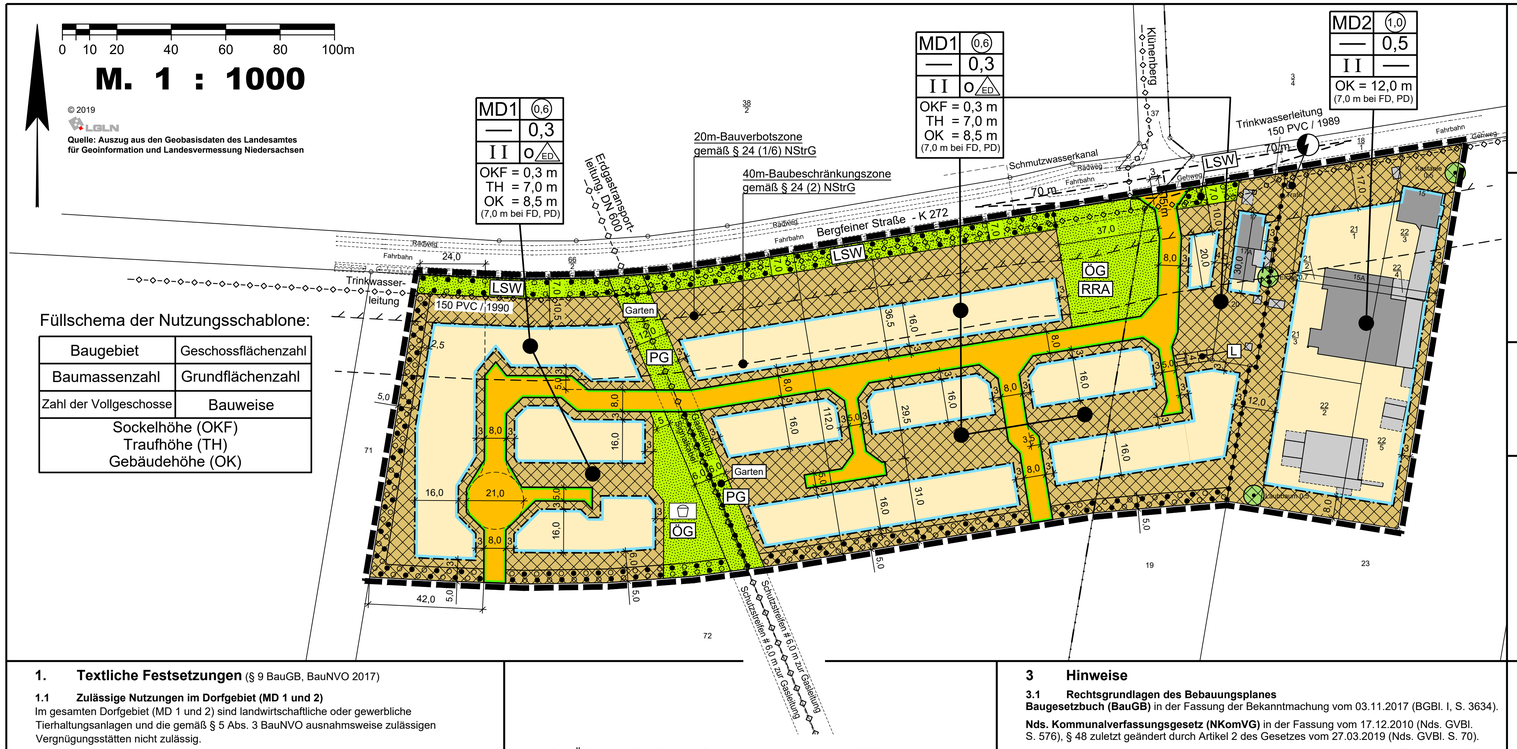


1. Textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO 2017)

1.1 Zulässige Nutzungen im Dorfgebiet (MD 1 und 2)
Im gesamten Dorfgebiet (MD 1 und 2) sind landwirtschaftliche oder gewerbliche Tierhaltungsanlagen und die gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.

1.2 Grundflächenzahl
Die festgesetzte Grundflächenzahl darf im MD 1 durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 25 % und im MD 2 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 (Kappungsgrenze) überschritten werden.

1.3 Zahl der Wohnungen
Im Plangebiet sind je Einzelhaus höchstens 2 Wohnungen und je Doppelhaushälfte höchstens 1 Wohnung zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

1.4 Mindestgrundstücksgröße
Die Grundstücksgröße bei der Errichtung von Einzelhäusern muss mindestens 500 m² und bei der Errichtung von Doppelhäusern mindestens 350 m² betragen.

1.5 Höhe baulicher Anlagen
Unterer Bezugspunkt für die Sockelhöhe (Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses - OKF) ist die Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper. Die Höhe der fertig ausgebauten Straßen kann beim Bauamt der Stadt Damme nachgefragt werden.
Die Sockelhöhe (OKF) darf, bezogen auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, höchstens 0,30 m über dem unteren Bezugspunkt liegen.
Die Höhe zwischen der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses und dem Dach, gemessen am Schnittpunkt der Außenhaut des Daches mit dem aufgehenden Mauerwerk, wird als Traufhöhe (TH) festgesetzt.
Die Oberkante der Gebäude (OK) ist die maximale Gebäudehöhe, gemessen ab der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses. Für Flachdächer (FD, ohne nennenswerte Dachneigung) und Pultdächer (PD, einseitig geneigt) gilt eine maximale Gebäudehöhe von 7,0 m. Untergeordnete Gebäudeteile i. S. d. Nds. Bauordnung (Antennen, Geländer, Schornsteine usw.), für technische Anlagen des Immissionsschutzes und für sonstige hervortretende, konstruktiv erforderliche Gebäudeteile (Stütz- und Trägersysteme, Seile, usw.) bleiben unberücksichtigt.

1.6 Nebenanlagen / nicht überbaubare Grundstücksflächen
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bis zu einem Abstand von 5 m zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) i. S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO nicht zulässig.

1.7 Erschließung im MD 1
Im MD 1 ist je Wohngebäude nur eine Zufahrt mit einer Breite von maximal 3,5 m zulässig.

1.8 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 i. V. m. § 1a BauGB)

1.8.1 Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern
Die für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen sind mit Arten der Pflanzliste zu bepflanzen. Es sind mindestens 4 Arten in Anteilen zu mindestens 15 % zu pflanzen. Als Anfangspflanzung ist ein Gehölz je 1,5 qm zu setzen.
Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

Pflanzliste

Acer campestre	Feldahorn	Prunus avium	Vogelkirsche
Carpinus betulus	Hainbuche	Prunus padus	Traubenkirsche
Crataegus monogyna	Weißdorn	Prunus spinosa	Gemeine Schlehe
Cornus mas	Kornelkirsche	Pyrus pyraster	Wildbirne
Corylus avellana	Haselnuss	Sambucus nigra	Schw. Holunder
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Sorbus aucuparia	Eberesche
Malus sylvestris	Wildapfel	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Rosa canina	Hundsrose	Virburnum opulus	Gemeiner Schneeball

1.8.2 Öffentliche Grünfläche – Regenwasserrückhalteanlage "RRA"
Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Regenrückhalteanlage" (RRA) dient der Anlage eines Gewässers zur Regenwasserrückhaltung und -ableitung. Eine Befestigung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren.

1.8.3 Öffentliche Grünfläche "Lärmschutzwall (LSW)"
In der öffentlichen Grünfläche "Lärmschutzwall" (LSW) ist ein Erdwall mit einer Höhe von 2,0 m über der Fahrbahnoberkante der Bergfeiner Straße (K 272) anzulegen und mit Bäumen und Sträuchern entsprechend der Festsetzung 1.8.1 zu bepflanzen.
Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.

1.8.4 Zu erhaltende Einzelbäume
Im Umkreis von 3 m vom Stammfuß der festgesetzten Einzelbäume sind Bodenversiegelungen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen zu vermeiden. Bei natürlichem Abgang, aufgrund einer Befreiung oder bei einer widerrechtlichen Beseitigung ist eine gleichartige Gehölzneupflanzung oder eine Pflanzung mit einem hochstämmigen Laubbaum der potenziell natürlichen Vegetation vorzunehmen.

2 Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 84 Abs. 3 NBauO)

2.1 Dachneigung
Im Plangebiet sind für Hauptbaukörper Flachdächer sowie geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis maximal 48 ° zulässig.

2.2 Dacheindeckung
Geneigte Dächer sind mit Materialien in den nachfolgenden (roten, grauen und schwarzen) Farbtönen gemäß dem Farbregister RAL 840 HR zulässig.

Farbton "Rot": 2001, 3000-3005, 3009, 3011, 3013, 3016, 3020, 3031
Farbton "Grau": 7004, 7005, 7010-7012, 7015, 7016, 7021-7024, 7026, 7030, 7036, 7037, 7039, 7040, 7042, 7043, 7045, 7046
Farbton "Schwarz": 9004, 9005, 9011

Zwischentöne sind zulässig. Glasierte Dacheindeckungen sind unzulässig.
Ausgenommen von dieser Festsetzung sind untergeordnete Dachteile sowie Solaranlagen und Wintergärten.

2.3 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 1,0 m betragen.

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

2.5 Einfriedungen
Als Grundstückseinfriedung sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen nur lebende Hecken aus standortgerechten Gehölzen bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. An der dem eigenen Grundstück zugewandten Innenseite der Hecke können zusätzliche Einfriedungen aus anderen Materialien (z.B. Maschendrahtzaun, Holzpalisaden) vorgenommen werden.

2.6 Freileitungen
Leitungen, z.B. zur Stromversorgung oder zur Telekommunikation sind grundsätzlich unterirdisch zu verlegen. Freileitungen sind, ausgenommen während der Bauzeit, nicht zulässig.

3 Hinweise

3.1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634).
Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), § 48 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27.03.2019 (Nds. GVBl. S. 70).
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.11.2017 (BGBl. I, S. 3786).
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057).

3.2 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 meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vechta unverzüglich gemeldet werden.
Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter und der Unternehmer der Arbeiten. Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach Anzeige unverändert zu lassen bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. (§ 14 Abs. 1 und 2 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz).

3.3 Versorgungsleitungen
–◇–◇–◇– Erdgastransportleitung
In einem Schutzstreifen von 6 m beidseitig der Leitungstrasse dürfen keine Baulichkeiten errichtet oder sonstige leitungsgefährdende Maßnahmen (z. B. das Pflanzen von Bäumen, Sträuchern oder Hecken) durchgeführt werden. Die ständige Zugänglichkeit muss gewährleistet sein. Sämtliche Maßnahmen im Schutzstreifen der Erdgastransportleitung bedürfen der Zustimmung und Einweisung des Leitungsträgers. Bei Arbeiten im Näherungsbereich ab ca. 50 m zur Leitung bzw. zum Kabel ist der ständige Leitungsbetrieb Schneiderkrug (Husumer Str. 37, 49685 Schneiderkrug, Tel.: 0 44 47 / 809-65) zu informieren.
–◇–◇–◇– Trinkwasserleitung DN 150, PVC (nicht eingemessen)
Die Versorgungsleitung darf nicht mit Bäumen überpflanzt oder überbaut werden.
Bei Bedarf ist die Leitung in Abstimmung mit dem Leitungsträger zu verlegen.

3.4 Sichtdreiecke
Die dargestellten Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 bis 2,50 m über der Fahrbahn freizuhalten (Einzelbäume, Lichtsignalanlagen und ähnliches können zugelassen werden).

3.5 Verordnungen, Erlasse, Normen und Richtlinien
Die den Festsetzungen zugrunde liegenden Vorschriften (Verordnungen, Erlasse, Normen oder Richtlinien) können zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Stadt Damme (Mühlenstraße 18, 49401 Damme) eingesehen werden.

3.6 Artenschutz
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, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September, durchzuführen. Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen sind, unmittelbar vor dem Fällen von Bäumen, diese durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten, für Gehölzbrüter sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Vorhandene Gebäude sollten vor der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen bzw. Abrissarbeiten durch eine sachkundige Person auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelniststätten geprüft werden.
Werden besetzte Vogelnester/Baumhöhlen oder Fledermausbesatz festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landkreis Vechta abzustimmen. Umfang und Ergebnis der biologischen Baubegleitung sind in einem Kurzbericht/Protokoll nachzuweisen. Werden Fledermaushöhlen beseitigt, sind im räumlichen Zusammenhang dauerhaft funktionsfähige Ersatzquartiere einzurichten.

4 Nachrichtliche Übernahmen

4.1 20 m-Bauverbotszone
20 m-Bauverbotszone gemäß § 24 (1) NStrG, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.

4.2 40 m-Baubeschränkungszone
40 m-Baubeschränkungszone gemäß § 24 (2) NStrG, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Damme diesen Bebauungsplan Nr. 188 "Auf dem Kirchesch" (OT Osterfeine), bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Damme, den .....

.....
Bürgermeister

Verfahrensvermerke / Aufstellungsbeschluss

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt Damme hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 188 "Auf dem Kirchesch" (OT Osterfeine) beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Damme, den .....

.....
Bürgermeister

Erarbeiten des Planentwurfes

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch das:
Büro für Stadtplanung, Gieselmann und Müller GmbH
Raddeweg 8 , 49757 Werlte , Tel.: 05951- 95 10 12

Werlte, den .....

.....

Zustimmung zum Planentwurf und öffentliche Auslegung

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt Damme hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und die 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 einschließlich Umweltbericht haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Damme, den .....

.....
Bürgermeister

Erneute öffentliche Auslegung

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt Damme hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Den Beteiligten im Sinne von § 13 Abs. 1 BauGB wurde vom ..... bis ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Damme, den .....

.....
Bürgermeister

Beschluss über die eingegangenen Anregungen Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Damme hat den Bebauungsplan Nr. 188 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Damme, den .....

.....
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 188 "Auf dem Kirchesch" (OT Osterfeine) ist bemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... in der Oldenburgischen Volkszeitung ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Damme, den .....

.....
Bürgermeister

Verletzungen von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Vorschriften gemäß § 215 BauGB in Verbindung mit § 214 Abs. 1 - 3 BauGB gegenüber der Stadt nicht geltend gemacht worden.

Damme, den .....

.....
Bürgermeister

Planunterlage für einen Bebauungsplan

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Gemarkung: Damme — Flur: 75
Maßstab: 1:1000 — Auftragsnummer: P 18683

Quelle: **Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,**

© 2018 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

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

Lohne, den .....

Dipl.-Ing. Frank Markus
Öffentl. best. Vermessungsingenieur
Vogtstr. 4, 49393 Lohne

Siegel

.....
(Unterschrift)

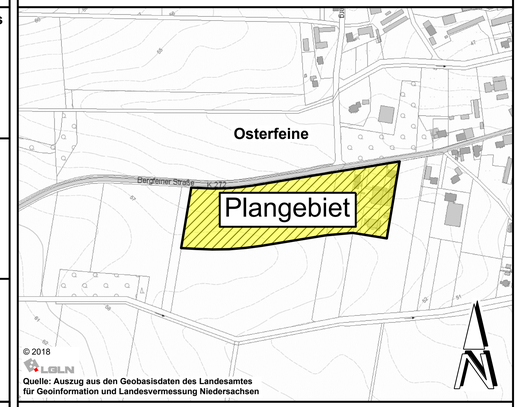
Planzeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017

MD1 MD2		Dorfgebiete
		Nicht überbaubare Grundstücksflächen
(0,6)	GFZ	Geschossflächenzahl
0,3	GRZ	Grundflächenzahl
II	Z	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
OKF = 0,3 m	OKF	Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens als Höchstmaß
TH = 7,0 m	TH	Traufhöhe als Höchstmaß
OK = 8,5 m	OK	Gebäudehöhe als Höchstmaß (7,0 m bei FD (Flachdach) / PD (Pultdach))
o		Offene Bauweise
	ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
		Baugrenze
		Straßenverkehrsfläche
		Straßenbegrenzungslinie
		Fläche für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung: Elektrizität (Trafo)
		Öffentliche Grünflächen (ÖG) Zweckbestimmung: Spielplatz
		Private Grünflächen (PG) Zweckbestimmung: Garten
Schutzstreifen		Schutzstreifen
LSW		Lärmschutzwall
RRA		Regenwasserrückhalteanlage
		zu erhaltender, eingemessener Einzelbaum
		Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB
		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



Stadt Damme
Mühlenstraße 18
49401 Damme

Stand: 08.07.2020

Bebauungsplan Nr. 188

" Auf dem Kirchesch "
(OT Osterfeine)

Mit örtlichen Bauvorschriften

- Entwurf -

BP188.DWG