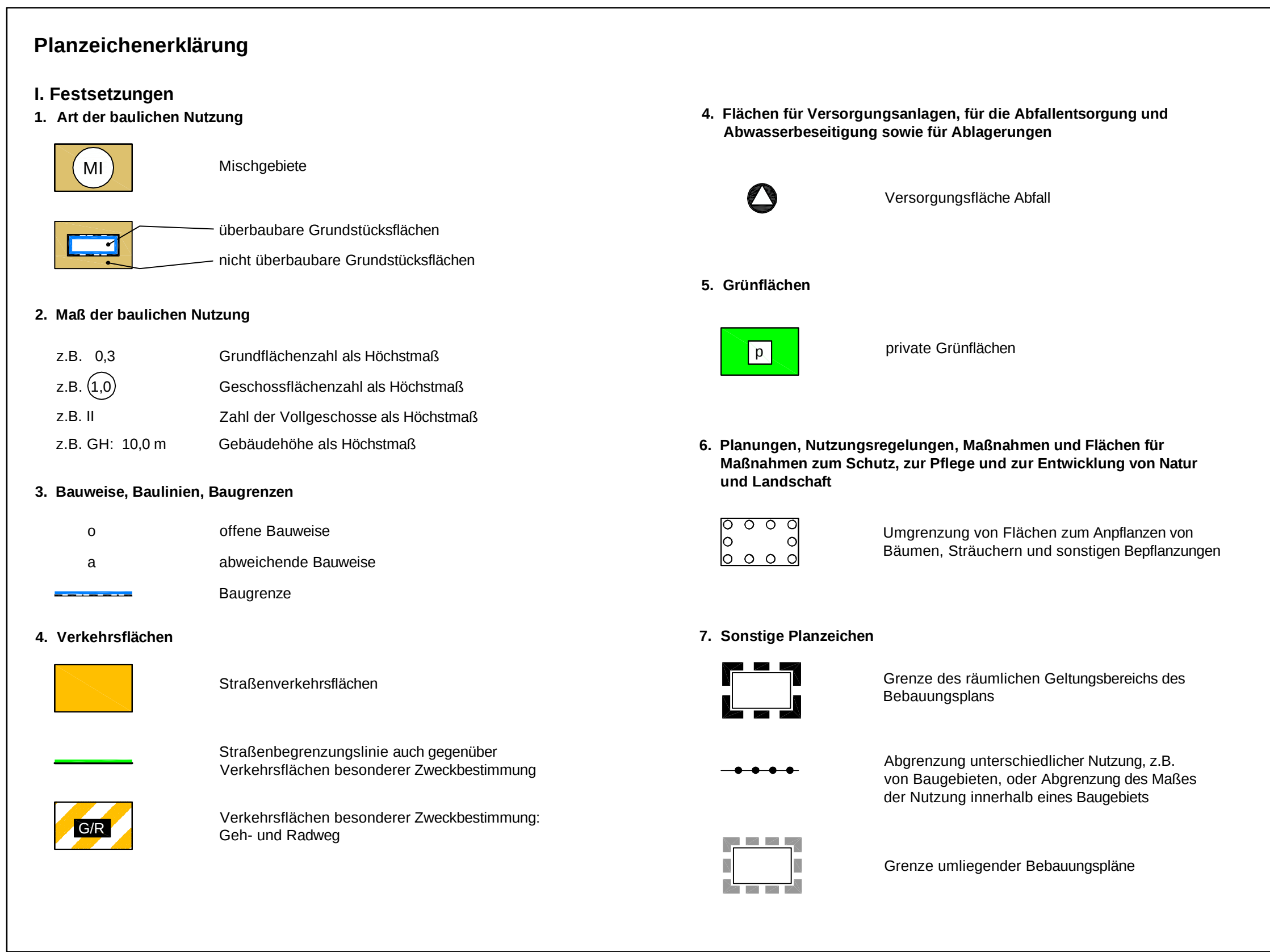
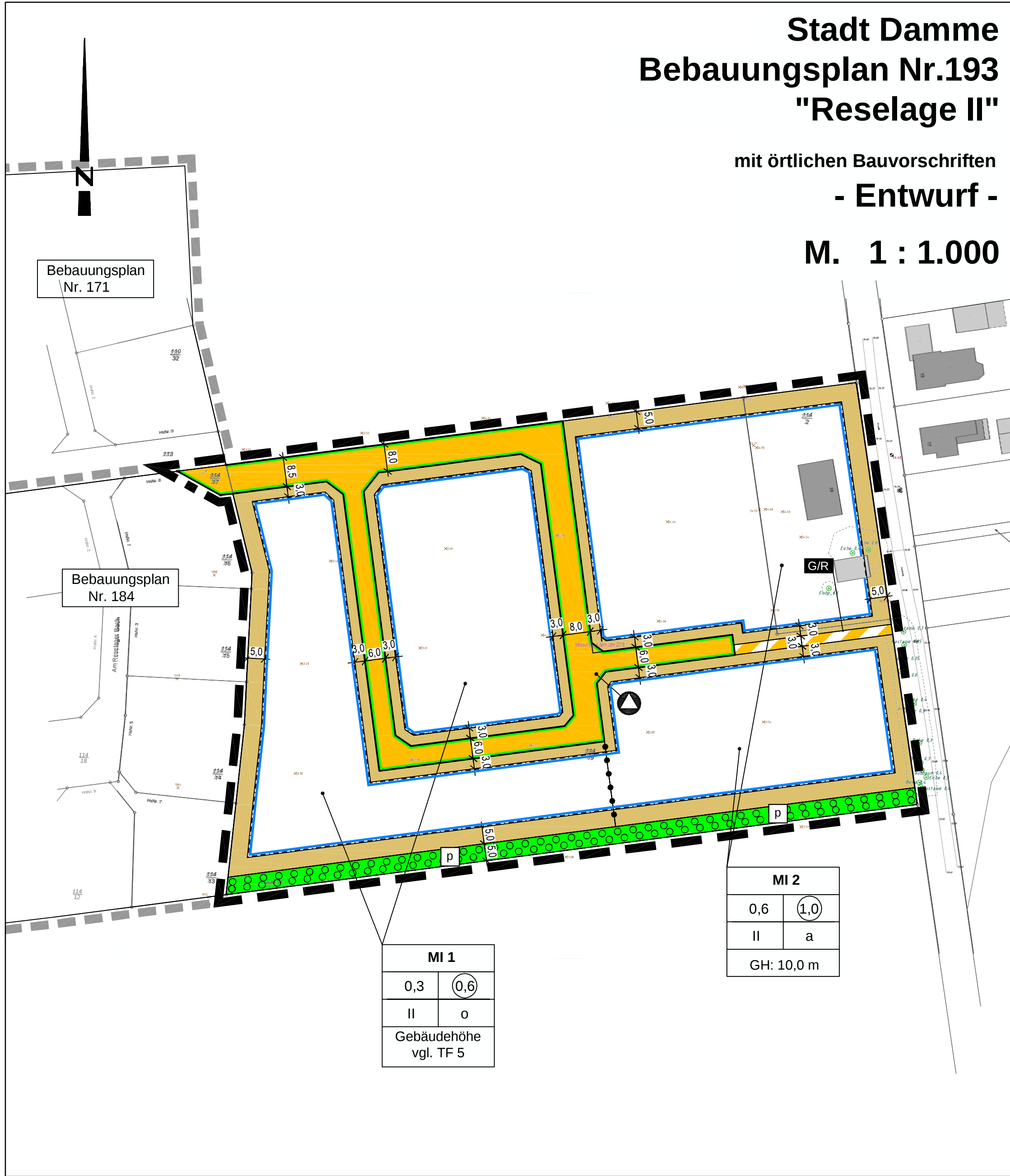




Textliche Festsetzungen

1. Mischgebiete MI 1 und 2 gemäß § 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO

Innerhalb der Mischgebiete MI 1 und 2 sind Tankstellten gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig, sowie gem. § 1 Abs. 5 und § 6 BauNVO Vergnügungststätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO und auf Basis des Ratsbeschlusses vom 20.06.2016 zur Fortschreibung des Zentren- und Standortkonzeptes für die Stadt Damme sind die nachfolgend aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsortimente (§ 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) nicht zulässig. Der Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten bezieht sich auch auf mögliche Randsortimente.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO und § 9 BauNVO sind nicht zentrenrelevante Einzelhandelsortimente (§ 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) nur im funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit dem jeweiligen Betrieb im baulich untergeordneten Maß - bezogen auf das Betriebsgebäude - ausnahmsweise zulässig.

Es gelten die Sortimente der Dammer Liste:

Sortimente der Dammer Liste	
zentrenrelevante Sortimente	nicht zentrenrelevante Sortimente
sonstige zentrenrelevante Sortimente:	
- Babyausstattung - Bastel- und Geschenkartikel - Bekleidung allgemein - Bücher - Campingartikel - Computer, Kommunikationselektronik - Elektrokleingeräte - Elektrogroßgeräte - Foto, Video - Glas, Porzellan, Keramik - Haus-, Heimtextilien, Stoffe - Haushaltswaren/-Bestecke - Hörgeräte - Kunstgewerbe/Bilder und -rahmen - Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle - Kinderwagen, -elcke - Leder- und Kürschnerwaren - Musikalien - Nähmaschinen - Optik - Sanitätswaren - Schuhe und Zubehör - Spielwaren - Sportartikel einschl. Sportgeräte - Schallplatten, CDs, Video - Uhren/Schmuck - Unterhaltungselektronik und Zubehör - Waffen und Jagdbedarf	- Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör - Bauelemente, Baustoffe - Beleuchtungskörper, Lampen - Beschläge, Eisenwaren - Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten - Boote und Zubehör - Büromaschinen (ohne Computer) - Fahrräder und Zubehör - motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör - Farben, Lacke - Fliesen - Gartinden und Zubehör - Gartenhäuser, -geräte - Holz - Installationsmaterial - Kamine, Kachelöfen - Küchen (inkl. Einbaugeräte) - Matratzen - Maschinen und Werkzeuge - Möbel (inkl. Büromöbel) - Pflanzen und -gefäße - Rollläden und Markisen - Zooartikel - lebende Tiere und Tiernöbel - Zooartikel - Tiernahrung und -zubehör
nahversorgungsrelevante Sortimente:	
- Arzneimittel - Schnittblumen - Drogeriewaren - Kosmetika und Parfümerieartikel - Nahrungs- und Genussmittel - Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf - Reformwaren - Zeitungsn/ Zeitschriften	

2. Mischgebiet MI 2
- Innerhalb des Mischgebietes MI 2 sind Wohnnutzungen ausschließlich im funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit der Einrichtung von Gewerbebetrieben für den Betriebsleiter zulässig (gemäß § 1 Abs. 5 und § 6 BauNVO).
- Der Anteil der Wohnnutzung innerhalb der Mischgebiete MI 2 darf bezogen auf die jeweils zulässige Grundfläche höchstens 25 % betragen (gemäß § 19 BauNVO).
3. Beschränkung der Wohnungsanzahl in Wohngebäuden
- Innerhalb der Mischgebiete MI 1 und 2 sind je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen zulässig; je Doppelhaushälfte ist höchstens eine Wohnung zulässig. (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)
4. Mindestgrundstücksgrößen
- Innerhalb der Mischgebiete MI 1 müssen die Baugrundstücke je Einzelhaus eine Mindestgröße von 450 m² einhalten, je Doppelhaus gilt eine Mindestgrundstücksgröße von 550 m² für beide Haushalten zusammen. (gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB)
- Innerhalb der Mischgebiete MI 2 müssen die Baugrundstücke eine Mindestgröße von 1.200 m² einhalten. (gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB)
5. Gebäudehöhen
- Die Oberkante des Rohfußbodens (OKF) des Erdgeschosses von Gebäuden darf höchstens 0,30 m über der Oberkante der fertigen Fahrbahnachse liegen, bezogen auf die Mitte der straßenseitigen Gebäuseite. Grenzt ein Gebäude auf einem Eckgrundstück mit zwei Gebäuseiten an eine öffentliche Verkehrsfläche, so gilt als straßenseitige Gebäuseite die Seite, auf der sich der Eingangsbereich befindet.
- Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen und Traufhöhen von Wohngebäuden ist die Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses.
- Der obere Bezugspunkt für die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen ist der höchste Punkt des Daches. Untergeordnete Bauteile im Sinne der Bauordnung wie Antennen, Schornsteine etc. bleiben unberücksichtigt. Der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die Schnittlinie zwischen der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut. Als obere Bezugspunkt für die Traufhöhe bei Gebäuden mit Staffeleigeschoss 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 und außerdem Krüppelwäime (gem. § 16 und § 18 BauNVO).
- Im Mischgebiet MI 1 wird für Wohngebäude mit Flachdächern (Dächer mit einer Dachneigung kleiner gleich 10 Grad) eine maximale Gebäudehöhe von 7,0 m und für Wohngebäude mit Pultdächern eine maximale Gebäudehöhe von 7,5 m, für Wohngebäude mit anderen Dachformen eine maximale Gebäudehöhe von 6,5 m und eine maximale Traufhöhe von 6,5 m festgesetzt.
- Im Mischgebiet MI 2 gilt eine Gebäudehöhe von 10,0 m.
6. Abweichende Bauweise
- Im Mischgebiet MI 2 darf abweichend von der offenen Bauweise die Länge der Gebäude mehr als 50 m betragen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 22 BauNVO).
7. Garagen und Stellplätze
- In einem Bereich von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche sind Garagen, offene Garagen (Carports) und Nebenanlagen in Form von Gebäuden nicht zulässig.
- Bei Eckgrundstücken müssen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO und ihre Zufahrten einen Mindestabstand von 1,0 m zu den Verkehrsflächen einhalten, die nicht der Erschließung dienen. Der Zwischenraum ist mit einer Hecke oder Sträuchern zu bepflanzen.
8. Anpflanzungen
- Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern (und sonstigen Bepflanzungen) ist eine mehrreihige standortheimische Laubgehölzhecke anzulegen. Die Artenauswahl ist beispielhaft anhand folgender Liste zu treffen: Steileiche, Winterlinde, Feldulme, Esche, Hanbuche, Eberesche, Hartnagel, 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 Höhe, 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. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang der Gehölze sind Neuanpflanzungen gleicher Art an derselben Stelle vorzunehmen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

9. Versorgungsleitungen
- Die Versorgungsleitungen sind ausschließlich unterirdisch zu führen.
10. Versickerung des Oberflächenwassers
- Der Nachweis zur Versickerung des Oberflächenwassers auf den Baugrundstücken gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 d BauGB ist im Genehmigungsverfahren zu erbringen.

- 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 Farbgelster RAL 640-HR zulässig: 2001, 3000-3005, 3009, 3011, 3013, 3016, 3020, 3031, 7004, 7005, 7010, 7012, 7015, 7016, 7021-7024, 7029, 7030, 7036, 7037, 7039, 7040, 7042, 7043, 7045, 7046, 9004, 9005, 9011, 9016. Zwischentöne sind zulässig. Glatte Dachendeckungen sind unzulässig.
- (c) Dachausbauten (Dachinschnitte 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.
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 werden. Als Vorgarten gilt die Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze.

- Hinweise
1. Baunutzungsverordnung
- Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
2. Bodenfunde
- Sollten bei geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleleasammungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 NDSchG meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vechta oder der Oberen Denkmalschutzbehörde in Oldenburg unverzüglich gemeldet werden.
- Meldspflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 der NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen oder es ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
3. Altlasten
- Im Plangebiet liegen keine Kenntnisse über Altlastenstandorte vor. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altlagierungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
4. Artenschutz
- Um die Verletzung und Tötung von Individuen sicher auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb allgemeinen Brut-, Setz- und Aufzuchtzeit (1. März bis 30. September) durchzuführen. Zudem sind die in der artenschutzrechtlichen Prüfung dargelegten Maßnahmen, wie Bauzeitenregelung (kein Beginn der Erschließungsarbeiten zwischen 1. April und 31. Juli), Gehölzbesetzungen im Winter und Erhalt lichtarmer Dunkelmräume zu berücksichtigen.

- Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen sind gänzlich unmittelbar vor dem Fällen von Bäumen durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten, auf die Bedeutung für Gehölzbrüter sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Vorhandene Gebäude sind vor der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen bzw. Abrissarbeiten durch eine sachkundige Person auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelniststätten zu überprüfen. Sind Individuen/Quartiere vorhanden, so sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Ggf. sind CEF-Maßnahmen durchzuführen.
- Umfang und Ergebnis der biologischen Baubegleitung sind in einem Kurzbericht/Protokoll nachzuweisen. Im Falle der Beseitigung von Fledermaushöhlen oder Nisthöhlen von Vögeln sind im räumlichen Zusammenhang dauerhaft funktionstüchtige Ersatzquartiere einzurichten. Anzahl und Gestaltung der Kästen richtet sich nach Art und Umfang der nachgewiesenen Quartiernutzung.
- Im Falle eines Eingriffs an Gebäuden, die vom Haussperling besiedelt sind, müssen nach dem Eingriff weiterhin geeignete Nischen als Fortpflanzungstätt für den Haussperling bereitgestellt werden.
- Zur Vermeidung erheblicher Störungen potentiell vorhandener Quartiere ist auf eine starke nächtliche Beleuchtung der Baustellen ebenso zu verzichten wie auf Lichteinträge, die über die Beleuchtung der vorhandenen versiegelten Flächen hinausgehen. Die Beleuchtung sollte nur indirekt und mit „insektenfreundlichen“ Lampen erfolgen (HSE/T-Lampen). Punktuelle Beleuchtungskonzentrationen sind zu vermeiden. Gebäude sollten nicht direkt angestrahlt werden.
5. DIN-Normen
- Die innerhalb der Begründung bzw. in der Planzeichnung benannten einschlägigen DIN-Normen können im Bauamt der Stadt Damme eingesehen werden.
6. Oberflächenwasser
- Um die Ableitung des Oberflächenwassers sicherzustellen, ist im Bereich der Anzeigeanlage der Planstraße, die Straßenoberfläche mit einer Mindesthöhe von 53,7 m üNN anzulegen.
- Der Nachweis zur Versickerung des Oberflächenwassers gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 d BauGB auf den Baugrundstücken ist im Genehmigungsverfahren durch ein Fachgutachten nachzuweisen. Es sind die erforderlichen Grundstücksflächen sowie der Art der Versickerungsanlage (z.B. Mulden-Rigolen-System) auf Grundlage des Fachgutachtens festzulegen.
7. Teilüberdeckung von Bebauungsplänen
- Der Bebauungsplan Nr. 193 überlagert einen Teilbereich des Bebauungsplan Nr. 184 „Reselage“. Der überlagerte Teilbereich des Bebauungsplan Nr. 194 tritt mit Bekanntmachung des Bebauungsplan Nr. 193 außer Kraft.

Präambel

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG) hat der Rat der Stadt Damme den Bebauungsplan Nr. 193 „Reselage II“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Damme, den _____

(Bürgermeister) (Siegel)

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Damme hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 193 „Reselage II“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Damme, den _____

(Bürgermeister)

2. Plangrundlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2018 LGLN
Im Technologiepark 4
29129 Oldenburg
T: 0441 598603-10
info@lux-planung.de
www.lux-planung.de
lux planung

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

Vechta, den _____

- Katasteramt Vechta -

(Unterschrift) (Siegel)

3. Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Projektbearbeitung: Dipl. Ing. Matthias Lux
Technische Mitarbeit: D. Nordhofen
Oldenburg, den 16.03.2021

4. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Damme hat in seiner Sitzung am _____ die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplan und der Begründung haben vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Damme, den _____

(Bürgermeister)

5. Erneute öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Damme hat in seiner Sitzung am _____ dem überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplan und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplan und der Begründung haben vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Damme, den _____

(Bürgermeister)

6. Satzungsbeschluss

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

Damme, den _____

(Bürgermeister)

7. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Damme, den _____

(Bürgermeister)

8. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplan ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplan nicht geltend gemacht worden.

Damme, den _____

(Bürgermeister)

9. Mängel der Abwägung

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplan Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Damme, den _____

(Bürgermeister)

