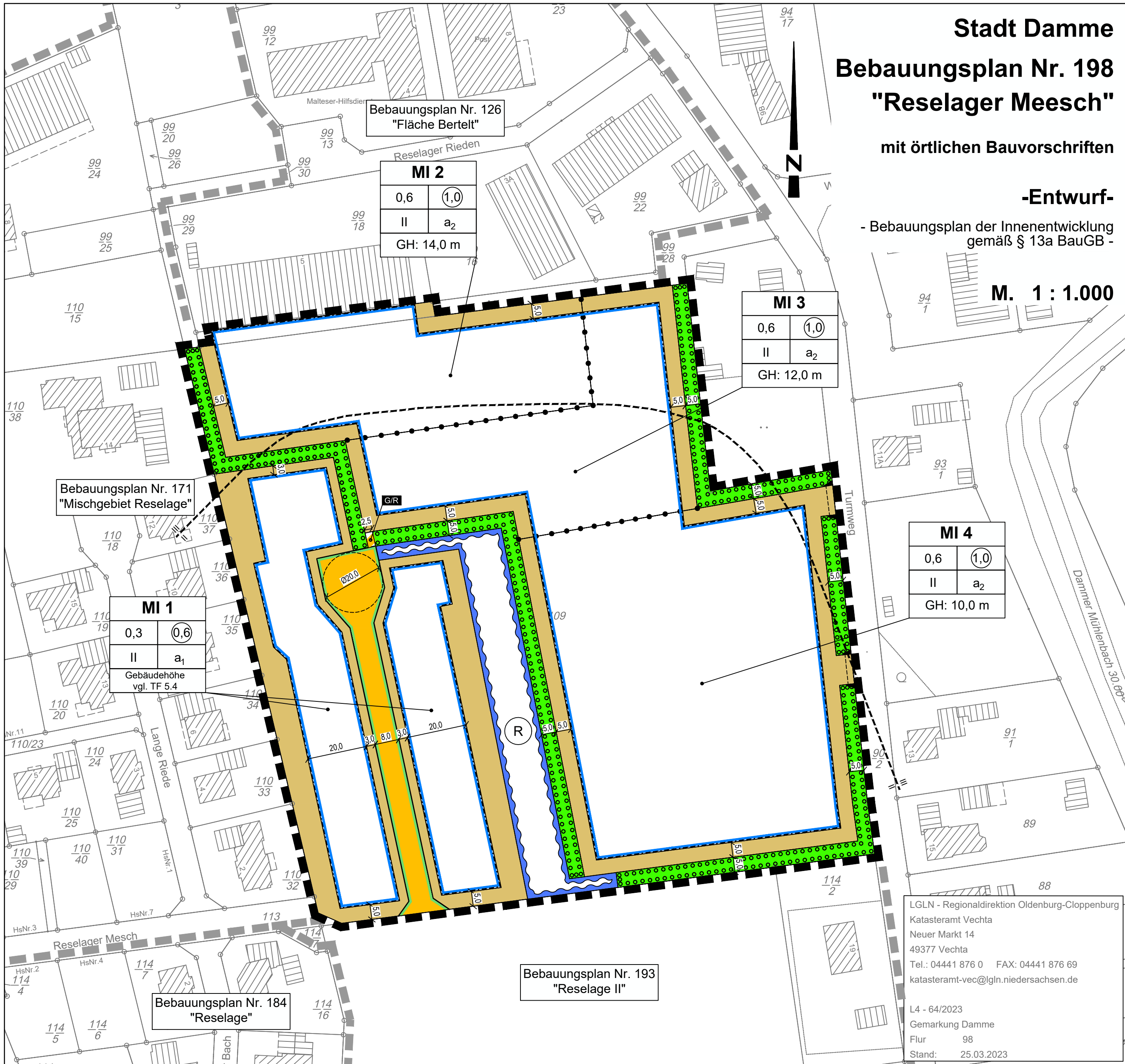




Planzeichenerklärung

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

MI Mischgebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,6 Grundflächenzahl als Höchstmaß
(1,0) Geschosflächenzahl als Höchstmaß
II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
überbaubare Grundstücksflächen
nicht überbaubare Grundstücksflächen
GH: 10,0 m Gebäudehöhe als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze
abweichende Bauweise

4. Verkehrsflächen

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

Textliche Festsetzungen

1. Mischgebiete MI 1 bis 4 gemäß § 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO

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

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO und auf Basis des Beschlusses vom 24.06.2021 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 Einzelhandelbetrieb im baulich untergeordneten Maß - bezogen auf das Betriebsgebäude - ausnahmsweise zulässig.

2. Mischgebiete MI 2 bis 4

Innerhalb der Mischgebiete MI 2 bis 4 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 bis 4 darf bezogen auf die jeweils zulässige Grundfläche höchstens 25 % betragen (gemäß § 19 BauNVO).

3. Beschränkung der Wohnungszahl in Wohngebäuden

Innerhalb der Mischgebiete MI 1 bis 4 sind je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen zulässig; je Doppelhaushälfte ist höchstens eine Wohnung zulässig. (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

4. Mindestgrundstücksgrößen

Innerhalb der Mischgebietes MI 1 müssen die Baugrundstücke je Einzelhaus eine Mindestgröße von 450 m² einhalten; je Doppelhaus gilt eine Mindestgrundstücksgröße von 550 m² für beide Haushalte zusammen. (gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB)

Innerhalb der Mischgebiete MI 2 bis 4 müssen die Baugrundstücke eine Mindestgröße von 1.200 m² einhalten. (gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB)

5. Gebäudehöhen

5.1 Die Oberkante des Rohfußbodens (OKF) des Erdgeschosses von Gebäuden darf höchstens 0,30 m über der Oberkante der fertigen Fahrbahnasse liegen, bezogen auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite. Grenz ein Gebäudestück auf einem Eckgrundstück an eine öffentliche Verkehrsfläche, so gilt als straßenseitige Gebäudeseite die Seite, auf der sich der Eingangsbereich befindet.

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

5.3 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 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 und außerdem Krüppelwalm (gem. § 16 und § 18 BauNVO).

5.4 In den Mischgebieten MI 1 wird für Wohngebäude mit Flachdächern (Dächer mit einer Dachneigung kleinergleich 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 8,5 m und eine maximale Traufhöhe von 6,5 m festgesetzt.

6. Abweichende Bauweise

6.1 In den Mischgebieten MI 1 gilt die Bauweise a₁, hier beträgt die Gebäudelänge höchstens 20 m, Garagen und Nebenanlagen werden nicht angerechnet (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 22 BauNVO).

6.2 In den Mischgebieten MI 2 bis 4 gilt die Bauweise a₂, hier 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 Verkehrsmitteln 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: Stieleiche, Winterlinde, Feldulme, Esche, Hainbuche, Eberesche, Hartriegel, Vogelkirsche, Pfaffenhütchen, Birke, Liguster, Faulbaum, Holunder, Schneeball, Scholie, Weidensp. Bäume sind in folgender Qualität zu pflanzen: Hochstamm, mindestens 10 - 12 cm Stammumfang oder Heister, mindestens 200 - 250 cm Höhe, Sträucher sind mindestens zweimalei verpflanzt, mindestens 60 - 100 cm hoch, zu pflanzen. Je 2 cm Pflanzhöhe ist eine Pflanze mindestens zweimalei verpflanzt, mindestens 60 - 100 cm hoch, zu pflanzen. Je 2 cm Pflanzhöhe ist eine Pflanze mindestens zweimalei verpflanzt, mindestens 60 - 100 cm hoch, zu pflanzen. 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. 23a BauGB).

9. Passiver Schallschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

9.1 Für die gekennzeichneten Bauflächen sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 vorzusehen. Dabei sind für die jeweiligen Gebäude die gekennzeichneten Lärmpegelbereiche bzw. die maßgeblichen Außenlärmpegel zugrunde zu legen. Auf den lärmabgewandten Seiten kann ein um 5 dB(A) verringerter Außenlärmpegel - ein Lärmpegelbereich weniger - in Ansatz gebracht werden.

9.2 Der Nachweis zur Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmmaße, die Wohnraum-Innenpegel bzw. die Außenpegel bei Außenlärmereichen (Umgebungen, die einem Neubau gleichkommen) im Zulassungsverfahren zu führen. Hindernisse können lärmindernd angerechnet werden. Der ausreichende Lärmschutz ist im Einzelfall durch einen Sachverständigen nachzuweisen.

10. Versorgungsleitungen

Die Versorgungsleitungen sind ausschließlich unterirdisch zu führen.

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 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 Farbreigster RAL 640-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. Zwischenräume sind zulässig. Glasierte Dachendeckungen 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 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.

(e) Die Anbringung von Verglasungen und Solarenergieanlagen (Solarthermie bzw. Photovoltaik) sowie die Begrünung von Dachflächen mit Pflanzen bleiben unberührt.

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 Fahrbahnasse eingefriedet werden. Als Vorgarten gilt die Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze.

3. Vorgartenbereiche

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

Hinweise

1. Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

2. Dammer Sortimentsliste

Es gelten die Sortimente der Dammer Liste:

Sortimente der Dammer Liste	
Nahversorgungsrelevante Sortimente = periodischer Bedarf i. S. des LROP	nicht zentrenrelevante Sortimente = aperiodischer Bedarf
- Nahrungs- / Genussmittel - Drogeriewaren, pharmazeutische Artikel - Zeitschriften, Zeitungen - Schnittblumen - Tiernahrung	- Angebotbedarf - Auto- / Motorradzubehör - baumarktrelevante Haushaltswaren - Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Maschinen, Eisenwaren, Werkzeuge, Farben, Lacke, Tapeten / Zubehör - Bettwaren (Decken, Kopfkissen, Tagesdecken) - Campingartikel - Fahrräder / Zubehör - Gartenerien / Zubehör - Gartenbedarf, Pflanzen, Pflegeartikel, Düngemittel, Geräte, Rasenmäher, Gartennöbel - Jagdbedarf, Waffen - Kinderwagen, Autokindersitze - Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper - Matratzen, Matratzenschoner - Möbel, Antiquitäten, Küchen, Büromöbel, Badmöbel, -ausstattung - Reisepartikel - Rolläden, Rollos, Markisen - Sanitätswaren (großteilig) - Sanitär / Fliesen - Teppiche, Bodenbeläge - Tierpflegemittel, Tierbedarf
Zentrenrelevante Sortimente = aperiodischer Bedarf	
- Babyausstattung - Bekleidung / Wasche (Baby-, Kinder-, Damen-/ Herrenbekleidung) - Bücher, Spiel-, Schreibwaren, Bastelzubehör - Elektrogroß- und -kleingeräte, Unterhaltungselektronik, Computer / Zubehör, Telekommunikation, Foto - Glas, Porzellan, Keramik - Handarbeitswaren, Wolle, Kurzwaren, Stoffe - Haushaltswaren, Korbwaren, Wohnaccessoires - Haus- / Tischwäsche, Bettwäsche - Kunstgewerbe, Bilder / Rahmen - Musikinstrumente / Zubehör - Optik, Akustik - Sanitätswaren (kleinteilig) - Schuhe, Lederwaren - Sportbekleidung und -schuhe, Sportkleingeräte - Uhren, Schmuck	

3. Bodenfunde

Sollten bei geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 NDSchö meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vechta oder der Oberen Denkmalschutzbehörde in Oldenburg unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 der NDSchö 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.

4. Altlasten

Im Plangebiet liegen keine Kenntnisse über Altlastenstandorte vor. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altlagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

5. Artenschutz

Um die Verletzung und Tötung von Individuen sogleich auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb allgemeinen Brd-, Satz- und Aufzuchtzeit (1. März bis 30. September) durchzuführen. Zudem sind die in der artenschutzrechtlichen Prüfung dargelegten Maßnahmen, wie Bauteilregelung (kein Beginn der Erschließungsarbeiten zwischen dem 01.03. und 15.08.), Gehölzbesetzungen im Winter (01.10. bis 28.02.02.) 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 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.

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/L-Lampen). Punktuelle Beleuchtungskonzentrationen sind zu vermeiden. Gebäude sollten nicht direkt angestrahlt werden.

6. DIN-Normen

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

7. Teilüberdeckung von Bebauungsplänen

Der Bebauungsplan Nr. 198 „Reselager Mesch“ überlagert einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 126 „Fläche Bertel“. Der überlagerte Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 126 tritt mit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 198 außer Kraft.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Damme den Bebauungsplan Nr. 198 „Reselager Meesch“, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Sitzung beschlossen.

Damme, den _____

(Bürgermeister)

(Siegel)

Verfahrensvermerk

1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Damme hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 198 „Reselager Meesch“ nach § 13a BauGB 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.

© 2023 LGLN

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 25.03.2023). 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: J. Lausch

Oldenburg, den 19.09.2023



4. Öffentliche Auslegung

Der Rat 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 Bebauungsplanes Nr. 198 „Reselager Meesch“ und der Begründung haben vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Damme, den _____

(Bürgermeister)

5. Vereinfachte Änderung

Der Rat der Stadt Damme hat in seiner Sitzung am _____ dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 198 „Reselager Meesch“ und der Begründung zugestimmt. Dem Beteiligten im Sinne von § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom _____ Gelegenheit zur Stellungnahme bis _____ gegeben.

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 Sitzung (§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 Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Damme, den _____

(Bürgermeister)

9. Mängel der Abwägung

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

Damme, den _____

(Bürgermeister)

Übersichtsplan

