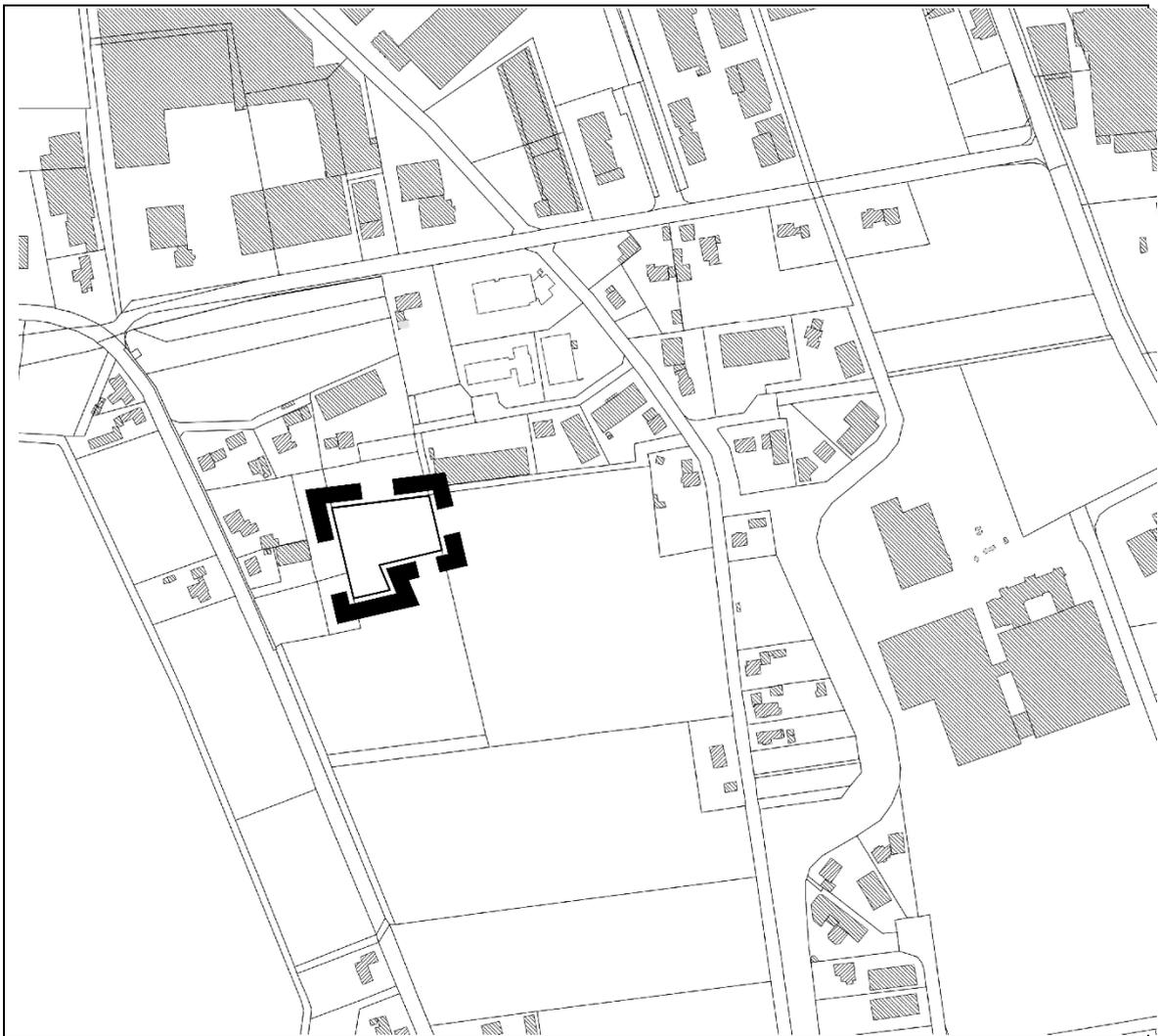


Stadt Damme

Bebauungsplan Nr. 171 „Mischgebiet Reselage“ 1. Änderung

mit örtlichen Bauvorschriften

Begründung



INHALTSVERZEICHNIS

1	GRUNDLAGEN DER PLANAUFSTELLUNG.....	3
1.1	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG.....	3
1.2	LAGE.....	3
2	PLANERISCHE VORGABEN	4
2.1	RAUMORDNUNG.....	4
2.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	4
2.3	BEBAUUNGSPLAN NR. 171 „MISCHGEBIET RESELAGE“.....	4
3	BESTAND	6
3.1	STÄDTEBAULICHE SITUATION	6
3.2	VERKEHRSLÄRM.....	6
4	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	7
4.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	7
4.2	EINZELHANDEL.....	7
4.3	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	7
4.4	ERSCHLIEßUNG.....	7
4.5	BEGRÜNUNG.....	7
5	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	8
5.1	DACHMATERIAL/ DACHGESTALTUNG.....	8
5.2	EINFRIEDUNG	8
6	UMWELTRECHTLICHE BELANGE	9
7	VER- UND ENTSORGUNG.....	10
7.1	TRINKWASSERVERSORGUNG	10
7.2	OBERFLÄCHENWASSER.....	10
7.3	SCHMUTZWASSERBESEITIGUNG.....	10
7.4	STROMVERSORGUNG.....	10
7.5	LÖSCHWASSERVERSORGUNG.....	10
7.6	ABFALLENTSORGUNG.....	10
8	HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	11
8.1	BAUNUTZUNGSVERORDNUNG.....	11
8.2	BODENFUNDE	11
8.3	ALTLASTEN	11
8.4	TEILÜBERDECKUNG VON BEBAUUNGSPLÄNEN.....	11
9	VERFAHRENSABLAUF	12

1 Grundlagen der Planaufstellung

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Im Plangebiet „Mischgebiet Reselage“ soll am Ende der Planstraße ein Wohngebäude mit einer Höhe von 10 m errichtet werden. Bisher darf die maximale Gebäudehöhe für Wohngebäude laut Bebauungsplan 8,50 m nicht überschreiten. Aufgrund der großen Grundfläche des Wohnhauses und der Errichtung eines Spitzdaches kann dieses Höhenmaß aber nicht eingehalten werden. Ebenso soll die maximale Traufhöhe von 6,50 m um rd. 0,3 m überschritten werden. Nördlich des Grundstückes grenzt der Betrieb Bosche an. Das Gelände liegt hier bereits ca. 1,2 m höher. Hier sind Gebäude bis zu einer Höhe von 12 m erlaubt. Insofern ordnet sich das geplante Wohnhaus hier deutlich unter. Ebenfalls hält es einen Abstand von 13 m zu den südlich angrenzenden Grundstücken ein. Eine Beeinträchtigung der südlichen Nachbarn ist damit ausgeschlossen.

Vor diesem Hintergrund ist aus Sicht der Stadt Damme die Gebäudehöhe auf 10 m heraufzusetzen, städtebaulich vertretbar. Die Änderung der Traufhöhe auf maximal 7 m ordnet sich hier ebenfalls entsprechend ein.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird gem. § 13 BauGB aufgestellt.

1.2 Lage

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Rand von Damme.

Es umfasst eine Fläche von ca. 0,5 ha.

2 Planerische Vorgaben

2.1 Raumordnung

Nach dem LROP sollen in der Siedlungsstruktur gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnahe Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden.

Zudem sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden; sie sollen in das öffentliche Personennahverkehrsnetz eingebunden werden.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen im Wesentlichen bereits bebauten Bereich innerhalb des Stadtgebietes von Damme. Das Plangebiet ist sowohl durch den ÖPNV als auch durch seine relative Nähe zum Stadtzentrum sehr gut an öffentliche Einrichtungen und die erforderlichen Versorgungsstrukturen angebunden. Daher kann davon ausgegangen werden, dass die vorliegende Planung den Zielen und Grundsätzen des Landesraumordnungsprogramms nicht entgegensteht.

2.2 Flächennutzungsplan

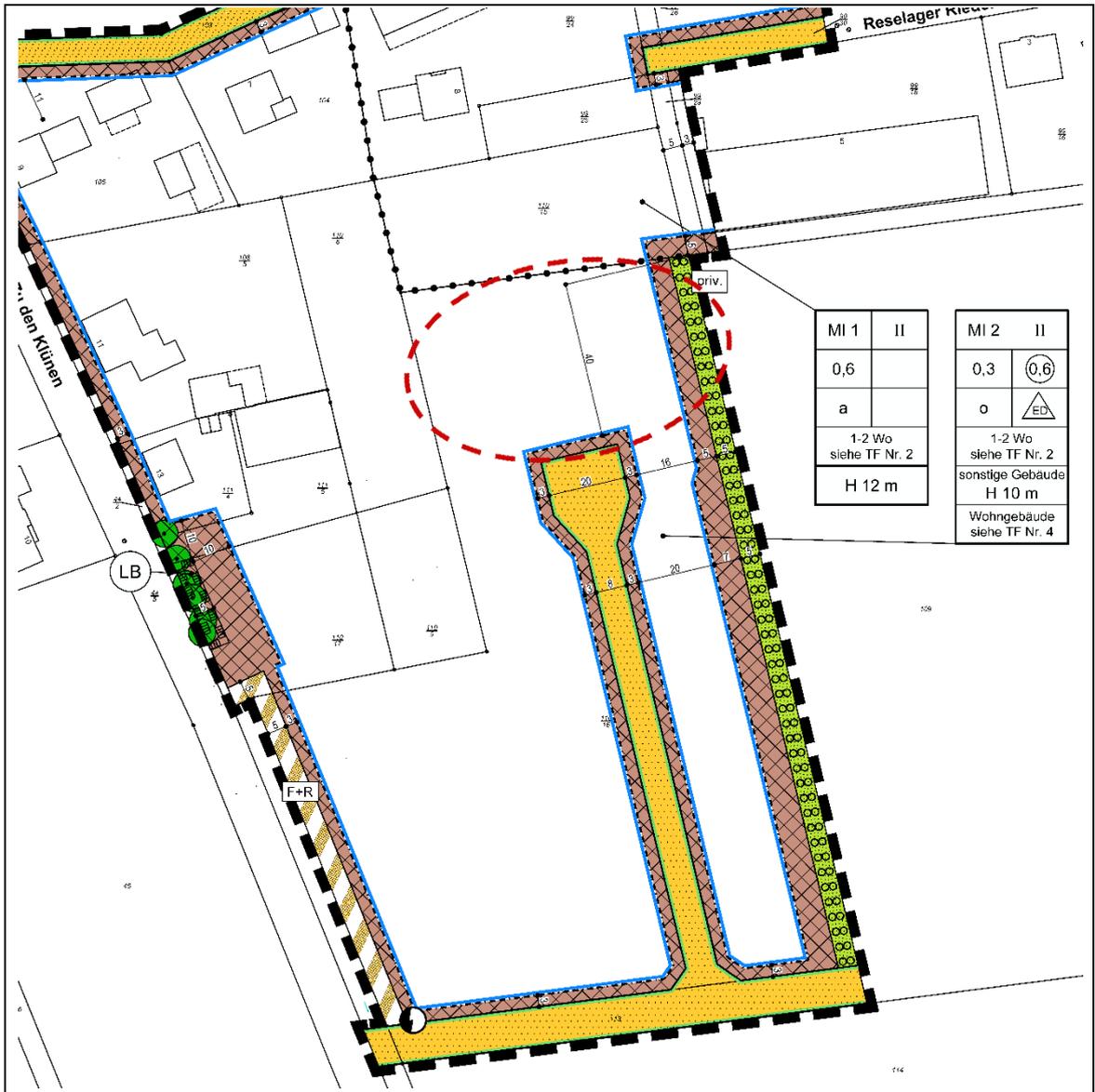
Im Flächennutzungsplan für die Stadt Damme werden im Plangebiet gemischte Bauflächen dargestellt. Die Planungsabsicht ist somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

2.3 Bebauungsplan Nr. 171 „Mischgebiet Reselage“

Der Bebauungsplan Nr. 171 setzt für den Änderungsbereich ein Mischgebiet MI 2 fest.

Es ist eine Grundflächenzahl von 0,3, eine Geschossflächenzahl von 0,6 bei 2 zulässigen Vollgeschossen festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 8,5 m, die maximaler Traufhöhe 6,50 m.

Bebauungsplan Nr. 171 - „Mischgebiet Reselage“ (Auszug)



3 Bestand

3.1 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt südlich des Südrings.

Das Plangebiet stellt als landwirtschaftliche Freifläche dar, die derzeit erschlossen wird.

Das Plangebiet wird über die Gemeindestraße Zu den Klünen und die neue Planstraße im Plangebiet Nr. 171 erschlossen.

3.2 Verkehrslärm

Im Zuge des Planverfahrens wurde eine Verkehrslärmuntersuchung durchgeführt.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass der Änderungsbereich innerhalb des Lärmpegelbereiches II liegt, damit sind keine besonderen baulichen Anforderungen verbunden. Daher ist eine Festsetzung des Lärmpegelbereiches II in der Planzeichnung nicht erforderlich.

4 Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Für den Änderungsbereich werden bezüglich der Art der baulichen Nutzung keine Veränderungen zum Bebauungsplan Nr. 171 vorgenommen.

Das Plangebiet wird auch weiterhin als Mischgebiet MI 2 festgesetzt.

4.2 Einzelhandel

Gemäß dem Zentrenkonzept der Stadt Damme handelt es sich bei dem Plangebiet um einen nicht geprägten und nicht integrierten Standort (Stadt Damme - Gutachten als Grundlage für die Fortschreibung des Zentren- und Standortkonzeptes vom 06.06.2016).

Daher sind im Änderungsbereich des Mischgebietes MI 2 keine Einzelhandelsbetriebe zulässig (vgl. TF 1). Es gelten die Sortimente der Dammer Liste.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Es werden die wesentlichen Festsetzungen zur baulichen Nutzung aus dem Bestandsplan übernommen. Es wird eine Grundflächenzahl von 0,3, eine Geschossflächenzahl von 0,6, bei abweichender Bauweise. Die Beschränkungen zur Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude und weitere Festsetzungen werden übernommen.

Änderung

Die Gebäudehöhe wird von 8,5 m auf 10 m und die Traufhöhe von 6,5 m auf 7 m erhöht.

Aus Sicht der Stadt Damme ist die Heraufsetzung der Gebäudehöhe auf 10 m, städtebaulich vertretbar, denn es erfolgt hier eine geordnete Staffelung der Gebäudehöhen (8,50 m / 10 m / 12 m) von Süd nach Nord. Die Heraufsetzung der Traufhöhe auf maximal 7 m ordnet sich hier ebenfalls entsprechend ein.

4.4 Erschließung

Die Erschließung erfolgt von Süden über die neue Planstraße mit Wendeanlage.

4.5 Begrünung

Entlang der Ostgrenze wird eine 5 m breite private Grünfläche zur Eingrünung zum Außenbereich festgesetzt.

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern (und sonstigen Bepflanzungen) ist eine mehrreihige standortheimische Laubgehölzhecke anzulegen. Die Artenauswahl ist beispielhaft anhand der folgenden Liste zu treffen: Stieleiche, Winterlinde, Feldulme, Esche, Hainbuche, Eberesche, Hartriegel, 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 Hö-

he; 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.

5 Örtliche Bauvorschriften

Die Gebäude in der näheren Umgebung sind hauptsächlich durch Sattel- und vereinzelt Walmdächer geprägt, die weit überwiegend mit Dachpfannen gedeckt sind und welche die üblichen Dachneigungen aufweisen. Nur vereinzelt sind Flachdächer vorzufinden. Zur besseren Einbindung der zukünftigen Gebäude in die Umgebung, mit dem vorhandenen Gebäudebestand, werden Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der Dächer in den Bebauungsplan aufgenommen und um am Ortsrand ein harmonisches Siedlungsbild zu erhalten. Die Vorgaben entsprechen zudem den „Örtliche Bauvorschriften“ wie sie in vergleichbaren Bereichen am Ortsrand der Stadt Damme häufig gelten.

Die örtlichen Bauvorschriften werden von dem Bebauungsplan Nr. 171 übernommen.

5.1 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.

5.2 Einfriedung

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

det werden. Als Vorgarten gilt die Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze.

6 Umweltrechtliche Belange

Aufgrund der Regelungen des § 13 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Durch die Planung erhöht sich der Versiegelungsgrad nicht. Aufgrund der Regelungen des § 13 BauGB ist keine Kompensation erforderlich.

7 Ver- und Entsorgung

7.1 Trinkwasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes ist durch Anschluss an das Netz des Wasserversorgungsverbandes OOWV gesichert.

7.2 Oberflächenwasser

Das im Plangebiet anfallende Regenwasser von Stellplätzen, Zufahrten und vom Dach wird in die vorhandene Regenwasserkanalisation abgeleitet. Seit 2004 ist der OOWV für die Beseitigung des Niederschlagswassers in der Stadt zuständig.

Durch die Planänderung ergibt sich keine Erhöhung des Versiegelungsgrades.

7.3 Schmutzwasserbeseitigung

Das Plangebiet ist an die zentrale Schmutzwasserkanalisation in der Stadt Damme angeschlossen.

7.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung des Planungsgebietes ist durch Anschluss an das vorhandene Stromversorgungsnetz der EWE gesichert

7.5 Löschwasserversorgung

Über das vorhandene Wasserversorgungsnetz ist die Löschwasserversorgung durch Unterflurhydranten gewährleistet

7.6 Abfallentsorgung

Die Erfassung des Hausmülls, der Wertstoffe, der hausmüllähnlichen Gewerbeabfälle, des Sperrmülls sowie des Baum- und Strauchschnittes erfolgt entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Vechta.

8 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

8.1 Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

8.2 Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, 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 Nds. Denkmalschutzgesetzes 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.

8.3 Altlasten

Im Plangebiet liegen keine Kenntnisse über Altlastenstandorte vor.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

8.4 Teilüberdeckung von Bebauungsplänen

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 171 „Mischgebiet Reselage“ überlagert einen Teilbereich des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 171 „Mischgebiet Reselage“.

Der überlagerte Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 171 tritt mit Bekanntmachung der 1. Änderung außer Kraft.

9 **Verfahrensablauf**

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit dem Begründungsentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.10.2019 bis 29.11.2019 öffentlich ausgelegen.

Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Rat der Stadt Damme in seiner Sitzung am 17.12.2019 den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung sowie die örtliche Bauvorschrift beschlossen.

Damme, den

.....

Bürgermeister

Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Im Technologiepark Nr. 4
26129 Oldenburg
T 0441 / 998 493 - 10
info@lux-planung.de
www.lux-planung.de



Oldenburg, den 03.12.2019

Dipl.-Ing. M. Lux