreifen darf dafür unterbrochen werden.

13. Das anfallende Oberflächenwasser wird durch den Regenwasserkanal DN 400 in der Holdorfer Straße abgeführt. Bei Flachdächern darf die Grundfläche des zweiten Obergeschosses maximal 85 % der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses betragen.

Nachrichtliche Übernahme, Hinweise

1. 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 archäologischen Denkmalpflege beim Nieders. Landesamt für Denkmalpflege, Oldenburg 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.

2. 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 oder 47 einzusehen.

3. Es wird empfohlen, mittels geeigneter Schallschirme (Wände, Mauern) die schutzbedürftigen hausnahen Außenbereiche (Balkon, Terrassen, Gärten) von der Schallquelle (Holdorfer Straße) abzuschirmen bzw. diese Außenbereiche zur straßenabgewandten Seite auszurichten.

4. Die Baugrundstücke, soweit sie unmittelbar an die Landesstraße 851 angrenzen, sind entlang der Straßeneigentumsgrenze mit einer festen lückenlosen Einfriedung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§ 24 NStrG i.V.M. Nr. 2 der Zufahrtenrichtinien und § 15 NBauO).

   Im Abstand von 20 m vom befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße 851 dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrt Werbeanlagen im Blickfeld zur Straße nicht errichtet werden (§ 24 Abs. 1 NStrG).

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

5. 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 und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse (1. März bis zum 30. September) durchzuführen. Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen sind vor dem Fällen die Bäume durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Sind Individuen/Quartiere vorhanden, so sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Im Falle der Beseitigung von Höhlen (Fledermaushöhlen oder Nisthöhlen von Vögeln) sind im räumlichen Zusammenhang dauerhaft funktionsfähige Ersatzquartiere einzurichten. Um eine Beeinträchtigung von Amphibien auszuschließen, muss während der Baumaßnahmen eine biologische Baubegleitung durch einen Fachgutachter erfolgen. Umfang und Ergebnis der biologischen Baubegleitung sind in einem Kurzbericht/Protokoll nachzuweisen.

Präambel

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

Damme, den _____

_____
(Bürgermeister) (Siegel)

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)

Planzeichenerklärung

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

MI — Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

0,6	Grundflächenzahl als Höchstmaß (TF 2)
(1,2)	Geschossflächenzahl als Höchstmaß
GH: 9,5 m	maximal zulässige Gebäudehöhe (TF 3)
OKF = 0,3 m	Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses als Höchstmaß (TF 4)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — offene Bauweise

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 114 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des Bebauungsplanes Nr. 114

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten des Versorgungsträgers

Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB), (TF 7)

II. Nachrichtliche Übernahme

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen unterirdisch

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 NBauO)

1. Bei Flachdächern ist das zweite Obergeschoss als zurückspringendes Staffelgeschoss auszubilden.

2. Die geneigten Dächer sind mit Materialien in den folgenden (roten und anthrazitfarbenen) 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. Zwischentöne sind zulässig. Glasierte Dacheindeckungen sind unzulässig.

3. Dachausbauten (Dacheinschnitte und Dachgauben) sind nur bei einer Dacheindeckung 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.

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

5. Vorgärten dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nur mit einer Hecke aus standortgerechten Gehölzen in einer Höhe von max. 0,8 m über Oberkante fertiger Fahrbahnachse begrenzt werden. Als Vorgarten gilt die Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze.

6 . Hausgärten, die an eine öffentliche Verkehrsfläche grenzen, dürfen nur mit einer Hecke aus standortgerechten Hölzern in einer Höhe von max. 1,8 m über Oberkante fertiger Fahrbahnachse, dahinter Maschendrahtzaun, begrenzt werden.

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

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Damme hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 114 „Holdorfer Straße" 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 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Oldenburg - Katasteramt

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

Oldenburg, den 05.04.2019

Im Technologiepark 4
26129 Oldenburg
T 0441 998493-10
info@lux-planung.de
www.lux-planung.de
lux planung

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 _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Damme, den _____

_____
(Bürgermeister)

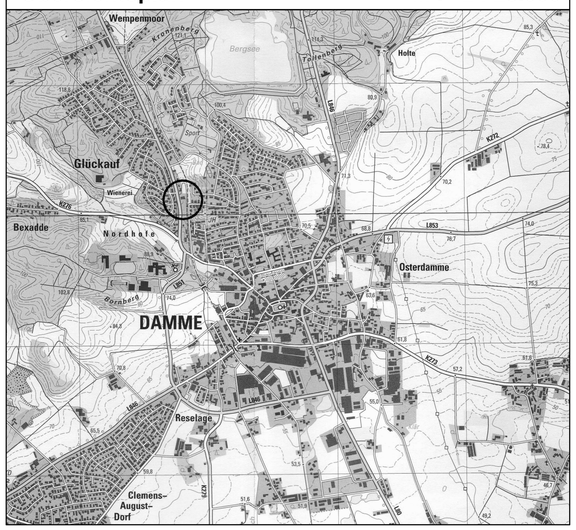
5. Erneute öffentliche Auslegung

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 _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Damme, den _____

_____
(Bürgermeister)

Übersichtsplan M . 1 : 25.000



Stadt Damme

Bebauungsplan Nr. 114
"Holdorfer Straße"
1. Erweiterung

- mit örtlichen Bauvorschriften -
Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

- Entwurf -

- Exemplar für die erneute öffentliche Auslegung -

M. 1 : 1.000