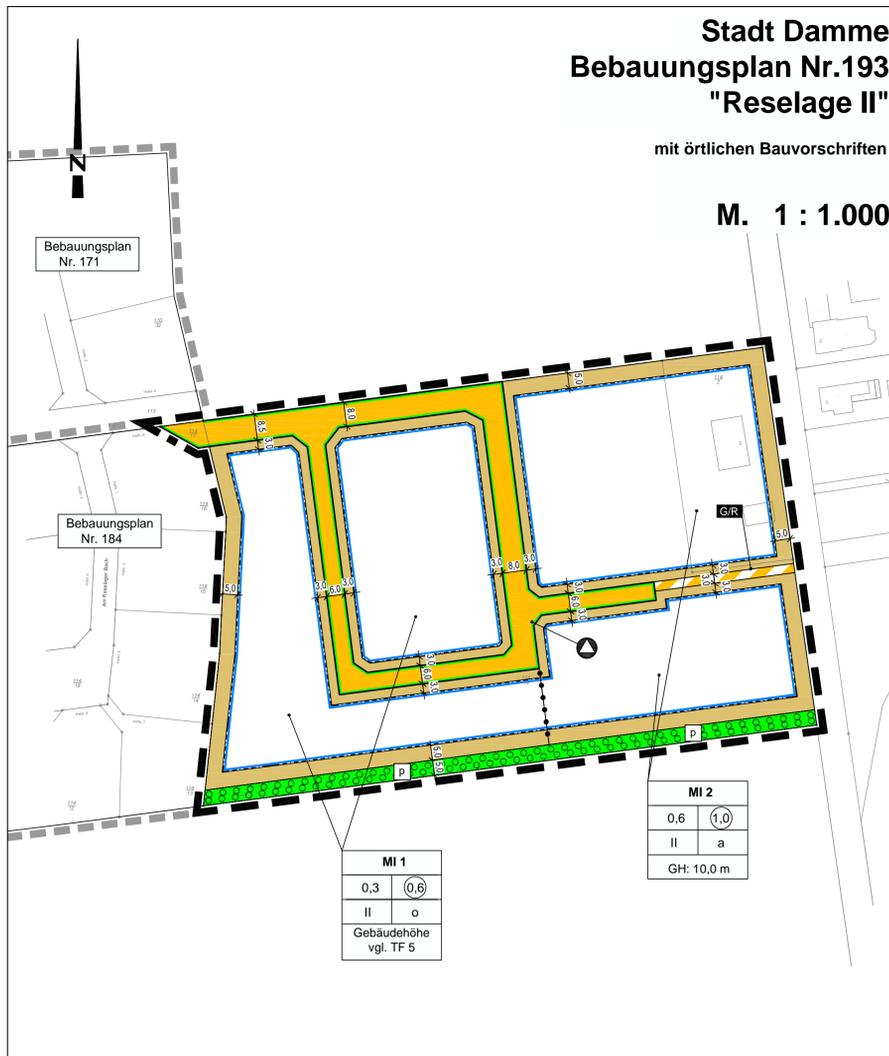


Stadt Damme Bebauungsplan Nr.193 "Reselage II"

mit örtlichen Bauvorschriften

M. 1 : 1.000



MI 1	
0,3	0,6
II	o
Gebäudehöhe vgl. TF 5	

MI 2	
0,6	1,0
II	a
GH: 10,0 m	

Planzeichenerklärung

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung



Mischgebiete



überbaubare Grundstücksflächen

nicht überbaubare Grundstücksflächen

2. Maß der baulichen Nutzung

- z.B. 0,3 Grundflächenzahl als Höchstmaß
- z.B. 1,0 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- z.B. GH: 10,0 m Gebäudehöhe als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o offene Bauweise
- a abweichende Bauweise
- Baugrenze

4. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Geh- und Radweg

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



Standort für Abfallbehälter

6. Grünflächen



private Grünflächen

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

8. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



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



Grenze umliegender Bebauungspläne

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 Tankstellen gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig, sowie gem. § 1 Abs. 5 und § 6 BauNVO Vergnügungstätigkeiten 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 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:	• Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör
• Babyausstattung	• Bauelemente, Baustoffe
• Bastel- und Geschenkartikel	• Beleuchtungskörper, Lampen
• Bekleidung allgemein	• Beschläge, Eisenwaren
• Bücher	• Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten
• Campingartikel	• Boote und Zubehör
• Computer, Kommunikationselektronik	• Büromaschinen (ohne Computer)
• Elektrokleingeräte	• Fahrräder und Zubehör
• Elektrogrößgeräte	• motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör
• Foto, Video	• Farben, Lacke
• Glas, Porzellan, Keramik	• Fliesen
• Haus-, Heimtextilien, Stoffe	• Gardinen und Zubehör
• Haushaltswaren/ Bestecke	• Gartenhäuser, -geräte
• Hörgeräte	• Holz
• Kunstgewerbe/Bilder und -rahmen	• Installationsmaterial
• Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle	• Kamine, Kachelöfen
• Kinderwagen, -sitze	• Küchen (inkl. Einbaugeräte)
• Leder- und Kürschnerwaren	• Matratzen
• Musikalien	• Maschinen und Werkzeuge
• Nähmaschinen	• Möbel (inkl. Büromöbel)
• Optik	• Pflanzen und -gefäße
• Sanitärwaren	• Rollläden und Markisen
• Schuhe und Zubehör	• Zoartikel - lebende Tiere und Tiernöbel
• Spielwaren	• Zoartikel - Tiermahrung und -zubehör
• Sportartikel einschl. Sportgeräte	
• Schallplatten, CDs, Video	
• Uhren/Schmuck	
• Unterhaltungselektronik und Zubehör	
• Waffen und Jagdbedarf	
nahversorgungsrelevante Sortimente:	
• Arzneimittel	
• Schnittblumen	
• Drogeriewaren	
• Kosmetika und Parfümerieartikel	
• Nahrungs- und Genussmittel	
• Paper-, Schreibwaren, Schulbedarf	
• Reformwaren	
• Zeitungen/ Zeitschriften	

2. Mischgebiet MI 2

Innerhalb des Mischgebietes MI 2 sind Wohnnutzungen ausschließlich im funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit der Errichtung von Gewerbetrieben für den Betriebler 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. Mindestgrundstücksrößen

Innerhalb der Mischgebiete MI 1 müssen die Baugrundstücke je Einzelhaus eine Mindestgröße von 450 m² einhalten; je Doppelhaus gilt eine Mindestgrundstückgröße von 550 m² für beide Haushälften 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 Gebäudeseite. Grenz ein Gebäude auf einem Eckgrundstück mit zwei Gebäudeseiten an eine öffentliche Verkehrsfläche, so gilt als straßenseitige Gebäudeseite 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 Staffelschosse gilt der Schnittpunkt des oberen Dachansatzes mit dem aufgehenden Mauerwerk. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Erker, Dachgauben und andere Gebäudeteile, die aus der Dachhaut herausragen und außerdem Krüppelwaine (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 Putzschorn eine maximale Gebäudehöhe von 7,5 m, für Wohngebäude mit anderen Dachformen eine maximale Gebäudehöhe von 8,5 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 (Carpools) 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 standorttheinische Laubgehölzhecke anzulegen. Die Artenauswahl ist beispielhaft anhand folgender Liste zu treffen: Stieleiche, Winterlinde, Faldüne, Esche, Haselbuche, Eberesche, Haselnuss, 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 des MI 2 Gebietes 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 Farbregister RAL 600-HR zulässig: 2001, 3000-3005, 3009, 3011, 3013, 3016, 3020, 3031, 3034, 3004, 7000, 7010, 7012, 7015, 7016, 7021, 7024, 7029, 7030, 7035, 7037, 7039, 7040, 7042, 7043, 7045, 7046, 9004, 9005, 9011, 9016. Zwischentöne sind zulässig. Oligierte Dachdeckungen sind unzulässig.

(c) 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 Dachhälfte (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. 3796).

2. Bodenfunde

Sollten bei geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkehrzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 NDSchG meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vercha 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 Alttablagerungen bzw. Altlastenorte 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 Oberböden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb allgemeinen Bruch-, 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 dem 01.03 und 15.08.), Gehölzbesichtigungen im Winter (01.10. bis 28./29.02.) und Erhalt lichtarmer Dunkelräume zu berücksichtigen.

Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen sind ganzjährig unmittelbar vor dem Fällen von Bäumen durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbesuchende 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 funktionsfähige Ersatzquartiere einzurichten. Anzahl und Gestaltung der Kästen richtet sich nach Art und Umfang der nachgewiesenen Quartiernutzung.

Im Falle eines Eingriffs an Gebäuden, die vom Haussperrier besiedelt sind, müssen nach dem Eingriff weiterhin geeignete Nischen als Fortpflanzungslätze für den Haussperrier 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 „insektenfreundlicher“ 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 die Planstraße mit einer noch festzulegenden Mindesthöhe in m iNN anzulegen.

Der Nachweis zur Versickerung des Oberflächenwassers gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 d BauGB auf den Baugrundstücken des MI 2 – Gebietes ist im Genehmigungsverfahren durch ein Fachgutachten nachzuweisen. Die zu entwässernden Dachflächen können dabei direkt in den Untergrund einleiten. Die versiegelten Hofflächen sind jedoch über Versickerungsmulden (ggls. in Verbindung mit Rigolen) zu entwässern. Ggf. sind Vorbehandlungsmaßnahmen gemäß DWA/A 153 erforderlich. Die Versickerungsanlagen sind über offene Überläufe an die Entwässerungssysteme der öffentlichen Straßenverkehrsfläche anzuschließen.

7. Teilüberdeckung von Bebauungsplänen

Der Bebauungsplans Nr. 193 überlagert einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 194 „Reselage“. Der überlagerte Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 194 tritt mit Bekanntmachung des Bebauungsplans 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 17.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 193 „Reselage II“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 23.11.2020 ortsüblich bekanntgemacht.

Damme, den _____

(Bürgermeister)

2. Plangrundlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

Maßstab: 1:1000

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

© 2018

LGLN

Die Planunterlagen entsprechen 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.

Lohne, den _____

Dipl. Ing. Frank Markus

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

(Unterschrift)

(Siegel)

Projektbearbeitung: Dipl. Ing. Matthias Lux

Technische Mitarbeit: D. Nordhoffen

Oldenburg, den 25.10.2021

Im Technologiepark 4

26129 Oldenburg

T: 0441 99888-10

info@luz-planung.de

www.luz-planung.de



luz

planung

4. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Damme hat in seiner Sitzung am 27.04.2021 die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 30.07.2021 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 09.08.2021 bis 10.09.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Damme, den _____

(Bürgermeister)

5. Erneute öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Damme hat in seiner Sitzung am _____ dem überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans 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 Bebauungsplans und der Begründung haben vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.

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 14.12.2021 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 Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Damme, den _____

(Bürgermeister)

9. Mängel der Abwägung

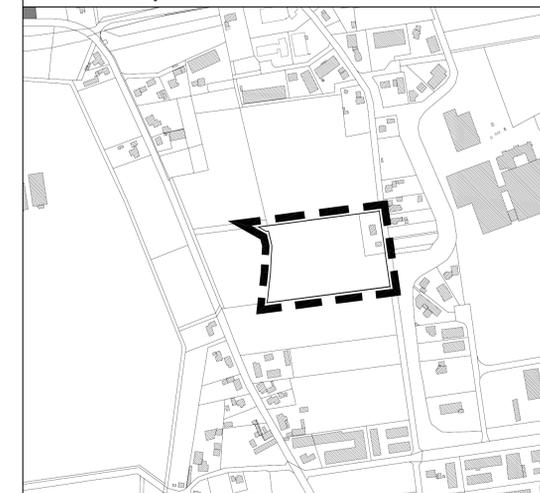
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Damme, den _____

(Bürgermeister)

Übersichtsplan

M. 1 : 5.000



Stadt Damme