

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Damme diesen Bebauungsplan Nr. 189 "Holter Kapelle", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Damme, den (Bürgermeister)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Stadt Damme hat in seiner Sitzung am 12.03.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 189 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 19.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Damme, den (Bürgermeister)

Öffentliche Auslegung
Der Rat der Stadt Damme hat in seiner Sitzung am 29.09.2020 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 189 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 26.11.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 189 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 04.12.2020 bis 11.01.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Damme, den (Bürgermeister)

Erneute öffentliche Auslegung
Der Rat der Stadt Damme hat in seiner Sitzung am 27.09.2022 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 189 und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 21.12.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 189 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 22.12.2023 bis 26.01.2024 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.

Damme, den (Bürgermeister)

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Damme hat den Bebauungsplan Nr. 189 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 05.03.2024 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Damme, den (Bürgermeister)

Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 189 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)

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 189 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Damme, den (Bürgermeister)

Planunterlagen

Liegenschaftskarte
Maßstab 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2019

Die Planunterlagen entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom März 2019).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. ¹⁾ Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich. ²⁾

Barnstorf, den
Lambert & Ostendorf Ingenieure
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Aldorfer Str. 1 – 49406 Barnstorf

.....
Unterschrift

1) Nur bei Bebauungsplänen, deren Festsetzungen sich auf die geometrische Form der Grundstücke auswirken.
2) Nur bei Bebauungsplänen, bei deren Durchführung neue Grenzen gebildet werden, deren Verlauf durch den Bebauungsplan festgesetzt wird.

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 189 wurde ausgearbeitet von:
pk plankontor städtebau gmbh
Ehmerstraße 126
26121 Oldenburg
Tel.: 0441/97201-0
Fax: 0441/97201-99
info@plankontor-staedtebau.de
Oldenburg, den (Dipl.-Ing. Lüders)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

- WA** Allgemeine Wohngebiete
- 1-2Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen
- Maß der baulichen Nutzung
- 0,3 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Traufhöhe
- GH Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Gebäudehöhe
- OKF 78 Oberkante Rohfußboden in m über NHH

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- offene Bauweise
- offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
- offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig
- Baugrenze
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
- überbaubare Grundstücksfläche

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Zweckbestimmung:
- Kindertagesstätte
- Verkehrsflächen
- Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschl. der Regenrückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen
- Zweckbestimmung:
- Elektrizität
- Regenwasser Rückhaltung
- Grünflächen
- öffentliche Grünflächen
- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- Zweckbestimmung:
- LSW Lärmschutzwand, Lärmschutzwall
- Lärmpegelbereiche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Nutzungsbeschränkungen in den Allgemeinen Wohngebieten
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 - WA 5) sind Betriebe des Barberbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 (3) Nr. 1 - 5 BauNVO) auch nicht ausnahmsweise zulässig. (gem. § 1 (6) BauNVO)

2. Beschränkung der Wohnungszahl in Wohngebäuden
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind je Wohngebäude in Form von Einzelhäusern höchstens 2 Wohnungen zulässig; je Wohngebäude in Form von Doppelhaushälften ist höchstens 1 Wohnung zulässig.
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 ist je Erschließungseinheit einer Hausgruppe (Reihenhaus-scheibe) höchstens eine Wohnung zulässig.
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 4 sind je Wohngebäude in Form von Einzelhäusern höchstens 2 Wohnungen zulässig.
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 5 sind je Wohngebäude in Form von Doppelhaushälften höchstens 2 Wohnungen zulässig; je Wohngebäude in Form von Doppelhaushälften ist höchstens 1 Wohnung zulässig; je Erschließungseinheit einer Hausgruppe (Reihenhaus-scheibe) ist höchstens 1 Wohnung zulässig. (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

3. Mindestgrundstücksgrößen
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 müssen die Baugrundstücke je Einzelhaus eine Mindestgröße von 500 m² einhalten; je Doppelhaushälfte gilt eine Mindestgrundstücksgröße von 250 m².
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 müssen die Baugrundstücke je Erschließungseinheit einer Hausgruppe eine Mindestgröße von 150 m² einhalten.
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 4 müssen die Baugrundstücke je Einzelhaus eine Mindestgröße von 1000 m² einhalten.
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 5 müssen die Baugrundstücke je Einzelhaus eine Mindestgröße von 500 m² einhalten; je Doppelhaushälfte gilt eine Mindestgrundstücksgröße von 250 m² und je Erschließungseinheit einer Hausgruppe eine Mindestgrundstücksgröße von 150 m². (gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB)

4. Oberkante Rohfußboden (OKF)
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3 darf die Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses auf der straßenseitigen Gebäudesseite höchstens 0,3 m über der gewachsenen Geländeoberfläche liegen. Bei Eckgrundstücken gilt als Bezugspunkt die Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraße im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt.

5. Gebäuhedhöhen
5.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 wird für Gebäude mit Flachdächern (Dächer mit einer Dachneigung kleinergleich 10 Grad) eine maximale Gebäudehöhe von 6,0 m und für Wohngebäude mit Pultdächern eine maximale Höhe von 6,5 m für die Oberkanten der Wohngebäude festgesetzt. Für Wohngebäude mit anderen Dachformen wird eine maximale Gebäudehöhe von 7,0 m und eine maximale Traufhöhe von 4,5 m festgesetzt.
5.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 wird für Gebäude mit Flachdächern (Dächer mit einer Dachneigung kleinergleich 10 Grad) eine maximale Gebäudehöhe von 7,0 m und für Wohngebäude mit Pultdächern eine maximale Höhe von 7,5 m für die Oberkanten der Wohngebäude festgesetzt. Für Wohngebäude mit anderen Dachformen wird eine maximale Gebäudehöhe von 8,5 m und eine maximale Traufhöhe von 6,5 m festgesetzt.
5.3 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 4 wird für Gebäude mit Flachdächern (Dächer mit einer Dachneigung kleinergleich 10 Grad) eine maximale Gebäudehöhe von 9,0 m und für Wohngebäude mit Pultdächern eine maximale Höhe von 10,0 m für die Oberkanten der Wohngebäude festgesetzt. Für Wohngebäude mit anderen Dachformen wird eine maximale Gebäudehöhe von 11 m und eine maximale Traufhöhe von 7 m festgesetzt.
5.4 Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen und Traufhöhen ist die Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses.
Der obere Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des Daches. 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.
Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Erker, Dachgauben und andere Gebäudeteile, die aus der Dachhaut herausstehen, außerdem Krüppelwälm, Wintergärten und Vorbauten. (gem. § 16 und § 18 BauNVO)

6. Nicht überbaubaren Grundstücksflächen
In einem Bereich von 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete Garagen, offene Garagen (Carports) im Sinne von § 1 der Garagenverordnung (GarV) sowie Nebenanlagen gemäß § 1 BauNVO nicht zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für offene Stellplätze und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Gemeindestraße Holte. (gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB und § 12 (6) BauNVO)

7. 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 Grundrisgestaltung sind alle Möglichkeiten auszunutzen, um Wohn-, Schlaf- und Büroräume den lärmgezwängten Bereichen zuzuordnen. Die straßenzugewandten, einschließlich der senkrecht zur Straßenecke der Steinleider Straße und der südlich des Plangebietes geplanten Entlastungsstraße liegenden Außenbauteile (Fenster, Wand, Dach) von Aufenthaltsräumen/Bürosräumen (ausgenommen Küchen, Bäder und Hausarbeitsräume), sind so auszuführen, dass sie in den im Plan angebenen Geschossen den Anforderungen der DIN 4109 für die Lärmpegelbereiche III entsprechen. Für Schlaf- und Ruheräume sind Belüftungsmöglichkeiten vorzusehen, die eine Einhaltung des erforderlichen Schalldämm-Maßes jederzeit sicherstellen. Folgende resultierende Schalldämm-Maße sind einzuhalten:

Lärmpegelbereich	Resultierendes Schalldämm-Maß dB(A)
III	Wohn- und Schlafräume 35 Bürosräume 30

Die Zuordnung des erforderlichen passiven Lärmschutzes in den jeweiligen Geschossen ergibt sich aus der Einteilung in der Planzeichnung. (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

8. Aktive Lärmschutzmaßnahmen
Auf den Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind Lärmschutzmaßnahmen zu errichten. Die Höhe der wirksamen Schirmkante muss bei allen Anlagen mind. 5 m über der gewachsenen Geländeoberfläche betragen. (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

9. Begrünung von Dächern

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Flachdächer mit einer Neigung von bis zu 20 Grad mindestens mit einem Anteil von 80 % der jeweiligen Dachfläche, die nicht für technische Aufbauten (z.B. Treppenaussteige) genutzt werden, mit einer Drain-, Filter- und Vegetationsschutzschicht von mind. 12 cm extensiv zu begrünen. Die Begrüpfungspflicht entsteht, wenn durch baugenehmigungspflichtige Maßnahmen Dachflächen neu geschaffen werden. Die Begrünung ist mit heimischen Pflanzenarten vorzunehmen und ist dauerhaft zu erhalten. (gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB)

10. Anpflanzungen auf den Baugrundstücken
Auf jedem privaten Baugrundstück ist bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, je angefangener 600 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 bis 16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Alternativ können auch je angefangener 600 m² Grundstücksfläche mindestens zwei Hochstamm-Obstbäume mit einem Stammumfang von mindestens 6 bis 8 cm gepflanzt werden. Die Artenauswahl ist anhand folgender Listen zu treffen.

Laubbäume	Obstbäume
Ahorn, Feld- Ahorn, Berg- Buche, Rot- Eiche, Stiel- Eiche, Trauben- Eibe Erl, Schwarz- Faulbaum	<i>Acer campestre</i> <i>Acer pseudoplatanus</i> <i>Fagus sylvatica</i> <i>Quercus robur</i> <i>Quercus petraea</i> <i>Taxus baccata</i> <i>Alnus glutinosa</i> <i>Fraxulus alnus</i>
Haselelneus Hainbuche Kornelkirsche Linde, Winter- Linde, Sommer- Ulme, Berg- Ulme, Feld- Corylus avellana <i>Carpinus betulus</i> <i>Cornus mas</i> <i>Tilia cordata</i> <i>Tilia platyphyllos</i> <i>Ulmus glabra</i> <i>Ulmus minor</i>	Bökenapfel Alliander Pfannkuchenapfel Ananas Renette Danziger Kant Finkenwerder Prinz Grahams Jubiläum Inggrid Marie Kaiser Wilhelm Muskatrenette Ruhm aus Kirchwerder
Birnensorten Clapps Liebling Gellerts Butterbirne Regentin	Conference Köstliche aus Charnoux Josephine von Meckeln Frühe aus Tre'voux Williams Christbirne Gute Graue

Die Anpflanzungen müssen in der auf die Baufertigstellung der Hauptgebäude und Nachpflanzungen in der auf den Abgang eines Baumes folgenden Pflanzperiode (Oktober bis April) erfolgen. Diese Festsetzung gilt nicht für Baugrundstücke mit einer Grundstücksfläche unter 250 m². (gem. § 9 (1) Nr. 25a u. b) BauGB)

11. Anpflanzungen auf Stellplätzen
Stellplatzanlagen mit mehr als 3 Stellplätzen sind in den Allgemeinen Wohngebieten mit standortheimischen Laubbäumen gemäß der g Pflanzliste (siehe textliche Festsetzung Nr. 7) mit mind. 14-16 cm Stammumfang zu bepflanzen, wobei ein Baum je angefangene 6 Stellplätze zu rechnen ist. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen. Die Größe der unversegelten Pflanzfläche (Baumscheibe) muss mind. 6 m² betragen. (gem. § 84 Nr. 5 und Nr. 7 NBauO i.V. mit § 9 (1) Nr. 25a BauGB)

12. Versorgungsleitungen
Innerhalb des Plangebietes sind die Versorgungsleitungen ausschließlich unterirdisch zu führen. (gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB)

13. Oberflächenwasserableitung
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 4 und WA 5 ist für das dort anfallende Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücksflächen eine Regenwasserrückhaltung zu betreiben. Der Anschluss der Überläufe der privaten Regenwasserrückhaltung an die Einrichtungen der Oberflächenwasserung der öffentlichen Verkehrsflächen ist zulässig, wobei dann im Durchschnitt max. 1,5 l/s/ha in den öffentlichen Sammler eingeleitet werden dürfen.

HINWEISE

(1) Dieser Bebauungsplan hebt die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 133 „Auwinkel“ auf, soweit sich die Geltungsbereiche beider Pläne überschneiden.
(2) Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühzeitliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenasammungen, Schlacken sowie aufzufundene Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nieders. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vechna unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
(3) Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altablagernungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
(4) Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Nester und Bruthöhlen von Vögeln oder Quartiere von Fledermäusen festgestellt werden, sind vom Bauherrn bzw. dessen Beauftragten die Einhaltung der Bestimmungen des besonderen Artenschutzes, hier vorrangig § 44 (1) BNatSchG, zu gewährleisten. 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 der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen (d.h. nicht vom 01. März bis zum 30. September). Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen sind unmittelbar vor dem Fällen von Bäumen, diese durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vögelarten, für Gehölzbrüter sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Werden aktuell besetzte Vogelnester/Baumhöhlen oder Fledermausfestsetzungen festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vechna abzustimmen. Umfang und Ergebnis der biologischen Baubegleitung sind in einem Kurzbericht/Protokoll nachzuweisen. Werden Fledermaushöhlen oder Nisthöhlen von Vögeln beseitigt sind im räumlichen Zusammenhang dauerhaft funktionsfähige Ersatzquartiere einzurichten. Anzahl und Gestaltung der Kästen richtet sich nach Art und Umfang der nachzuweisenen Quartierung.
(5) Die innerhalb der Begründung bzw. in der Planzeichnung benannten einschlägigen DIN-Normen können im Bauamt der Stadt Damme eingesehen werden.
(6) Bei Starkregenereignissen kann Hangwasser von den außerhalb, östlich höher gelegenen Flächen in das Plangebiet dringen. Je nach Grundstücksnutzung ist ein Schutz gegen das selten auftretende Oberflächenwasser, z.B. als niedrige Verwallung, zu empfehlen.

Stadt Damme Bebauungsplan Nr. 189 "Holter Kapelle"

