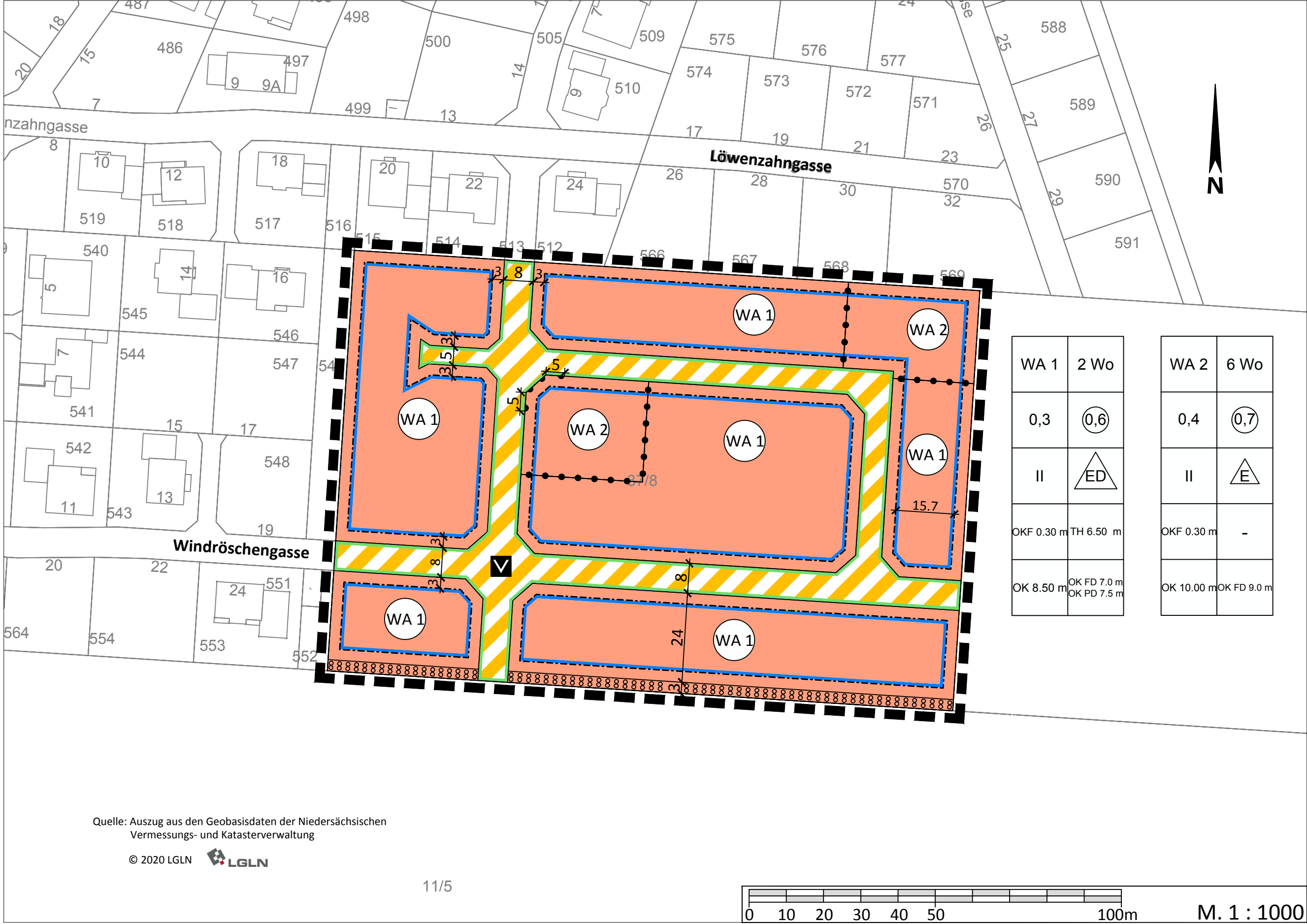
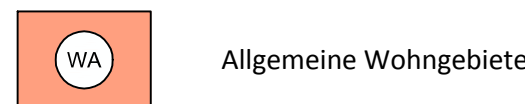


Planzeichnung



Planzeichenerklärung (gemäß PlanzV 1990)

1. Art der baulichen Nutzung



2 Wo / 6 Wo Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, s. TF 2

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,3 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß, s. TF 3
- 0,6 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- OKF 0,30 m Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses als Höchstmaß, s. TF 4
- TH 6,50 m Traufhöhe als Höchstmaß, s. TF 5
- OK 8,50 m Oberkante Gebäude als Höchstmaß (FD = Flachdach, PD = Pultdach), s. TF 6 und Örtliche Bauvorschriften 1

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- E offene Bauweise: nur Einzelhäuser zulässig
- ED offene Bauweise: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

4. Verkehrsflächen

- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. 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, s. TF 13

6. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 190 " Rottinghauser Straße III"
- Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung (max. Gebäudehöhe) und der zulässigen Bauweise sowie der max. zulässigen Anzahl der Wohnungen

Textliche Festsetzungen (TF)

- 1 Allgemeines Wohngebiet**
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 2 Anzahl von Wohneinheiten**
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 sind je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen, je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohnung zulässig. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 sind je Einzelhaus maximal sechs Wohnungen zulässig.
- 3 Grundflächenzahl (GRZ)**
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 25 % überschritten werden. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 % überschritten werden.
- 4 Oberkante Rohfußboden**
Die Oberkante Rohfußboden (OKF) des Erdgeschosses darf höchstens 0,30 m über Oberkante fertiger Fahrbahnachse liegen, bezogen auf die Mitte der straßenseitigen Gebäuseite. Bei Gebäuden, die mit zwei Gebäuseiten an eine öffentliche Verkehrsfläche grenzen, gilt als straßenseitige Gebäuseite die Seite, die sich am nächsten zum Haupteingang des Gebäudes befindet. Ausnahmen hiervon sind im Einzelfall zulässig.
- 5 Traufhöhe**
Die Höhe zwischen Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses und dem Schnittpunkt der Dachhaut mit dem aufgehenden Mauerwerk wird als Traufhöhe (TH) festgesetzt.
- 6 Gebäudehöhe**
Die Oberkante Gebäude ist die maximale Gebäudehöhe (OK) 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 Grundstücksgrößen**
Die Grundstücksgröße bei der Errichtung von Einzelhäusern muss mindestens 450 m² und bei der Errichtung von Doppelhäusern mindestens 275 m² pro Doppelhaushälfte betragen.
- 8 Stellplätze**
Überdachte Stellplätze (Garagen, Carports) gemäß § 12 BauNVO müssen einen Stauraum von mindestens 5,0 m zur Verkehrsfläche einhalten. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Verkehrsfläche, von der aus das Grundstück erschlossen wird und der straßenseitigen Baugrenze unzulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

- 9 Eckgrundstücke**
Bei Eckgrundstücken müssen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Stellplätze sowie überdachte Stellplätze (Carports, 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 mit Sträuchern zu bepflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
- 10 Grundstückszufahrten**
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 Versorgungsleitungen**
Innerhalb des Plangebietes sind die Versorgungsleitungen ausschließlich unterirdisch zu führen (§ 23 Abs. 5 BauNV O).
- 12 Oberflächenentwässerung Wohnbaugrundstücke**
Das auf den Wohnbaugrundstücken auftretende Niederschlagswasser ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB auch 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 Natur und Landschaft**
 - 13.1 Südlicher Gehölzstreifen**
Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind folgende standortgerechte Gehölzarten zulässig:
Sträucher:
Crataegus monogyna Weißdorn
Cornus mas Kornelkirsche
Prunus padus Traubenkirsche
Prunus avium Vogelkirsche
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
Prunus spinosa Gemeine Schlehe
Rosa canina Hundrose
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Viburnum opulus Gemeiner Schneeball
Viburnum lantana Wolliger Schneeball
Corylus avellana Hasel
Frangula alnus Faulbaum
Salix aurita Ohr-Weide
Salix cinerea Grauweide
Salix purpurea Purpurweide
Laubbäume:
Betula pendula "Crispa" Birke
Sorbus aucuparia Eberesche
Acer campestre Feldahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Crataegus x prunifolia Pfämenblättriger Weißdorn
Prunus padus Traubenkirsche
Malus sylvestris Wildapfel
Pyrus pyrastra Wildbirne
 - 13.2 Pflanzgebot auf Wohnbaugrundstücken**
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist je 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubb Baum (siehe Pflanzliste, TF Nr. 13.1) zu pflanzen und zu erhalten. Die Gartenanlagen sind naturnah zu gestalten. Fensterlose Fassadenflächen sind mit standortgerechten Rankgewächsen zu begrünen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
Bei Grundstücken, auf denen bereits die Festsetzung Nr. 13.1 gilt, ist je Grundstück mindestens ein standortgerechter Laubb Baum (siehe Pflanzliste, TF Nr. 13.1) zu pflanzen und zu erhalten.

Örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO)

- 1 Dachflächen**
Innerhalb des Plangebietes sind für Hauptbaukörper Flachdächer (FD) mit einer Dachneigung bis max. 10° sowie geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis max. 48° zulässig. 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. 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 Dachausbauten**
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.
- 3 Einfriedungen auf Wohnbaugrundstücken**
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 straßenzugewandter Baugrenze. 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 Fahrbahn wahrgenommen wird. Zum 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 Baunutzungsverordnung**
Dem Bebauungsplan Nr. 190 „Wohnbaugebiet Rottinghauser Straße III“ liegt die Baunutzungsverordnung in der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zugrunde.
- 2 Vorschriften und Richtlinien**
DIN-Vorschriften, VDI-Richtlinien etc., auf die der Bebauungsplan Bezug nimmt, werden bei der Stadt Damme, Mühlenstraße 18, 1. Obergeschoss, Fachbereich Planen und Bauen, Bürgerbeteiligung, zur Einsicht bereitgehalten.
- 3 Archäologie / Bodenbefunde**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 unverzüglich gemeldet werden.

- Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unberührt zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- 4 Altablagerungen**
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 Versickerung Niederschlagswasser**
Nach Aussage des Baugrundgutachtens kann generell davon ausgegangen werden, dass das auf den Wohnbaugrundstücken anfallende Niederschlagswasser auch dort verrieseln kann.

- 6 Artenschutz**
Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Realisierung der Planung zu beachten.
- 7 Erdfallgefährdung**
Das Plangebiet unterliegt laut 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 beigelegt.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKGmVG) hat der Rat der Stadt Damme den Bebauungsplan Nr. 190 „Wohnbaugebiet Rottinghauser Straße III“, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Damme, den
Bürgermeister Siegel
- G. Muhle -

Verfahrensvermerke

- Planunterlage**
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab 1 : 1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2019 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg - Cloppenburg
Herausgeber: Dipl.-Ing. Werner Timmen ObVI
Pingel - Anton - Platz 9, 49661 Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (AZ.; 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.

Cloppenburg, den
Vermessungsbüro Timmen Siegel

Planverfasserin

- Der Bebauungsplan Nr. 190 „Wohnbaugebiet Rottinghauser Straße III“ wurde ausgearbeitet von der Niedersächsischen Landgesellschaft mbH, Geschäftsstelle Oldenburg, Gartenstraße 17, 26122 Oldenburg.
- Oldenburg, den
- Planverfasserin
- i.A. Dipl. Ing. S. Janzen -

Aufstellungsbeschluss

- Der Rat der Stadt Damme hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 190 „Wohnbaugebiet Rottinghauser Straße III“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Damme, den
- Bürgermeister Siegel
- G. Muhle -

Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Der Rat der Stadt Damme hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 190 „Wohnbaugebiet Rottinghauser Straße III“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom über die Planung unterrichtet und aufgefordert, bis zum ihre Stellungnahme abzugeben.

Damme, den
Bürgermeister Siegel
- G. Muhle -

Satzungsbeschluss

- Der Rat der Stadt Damme hat den Bebauungsplan Nr. 190 „Wohnbaugebiet Rottinghauser Straße III“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.
- Damme, den
- Bürgermeister Siegel
- G. Muhle -

Bekanntmachung
Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 190 „Wohnbaugebiet Rottinghauser Straße III“ 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 Siegel
- G. Muhle -

Verletzung von Vorschriften

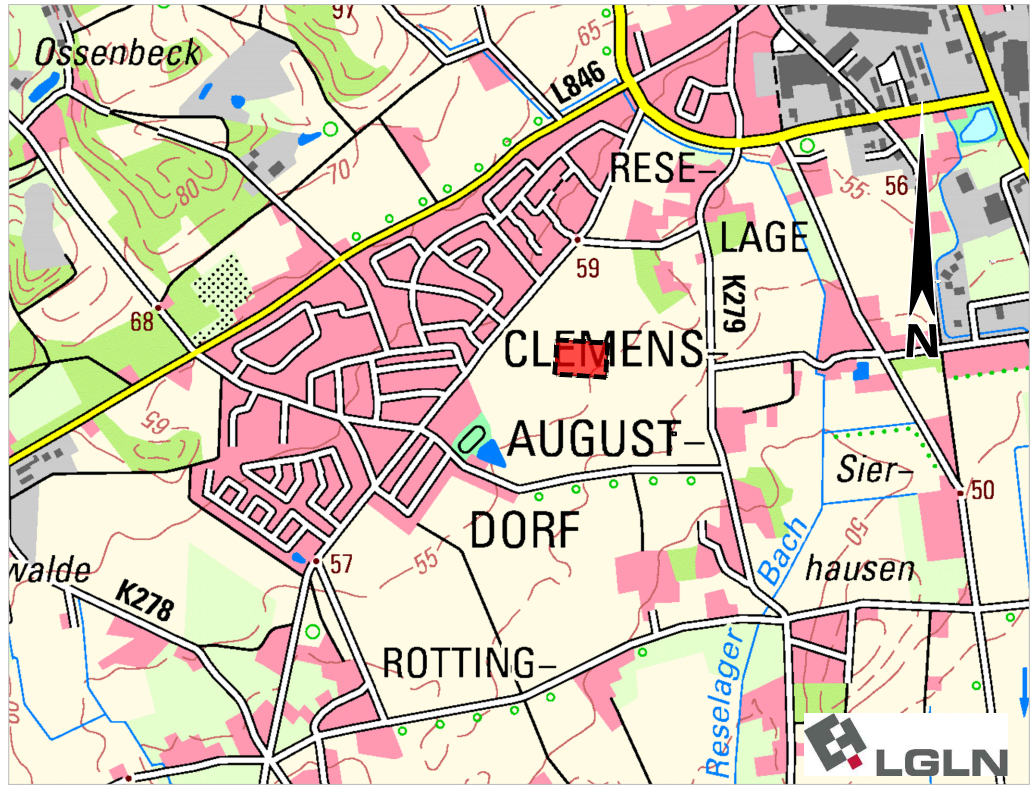
Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist eine beachtliche Verletzung von Vorschriften gemäß § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB, eine beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes gemäß § 214 Abs. 2 BauGB sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gemäß § 214 Abs. 3 S. 2 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Damme, den
Bürgermeister Siegel
- G. Muhle -

Stadt Damme

Bebauungsplan Nr. 190
- Wohnbaugebiet Rottinghauser Straße III -

Bebauungsplan gem. § 13 b BauGB
mit Textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO



Übersichtsplan M. 1:25.000

Phase: ENTWURF
Stand: 12.02.2020
Maßstab: 1:1000



Niedersächsische
Landgesellschaft mbH

Geschäftsstelle Oldenburg
Gartenstraße 17 | 26122 Oldenburg
info-oldenburg@nlg.de
www.nlg.de