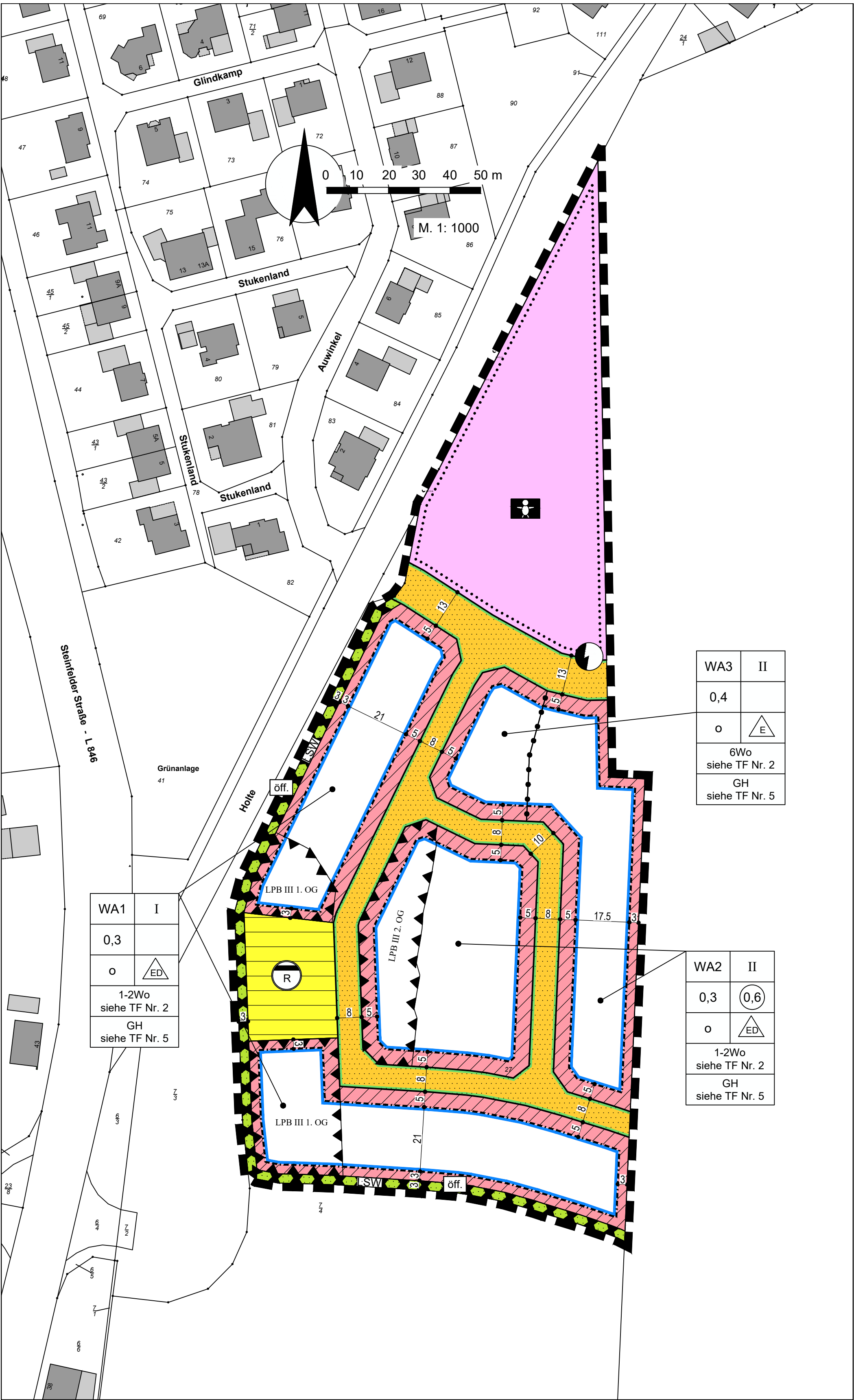




PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete

2Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Maß der baulichen Nutzung

0,6 Geschossflächenzahl

0,3 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Gebäudehöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise

ED offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

E offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

nicht überbaubare Grundstücksfläche
überbaubare Grundstücksfläche

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

Flächen für den Gemeinbedarf

Zweckbestimmung:

Kindertagesstätte

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie auch gegen- über Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschl. der Regenrückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen

Zweckbestimmung:

Elektrizität

R Regenwasser Rückhaltung

Grünflächen

öff öffentliche Grünflächen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelt- einwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Zweckbestimmung:

LSW Lärmschutzwand, Lärmschutzwall

LPB III Lärmpegelbereiche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Nutzungsbeschränkungen in den Allgemeinen Wohngebieten

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO) auch nicht ausnahmsweise zuläs- sig.

2. Beschränkung der Wohnungszahl in Wohngebäuden

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen zulässig; je Doppelhaushälfte ist höchstens eine Wohnung zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 sind je Einzelhaus höchstens 6 Wohnungen zulässig. (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

3. Mindestgrundstücksgrößen

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 müssen die Baugrundstücke je Einzelhaus eine Mindestgröße von 500 m² einhalten; je Doppelhaus gilt eine Mindestgrundstücksgröße von 600 m² für beide Haushälften zusammen.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 müssen die Baugrundstücke je Einzelhaus eine Mindest- größe von 1000 m² einhalten. (gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB)

4. Oberkante Rohfußboden

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete darf die Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses auf der straßenseitigen Gebäudeseite höchstens 0,3 m über der gewachsenen Geländeoberfläche liegen.

Grenzt ein Gebäude auf einem Eckgrundstück mit zwei Gebäudeseiten an eine öffentliche Verkehrs- fläche, so gilt als straßenseitige Gebäudeseite die Seite, auf der sich der Eingangsbereich des Ge- bäudes befindet. (gem. § 16 und § 18 BauNVO)

5. Gebäudehöhen

Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen und Traufhöhen ist die Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 wird für Gebäude mit Flachdächern (Dächer mit einer Dach- neigung kleiner/gleich 10 Grad) eine maximale Gebäudehöhe von 6,0 m und für Wohngebäude mit Pultdächern eine maximale Höhe von 6,5 m für die Oberkanten der Wohngebäude festgesetzt. Für Wohngebäude mit anderen Dachformen wird eine maximale Gebäudehöhe von 7,0 m und eine maxi- male Traufhöhe von 4,0 m festgesetzt.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 wird für Gebäude mit Flachdächern (Dächer mit einer Dach- neigung kleiner/gleich 10 Grad) eine maximale Gebäudehöhe von 7,0 m und für Wohngebäude mit Pultdächern eine maximale Höhe von 7,5 m für die Oberkanten der Wohngebäude festgesetzt. Für Wohngebäude mit anderen Dachformen wird eine maximale Gebäudehöhe von 8,5 m und eine maxi- male Traufhöhe von 6,5 m festgesetzt.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 wird für Gebäude mit Flachdächern (Dächer mit einer Dach- neigung kleiner/gleich 10 Grad) eine maximale Gebäudehöhe von 9,0 m und für Wohngebäude mit Pultdächern eine maximale Höhe von 10,0 m für die Oberkanten der Wohngebäude festgesetzt. Für Wohngebäude mit anderen Dachformen wird eine maximale Gebäudehöhe von 11 m und eine maxi- male Traufhöhe von 7 m festgesetzt.

Der obere Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des Daches. Antennen, Schornsteine etc. bleiben unberücksichtigt.

Der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die Schnittlinie zwischen der Außenfläche des aufge- henden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut. Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe bei Gebäuden mit Staffelgeschoss gilt der Schnittpunkt des oberen Dachansatzes mit dem aufgehenden Mauerwerk. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Erker, Dachgauben und andere Gebäudeteile, die aus der Dachhaut herausstehen, außerdem Krüppelwalme, Wintergärten und Vorbauten. (gem. § 16 und § 18 BauNVO)

6. Garagen und Stellplätze

In einem Bereich von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebie- te Garagen, offene Garagen (Carports) im Sinne von § 1 der Garagenverordnung (GaVO) sowie Ne- benanlagen gemäß §14 BauNVO nicht zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für offene Stellplätze. (gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB und § 12 (6) BauNVO)

7. Passiver Lärmschutz

Auf den Flächen, für die Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umweltwirkungen festgesetzt sind, sind bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, Maßnahmen zum baulichen Schallschutz durchzuführen. Bei der Grundrissgestaltung sind alle Möglichkeiten auszunutzen, um Wohn-, Schlaf- und Büroräume den lärmabgewandten Bereichen zuzuordnen. Die straßenzugewandten, einschließlich der senkrecht zur Straßenachse der Steinfelder Straße und der südlich des Plangebietes geplanten Entlastungs- straße liegenden Außenbauteile (Fenster, Wand, Dach) von Aufenthaltsräumen/Büroräumen (ausge- nommen Küchen, Bäder und Hausarbeitsräume), sind so auszuführen, dass sie in den im Plan ange- benenen Geschossen den Anforderungen der DIN 4109 für die Lärmpegelbereiche III entsprechen. Für Schlaf- und Ruheräume sind Belüftungsmöglichkeiten vorzusehen, die eine Einhaltung des erfor- derlichen Schalldämm-Maßes jederzeit sicherstellen. Folgende resultierende Schalldämm-Maße sind einzuhalten:

Lärmpegelbereich	Resultierendes Schalldämm-Maß dB(A)	
	Wohn- und Schlafräume	Büroräume
III	35	30

Die Zuordnung des erforderlichen passiven Lärmschutzes in den jeweiligen Geschossen ergibt sich aus der Einteilung in der Planzeichnung.

8. Aktive Lärmschutzeinrichtungen

Auf den Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelt- wirkungen sind Lärmschutzeinrichtungen zu errichten. Die Höhe der wirksamen Schirmkante muss bei allen Anlagen mind. 5 m über der gewachsenen Geländeoberfläche betragen.

9. Versorgungsleitungen

Innerhalb des Plangebietes sind die Versorgungsleitungen ausschließlich unterirdisch zu führen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 Abs. 3 NBauO

§ 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 des Hauptda- ches ab 35° zulässig. Der Abstand der Dachausbauten zum Giebel muss mindestens 1,50 m betra- gen. Die Gesamtlänge der Dachausbauten darf 50 % der jeweiligen Gebäudelänge (Abstand zwi- schen 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 aufel- nander abzustimmen.

§ 2 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Vorgartenbereiche im Sinne dieser örtlichen Bauvorschrift sind die Bereiche zwischen den Straßen- begrenzungslinien und den Gebäuden. Die Vorgartenbereiche sind unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen oder Rasenflächen gärtnerisch zu gestalten. Die Verwendung von Gesteins- oder Mi- neralkörnern (z.B. Kies) ist zu 25% zulässig. Beeteinfassungen sind zulässig. Zugänge sowie Zufahr- ten für die Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausge- nommen.

§ 3 Einfriedung

Vorgärten dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nur mit einer Hecke aus standortgerechten Ge- hölzen in einer Höhe von maximal 1,20 m über Oberkante fertiger Fahrbahnachse eingefriedet wer- den. Als Vorgarten gilt die Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 Abs. 3 NBauO, wer den vorstehenden Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

HINWEISE

(1) Diesem Bebauungsplan liegt die **Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zugrunde.

(2) Dieser Bebauungsplan hebt die Festsetzungen der **2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 133** „Auwinkel“ auf, soweit sich die Geltungsbereiche beider Pläne überschneiden.

(3) Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten **ur- oder frühzeitliche Bodenfunde** (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbun- gen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vechta 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.

(4) Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf **Altablagerungen** zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

(5) Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Nester und Bruthöhlen von Vogelarten oder Quartiere von Fie- dermäusen festgestellt werden, sind vom Bauherrn bzw. dessen Beauftragten die Einhaltung der Bestimmungen des besonderen **Artenschutzes**, hier vorrangig § 44 Abs. 1 BNatSchG, zu gewähr- leisten. Während der Bauarbeiten sind die Gehölze entlang des westlich des Plangebietes gelegenen Gra- bens ausreichend vor Schädigungen zu schützen.

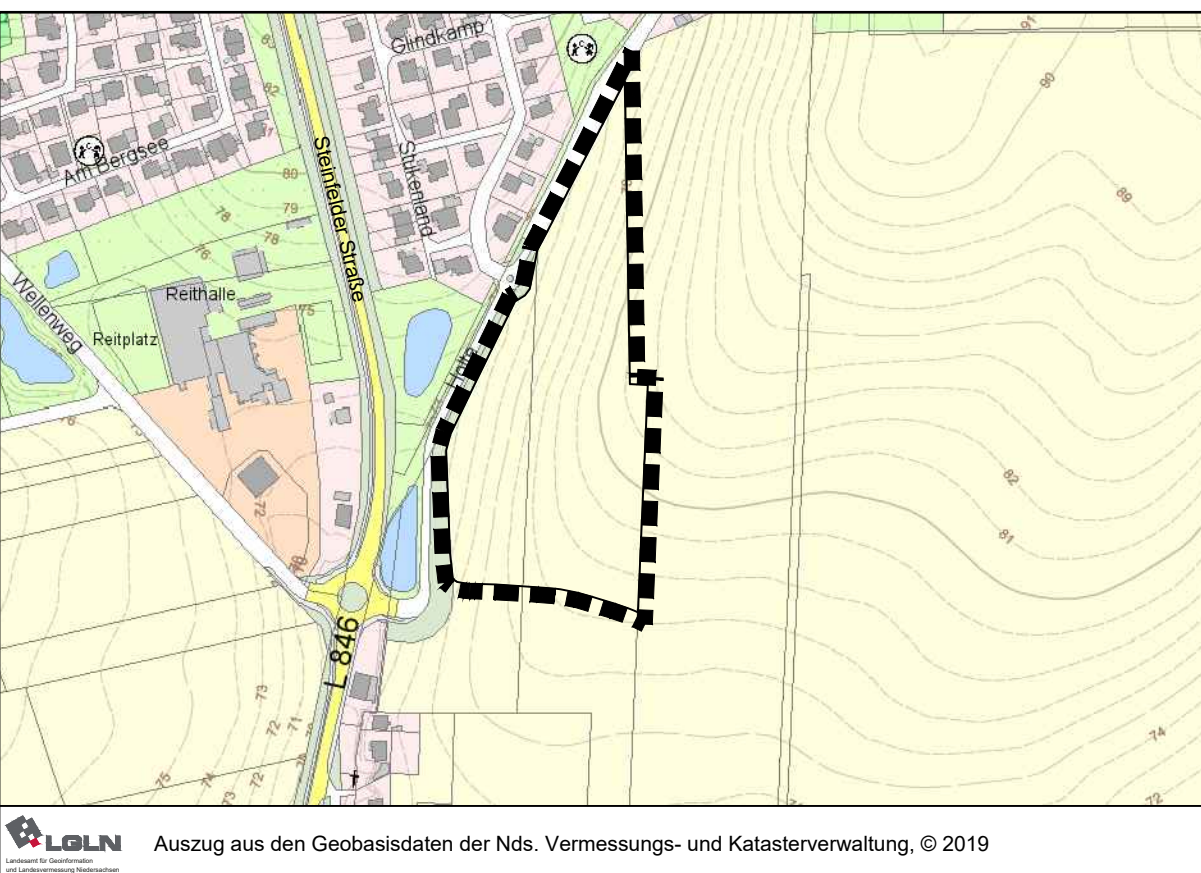
(6) Die innerhalb der Begründung bzw. in der Planzeichnung benannten einschlägigen **DIN-Normen** können im Bauamt der Stadt Damme eingesehen werden.

Stadt Damme

Bebauungsplan Nr. 189

"Holter Kapelle"

mit örtlichen Bauvorschriften



Übersichtsplan: 1 : 5000

plan kontor städtebau
Ehnenstraße 126 26121 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Telefax -99
E-Mail info@plankontor-staedtebau.de
Internet www.plankontor-staedtebau.de

Arbeitsfassung	Vorentwurf	Entwurf 15.10.2020	Entwurf zum Satzungsbeschluss	
----------------	------------	-----------------------	-------------------------------	--