

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

1.1 Zulässige Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet (WA)

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen i. S. d. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO).

1.2 Mindestgrundstücksgröße

Die Mindestgrundstücksgröße beträgt für Einzelhäuser 450 m² und für Doppelhäuser 550 m² für beide Haushälften zusammen.

1.3 Zahl der Wohnungen

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen zulässig. Je Doppelhaushälfte ist höchstens eine Wohnung zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

1.4 Höhe baulicher Anlagen

Unterer Bezugspunkt für die Sockelhöhe (Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses - OKF) ist die Fahrbahnoberkante der Straße "Zu den Klünen" in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.

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. Von der Einhaltung der festgesetzten Traufhöhe werden Dachaufbauten, Zwerchgiebel sowie untergeordnete Gebäudeteile oder Gebäuderücksprünge und Krüppelwalme ausgenommen.

Die Oberkante der Gebäude (OK) ist die maximale Gebäudehöhe, gemessen ab der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses. Für Flachdächer (FD, Dachneigung kleiner/gleich 10°) gilt eine maximale Gebäudehöhe von 7,0 m und für Pultdächer (PD, einseitig geneigt) eine maximale Gebäudehöhe von 7,5 m. Untergeordnete Gebäudeteile i.S.d. Nds. Bauordnung (Antennen, Geländer, Schornsteine usw.) bleiben unberücksichtigt.

1.5 Nebenanlagen/ nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

1.6 Erschließung im allgemeinen Wohngebiet

Im allgemeinen Wohngebiet ist je Wohngebäude nur eine Zufahrt mit einer Breite von maximal 3,5 m zulässig.

1.7 Lärmschutzmaßnahmen

a) Schutz vor Gewerbelärm
Im gesondert gekennzeichneten lärmbelasteten Bereich des allgemeinen Wohngebietes (Bereich nördlich der gekennzeichneten 40 dB (A)-Linie nachts) sind zu öffnende Fenster von Schlafräumen bzw. Räumen, die nicht nur vorübergehend auch zum Schlafen genutzt werden, an der geräuschzugewandten Nord- bzw. Ostseite nicht zulässig.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn der ausreichende Lärmschutz durch schalldämmte Lüftungssysteme gutachterlich nachgewiesen wird.

b) Passiver Schallschutz nach DIN 4109

Vor den Fassaden der geplanten Wohngebäude werden im nördlichen Bereich des Plangebietes maßgebliche Außenlärmpegel nach der DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau, Stand: Januar 2018) von bis zu ca. 61 dB (A) erreicht. In der nachfolgenden Tabelle werden die für die jeweiligen Außenlärmpegel zu berücksichtigenden Bau-Schalldämm-Maße aufgeführt.

Table with 3 columns: Maßgeblicher Außenlärmpegel (MALP) L_n in dB(A), Erforderliches bewertetes gesamtes Bau-Schalldämm-Maß R_w,ges der Außenbauteile in dB, and sub-columns for Aufenhaltsräume in Wohnungen, Büroräume und Ähnliches.

Tabelle: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109-1, Gleichung 6 - Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße der Außenbauteile R_w,ges von schutzbedürftigen Räumen

Die in der Tabelle aufgeführten Bau-Schalldämm-Maße dürfen vom Bau-Schalldämm-Maß der gesamten Außenbauteile (inkl. Fenster und Lüftungssystem) eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109-1 (Stand 2018) nicht unterschritten werden.

Bei Unterschreitung der resultierenden Schalldämm-Maße ist der ausreichende Schallschutz gem. DIN 4109-1 im Einzelfall nachzuweisen. Dabei kann die gemäß DIN 4109 -1 zulässige Berechnung der Außenlärmpegel in 1 dB Schritten bei der Bestimmung der gesamten bewerteten Bau-Schalldämmmaße der Außenbauteile zugrunde gelegt werden. Durch Gebäudeabschirmung kann ein um 5 dB verminderter Außenlärmpegel angesetzt werden.

Außenwohnbereiche

Im gekennzeichneten Bereich sind schützenswerte Außenwohnbereiche (Terrassen, Loggien, Balkone) nicht zulässig.

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

1.8.1 Wallhecken

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist die Wallhecke mit den vorhandenen Gehölzen zu erhalten und der degenerierte Walkkörper neu zu profilieren. Um Schädigungen der vorhandenen Bäume zu vermeiden, darf dabei im Kronenbereich der vorhandenen Einzelbäume kein Boden aufgebracht werden. Im übrigen Bereich ist der Walkkörper mit einer Anlagen-Breite (Weitlauf mit beidseitigen Mulden) von 4 m und einer Endhöhe von 1,2 m zu erneuern und mit standortheimischen Laubgehölzen der Pflanzliste zu bepflanzen. Bäume sind in einem Abstand von ca. 10 m und in der Qualität Hochstamm, mindestens 10 - 12 cm Stammumfang oder Heister, mindestens 200 - 250 cm Höhe zu pflanzen. Sträucher sind als mindestens zweimal verpflanzt und einer Mindesthöhe von 50 - 80 cm zu pflanzen. Je 2 qm Pflanzfläche ist ein Gehölz zu setzen.

Sonstige Aufschüttungen, Abgrabungen oder Bodenverdichtungen sowie das Aufbringen von Dünger und chemischen Pflanzschutzmitteln ist nicht zulässig. Beeinträchtigungen der Kronentrauf- und Wurzelbereiche sind unzulässig. Ausgenommen sind Pflegemaßnahmen bzw. ein fachgerechter Rückschnitt der Gehölze.

Pflanzliste

Table with 4 columns: Corylus avellana, Haselnuss, Quercus robur, Stieleiche, Crataegus monogyna, Weißdorn, Rosa canina, Hundrose, Prunus alnus, Faulbaum, Sorbus aucuparia, Eberesche, Prunus padus, Traubenkirsche.

1.8.2 Private Grünfläche - Krautsaum

Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Krautsaum“ ist als Wallheckenschutz ein Streifen als Grünlandfläche zu entwickeln und extensiv durch eine ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr zu pflegen.

Innerhalb der Flächen sind Bodenauf- und -abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig. Das Aufbringen von Dünger und chemischen Pflanzschutzmitteln ist nicht zulässig.

1.8.3 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 mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm vorzunehmen.

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

2.1 Dachneigung und -eindeckung

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

Die geneigten Dächer sind mit Materialien in den nachfolgenden (rot bis rotbraunen, 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, 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.

2.2 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.

2.3 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 Einfriedungen

Als Grundstückseinfriedung sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen nur lebende Hecken aus standortgerechten Gehölzen bis zu einer Höhe von 1,20 m über der Fahrbahnoberkante zulässig. An der dem eigenen Grundstück zugewandten Innenseite der Hecke können zusätzliche Einfriedungen aus anderen Materialien (z.B. Maschendrahtzaun, Holzpalisaden) vorgenommen werden.

2.5 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).

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 4.5.2017 (BGBl. I, S. 1057).

Nds. Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012, zuletzt geändert durch Art. 3 § 18 G zur Änd. des Niedersächsischen Gesetzes über die öffentliche Sicherheit und Ordnung und anderer Gesetze vom 20.5.2019 (Nds. GVBl. S. 88).

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).

3.2 Bodenfund

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 meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmal-schutzbehörde des Landkreises Vechna 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 Altablagerungen

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.



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. 192 "Zu den Klünen", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Damme, den Bürgermeister

Verfahrensvermerke / Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Damme hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 192 "Zu den Klünen" 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 der Stadt Damme hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 b i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 13 b i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 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 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

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Damme hat den Bebauungsplan Nr. 192 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. 192 "Zu den Klünen" 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

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

Planunterlagen für einen Bebauungsplan

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Flur: 99 Gemarkung: Damme Maßstab: 1:1000 Auftragsnummer: P 20961

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

© 2020



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Oktober 2020). 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 i.O.

..... (Unterschrift)

Planzeichenerklärung Festsetzungen des Bebauungsplanes

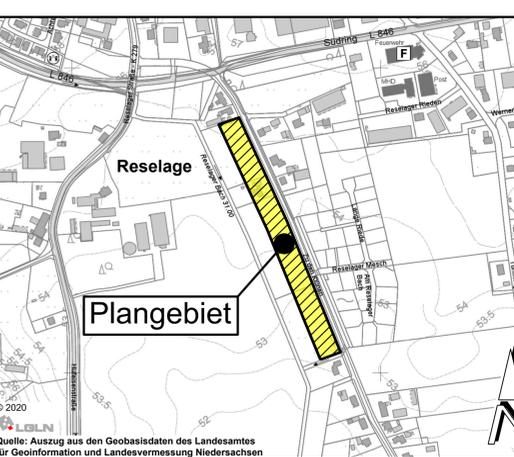
Gemäß Planzeichenerverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017

- WA Allgemeine Wohngebiete
Nicht überbaubare Grundstücksflächen
GFZ Geschossflächenzahl
GRZ Grundflächenzahl
Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
OKF Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens als Höchstmaß
TH = 7,0 m Traufhöhe als Höchstmaß
OK = 8,5 m Gebäudehöhe als Höchstmaß (7,0 m bei FD (Flachdach) und 7,5 m bei PD (Pultdach))
Offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze
Private Grünflächen
zu erhaltender, eingemessener Einzelbaum
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
Hier: Wallhecke gemäß § 22 NAGBNatSchG
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Füllschema der Nutzungsschablone:

Table with 2 columns: Baugebiet, Geschossflächenzahl, Baumassenzahl, Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse, Bauweise, Sockelhöhe (OKF), Traufhöhe (TH), Gebäudehöhe (OK)

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



Stadt Damme Mühlenstraße 18 49401 Damme Stand: 03.03.2021

Bebauungsplan Nr. 192

" Zu den Klünen "

(OT Reselage)

Mit örtlichen Bauvorschriften (Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 b BauGB)

- Entwurf -