

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

Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

Die Planunterlagen entsprechen 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 (Bürgermeister)

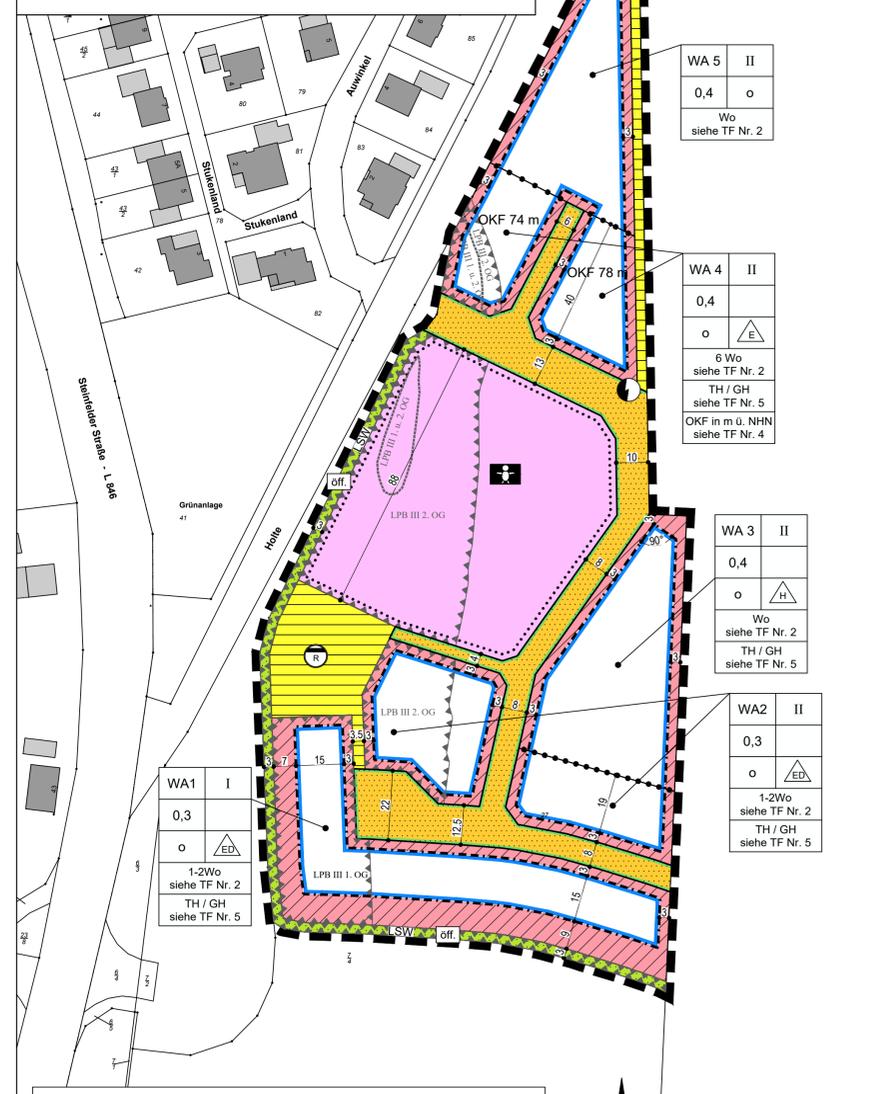
Lambers & Ostendorf Ingenieure
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Aldorfer Str. 1 – 49406 Barnstorf

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:
ck plankontor stadttebau gmbh
Oldenburg, den
Ehmerstraße 126
26121 Oldenburg
Tel.: 0441/97201-0
Fax: 0441/97201-99
info@plankontor-staedtebau.de
(Dipl.-Ing. Lüders)



Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind in der jeweils gültigen Fassung:
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
Nds. Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46)
Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576)
Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

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 NHN

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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 Gartenbergungsgewerbes, 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 6 Wohnungen zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 5 sind je Wohngebäude in Form von Einzelhäusern 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 Gebäudeseite höchstens 0,3 m über der gewachsenen Geländeoberfläche liegen. Bei Eckgrundstücken gilt als Bezugspunkt die Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraße im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 4 darf die Oberkante der Rohfußböden (OKF) die in der Planzeichnung festgeschriebenen Höhen über Normalhöhennull (NNH) nicht überschreiten. (gem. § 16 und § 18 BauNVO)

5. Gebäudehöhen

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.

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.

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.

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 Krüppelwälmde, 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 lärmgeväandten Bereichen zuzuordnen. Die straßenzugewandten, einschließlich der senkrecht zur StraÙenachse der Steinleider Straße und der südlich des Plangebietes geplanten Entlastungsstraße liegenden Außenbauteile (Fenster, Wand, Dach) von Aufenthaltsräumen/Büroräumen (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-MaÙes jederzeit sicherstellen. Folgende resultierende Schalldämm-MaÙe sind einzuhalten:

Lärmpegelbereich	Resultierendes Schalldämm-MaÙ dB(A)
III	Wohn- und Schlafräume 35 Büroräume 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. Treppenausstiege) genutzt werden, mit einer Drain-, Filter- und Vegetationsschicht von mind. 12 cm extensiv zu begrünen. Die Begrünungspflicht 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 Erle, Schwarz- Faulbaum	Acer campestre Acer pseudoplatanus Fagus sylvatica Quercus robur Quercus petraea Taxus baccata Alnus glutinosa Frangula alnus
Haseleuss Hainbuche Kornelkirsche Linde, Winter- Linde, Sommer- Ulme, Berg- Ulme, Feld- Corylus avellana Carpinus betulus Cornus mas Tilia cordata Tilia platyphyllos Ulmus minor	Ananas Renette Bökenapfel Danziger Kant Finkenwerder Prinz Grahams Jubiläum Ingrid Marie Kaiser Wilhelm Muskatrenette Ruhm aus Kirchwerder

Birnensorten	Apfelsorten
Clapps Liebling Gellerts Butterbirne Regentin	Alliander Pfannkuchenapfel Dülmener Rosenapfel Goldparmane Holsteiner Cox James Grieve Krugers Dickstiel Prinzapfel Roter aus Boskoop
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 o.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. Abgange Pflanzen sind zu ersetzen. Die Größe der unversiegelten 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 Regenwasserückhaltung zu betreiben. Der Anschluss der Überläufe der privaten Regenwasserückhaltung an die Einrichtungen der Oberflächenwassererwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen ist zulässig, wobei dann im Durchschnitt max. 1,5 l/s/ha in den öffentlichen Sammler eingeleitet werden dürfen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 84 (3) NBauO

§ 1 Dachmaterial / Dachgestaltung

(a) Innerhalb des Plangebietes sind für Hauptbaukörper Flachdächer (Dächer mit einer Dachneigung kleinergleich 10 Grad) sowie geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis max. 48 Grad zulässig.

(b) Geneigte Dächer sind mit Materialien in den folgenden (roten und schwarzen) Farbtönen gemäß dem Farbregister RAL 840-0 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. Zwischentöne sind zulässig. Glasierete Dachdeckungen sind unzulässig. Die Anbringung von Verglasungen und Solarenergieanlagen (Solarthermie bzw. Photovoltaik) sowie die Begrünung von Dachflächen mit Pflanzen bleiben unberührt.

(c) Dachausbauten (Dacheinschnitte und Dachgauben) sind nur bei einer Dachneigung des Hauptdaches ab 35 Grad zulässig. Der Abstand der Dachausbauten zum Giebel muss mindestens 1,50 m betragen. Die Gesamtfläche der Dachausbauten darf 50 % der jeweiligen Gebäudefläche (Abstand zwischen beiden Giebeln) betragen. Dachausbauten im zweiten Dachgeschoss (Spitzboden) sind unzulässig; ansonsten muss der vertikale Abstand zur Firstlinie mindestens 1,00 m betragen.

(d) Zusammenhängende Gebäude (z. B. Doppelhäuser, Hausgruppen) sind nur mit einer einheitlichen Dachneigung zulässig. Sie sind hinsichtlich der Gestaltung und des Materials aufeinander abzustimmen.

§ 2 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 Mineralkörnern (z.B. Kies) ist zu 25% zulässig. Beteinfassungen sind zulässig. Zugänge sowie Zufahrten für die Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

§ 3 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.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 (3) NBauO, wer den vorstehenden Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 (5) NBauO mit einer GeldbuÙe geahndet werden.

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 aufgefunde 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 Altablagerungen 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 Fledermausquartierpotential zu überprüfen. Werden aktuell besetzte Vogelnester/Baumhöhlen oder Fledermausfeststellungen, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vechna abzustimmen. Umfang und Ergebnis der biologischen Bauabklärung 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 nachgewiesenen 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.

(7) 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)

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

(9) Zusammenhängende Gebäude (z. B. Doppelhäuser, Hausgruppen) sind nur mit einer einheitlichen Dachneigung zulässig. Sie sind hinsichtlich der Gestaltung und des Materials aufeinander abzustimmen.

(10) 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)

Stadt Damme

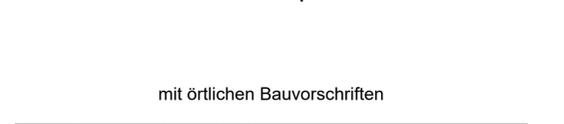
Bebauungsplan Nr. 189

"Holter Kapelle"

mit örtlichen Bauvorschriften

Übersichtsplan: 1 : 5000

Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2019



Ehmerstraße 126 26121 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Telefax -99
E-Mail info@plankontor-staedtebau.de
Internet www.plankontor-staedtebau.de

Arbeitsfassung Vorentwurf Entwurf Entwurf zum Satzungsbeschluss

URSCHRIFT