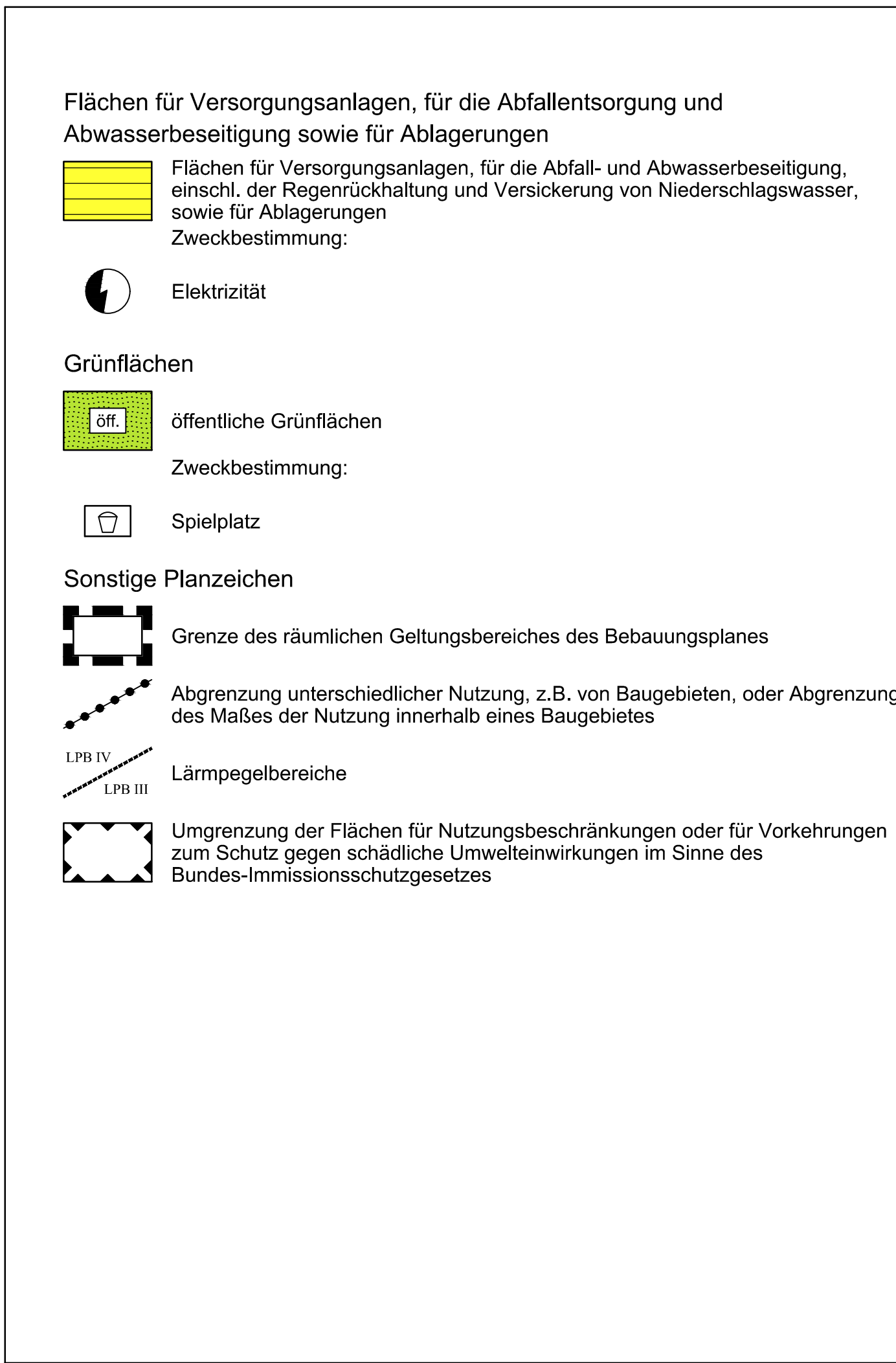
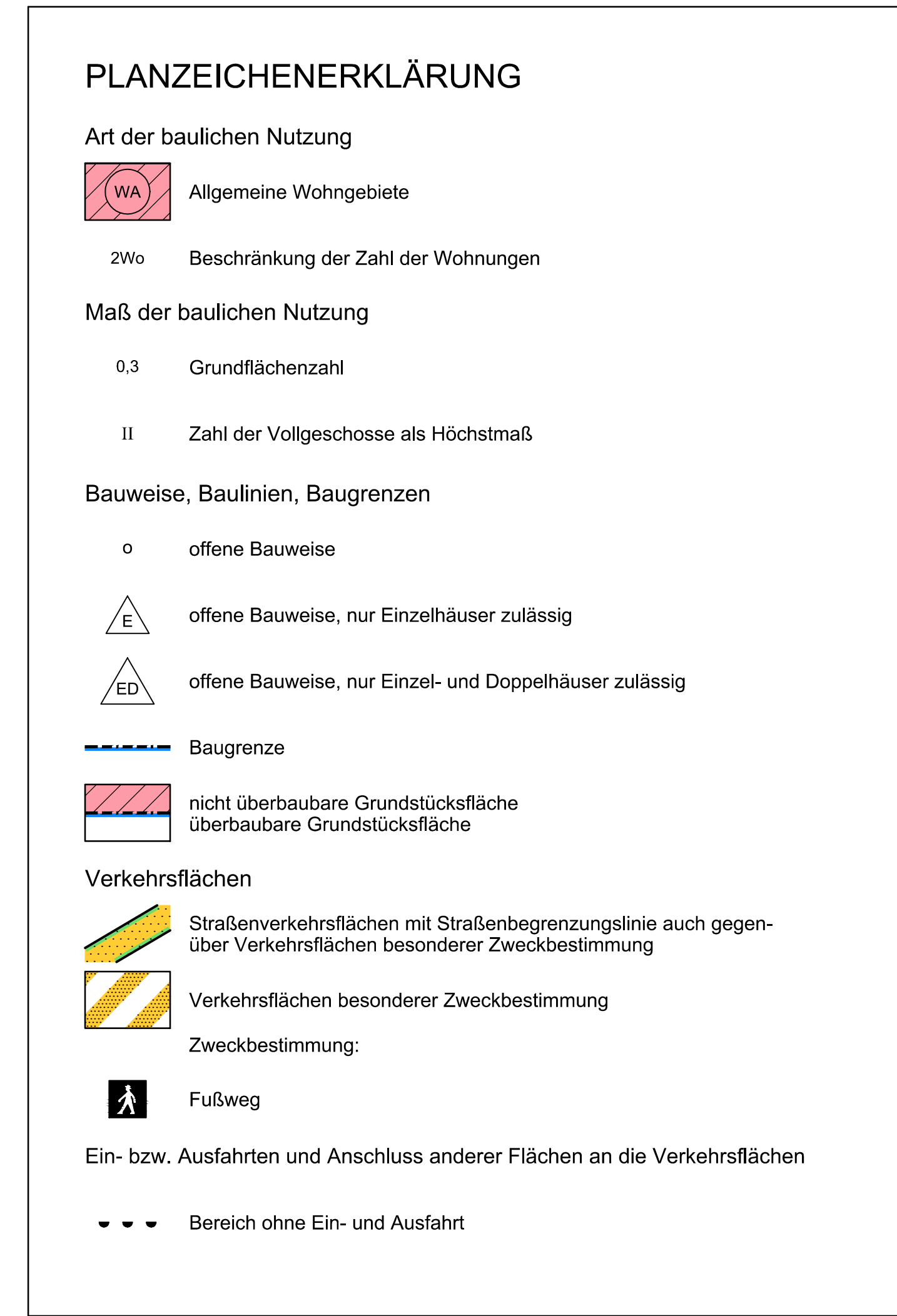




TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Nutzungsbeschränkungen in den Allgemeinen Wohngebieten

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3 sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch nicht ausnahmsweise zulässig.

2. Bauweise

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 3 sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 2 sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.
(gem. § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

3. Beschränkung der Wohnungszahl in Wohngebäuden

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes WA 1 sind je Wohngebäude in Form von Einzelhäusern höchstens 2 Wohnungen zulässig; je Wohngebäude in Form von Doppelhaushälften ist höchstens 1 Wohnung zulässig.

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes WA 2 ist je Wohngebäude in Form von Einzelhäusern höchstens 1 Wohnung zulässig.

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes WA 3 sind je Wohngebäude in Form von Einzelhäusern höchstens 6 Wohnungen zulässig; je Wohngebäude in Form von Doppelhaushälften sind höchstens 3 Wohnungen zulässig.
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

4. Nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Auf den straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und offene Garagen („Carports“ im Sinne von § 1 der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStPlVO) sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in Form von Gebäuden ganz oder teilweise nicht zulässig.

Diese Festsetzung gilt nicht entlang von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußweg) und nicht den straßenseitigen nicht überbaubaren Bereichen. Diese Festsetzung gilt auch nicht für offene Stellplätze im Bereich zwischen Straßabgrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze.

(gem. § 23 Abs. 5 BauNVO und § 12 Abs. 6 BauNVO)

5. Überschreitung der Grundfläche

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes WA 3 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. (gem. § 19 Abs. 4 BauNVO)

6. Passiver Lärmschutz

Auf den Flächen, für die Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen 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 Holderfer Straße (L 851) liegenden Außenbeuteile (Fenster, Wand, Dach) von Aufenthaltsräumen/Bürosräumen (ausgenommen Küchen, Bäder und Hausarbeitsräume), sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen der DIN 4109 für die Lärmpegelbereiche II bzw. IV entsprechen.

Für Schlafräume sind Belüftungsmöglichkeiten vorzusehen, die eine Einhaltung des erforderlichen Schalldämm-Maßes jederzeit sicherstellen. Folgende resultierende Schalldämm-Maße sind einzuhalten:

Lärmpegelbereich	Resultierendes Schalldämm-Maß dB(A)	
	Wohn- und Schlafräume	Bürräume
III	35	30
IV	40	35

Die Zuordnung zu den anzuwendenden Lärmpegelbereichen ergibt sich aus der Einteilung in der Planzeichnung.

Innerhalb der festgesetzten Flächen, für die Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen festgesetzt sind, sind typische Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen und Balkone) nur auf den der Hodorfer Straße (L 851) abgewandten Seite, im direkten Schallschatten der zugehörigen Gebäude zulässig. Alternativ hierzu sind diese Außenwohnbereiche durch entsprechend dimensionierte Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) abzusichern.

Die Bemessung des baulichen Schallschutzes kann im Einzelfall davon abweichen, wenn nachgewiesen wird, dass die Schalldämm-Maße wegen der baulichen Verhältnisse oder wegen einer Veränderung der Immissionssituation unterschritten werden können.
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

§ 1 Dachmaterial

Als Material für die Dacheindeckung sind nur Tondachpfannen oder Betondachsteine in Naturrot bis Braun bzw. Anthrazit entsprechend der RAL-Farbtöne 2001, 3000 - 3005, 3009, 3011, 3013, 3016 bis 3020, 3031, 3044, 3005, 7010-7012, 7015, 7016, 7021-7024, 7026, 7030, 7036, 7037, 7040, 7042 bis 7043, 7045, 7046, 9004, 9005, 9011, 9016 gemäß dem Farbregistrier RAL 840-HR (seidenmat) zulässig. Zwischensteine zu den genannten Farbtönen sind ebenfalls zulässig. Glasierte Dacheindeckungen sind unzulässig. Die Anbringung von Verglasungen und Solarenergieanlagen sowie die Begrünung von Dachflächen mit Pflanzen bleiben unberührt. Anbauten an bestehende Gebäude, die eine abweichende Dacheindeckung aufweisen, sind von dieser Festsetzung ausgenommen. Sie müssen jedoch in ihrem Material dem Bestand angepaßt sein.

Zusammenhängende Gebäude (Doppelhäuser) sind hinsichtlich der Gestaltung und des Materials aufeinander abzustimmen.

Dacheindeckungen von Flachdächern sind von dieser Örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

§ 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 (Spitzböden) sind unzulässig; ansonsten muss der vertikale Abstand zur Firstlinie mindestens 1,00 m betragen.

Die Außenwände von Staffeleigeschossen müssen in den Allgemeinen Wohngebieten auf den straßenzugewandten Seiten mindestens 1,5 m hinter die Außenwandflächen des darunter liegenden Vollgeschosses zurückspringen.

§ 3 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Vorgartenbereiche im Sinne dieser örtlichen Bauvorschrift sind die Bereiche zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den Gebäuden. Die Vorgartenbereiche sind unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen oder Rasenflächen gärtnerisch zu gestalten. Die Verwendung von Gesteins- oder Mineralen (z.B. Kies) ist zu 25% zulässig. Beeteinfassungen sind zulässig. Zugänge sowie Zufahrten für die Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

§ 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) Die vorliegende **Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7** „Fontanestraße -Glückauf“ hebt den ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 7 auf.

(3) Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten **ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde** (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzchloansammlungen, Schlackens sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NSDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist insbesondere der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 1 des NSDSchG zu untersuchen und zu sichern. Die zuständigen Behörden sind verpflichtet, die notwendigen Maßnahmen zum Schutz zu ergreifen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978, Nds. GVBl. S. 517 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 26. Mai 2011 (Nds. GVBl. S. 135))

(4) Um die Verletzung und Tötung von Individuen sicher auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rettungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb allgemeiner Brut-, Setz- und Aufzuchtzeit (1. März bis 30. September) durchzuführen. Zur Vermeidung von Verstößen gegen **artenschutzrechtliche Bestimmungen** sind unmittelbar vor dem Fällen der Bäume durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vögelarten, auf die Bedeutung für Gehölzbrut 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 von Fledermäusen oder Vögeln in Gebäuden einzuatzen, sind die weiteren Vorgehen gemäß der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Ggf. sind CEF-Maßnahmen durchzuführen. Zur Vermeidung erheblicher Störungen potentiell vorhandener Quartiere ist auf eine starke nächtliche Beleuchtung der Baustellen ebenso zu verzichten wie auf Leuchteinträge, die über die Beleuchtung der vorhandenen versiegelten Flächen hinausgehen. Die Beleuchtung sollte nur indirekt und mit „insektenfreundlichen“ Lampen erfolgen (HSE/Lampen). Punktuelle Beleuchtungskonzentrationen sind zu vermeiden. Gebäude sollten nicht direkt angestrahlt werden.

(5) Die innerhalb der Begründung bzw. in der Planzeichnung benannten einschlägigen **DIN-Normen** können im Bauamt der Stadt Damme (Mühlenstraße 18, 49401 Damme) zu den üblichen Dienstzeiten eingesehen werden.

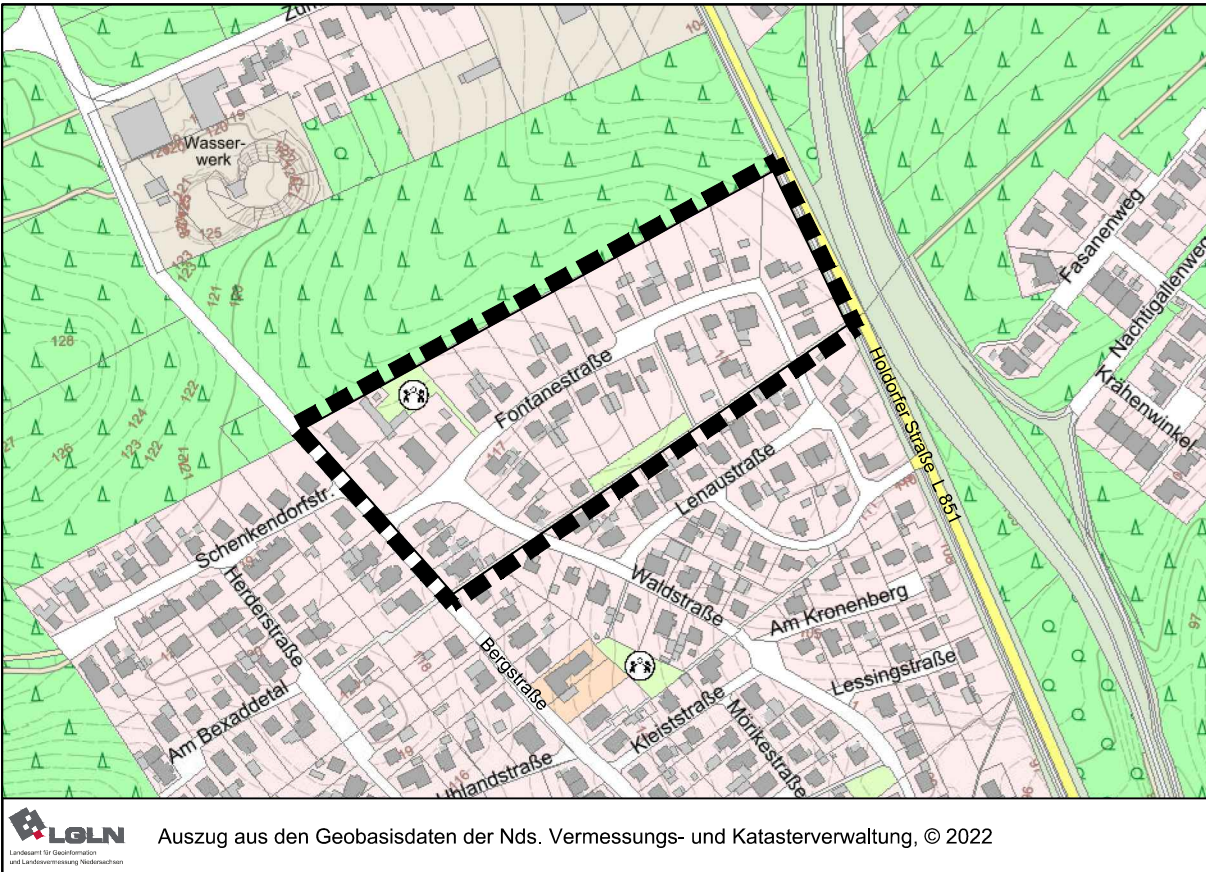
Stadt Damme

Bebauungsplan Nr. 7

"Fontanestraße - Glückauf"

- Neuaufstellung -

mit örtlichen Bauvorschriften



Übersichtsplan: 1 : 5000