

1 Textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO 2017):

1.1 Maximale Höhe baulicher Anlagen (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
Die Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses darf höchstens 0,30 m über dem Bezugspunkt liegen.
Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der Fahrbahnachse der Straße „Am Tollenberg“ bezogen auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite. Ausnahmen hiervon sind im Einzelfall zulässig. Grenzt ein Gebäude auf einem Eckgrundstück mit zwei Gebäudeseiten an eine öffentliche Verkehrsfläche, so gilt als straßenseitige Gebäudeseite die Seite, auf der sich der Eingangsbereich des Gebäudes befindet. Die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut wird als Traufhöhe festgesetzt. Bei Gebäuden, die mit einem Staffelgeschoss errichtet werden, stellt die Traufhöhe die Höhe zwischen der oberen Schnittkante des aufgehenden Mauerwerk und der Dachhaut des oberen Daches dar.
Der obere Bezugspunkt ist die Oberkante des Gebäudes bzw. der baulichen Anlage (z.B. First, Hauptgesims).

1.2 Nebenanlagen und Garagen
Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur im Bereich der straßenabgewandten rückwärtigen Grundstücksflächen zulässig. Die Nebenanlagen sind nur in Holzbauweise mit einer maximalen Gebäudehöhe von 3,0 m, bezogen auf die umgebende Geländehöhe, zulässig. Sie müssen einen Mindestabstand von 1,0 m zu öffentlichen Flächen einhalten.

Garagen, überdachte und offene Stellplätze gemäß § 12 BauNVO müssen einen Abstand von mindestens 5,0 m zur Straßenverkehrsfläche einhalten.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen, überdachte und offene Stellplätze gemäß § 12 BauNVO müssen einen seitlichen Mindestabstand von 1,0 m zu den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg) einhalten. Der Zwischenraum ist mit einer Hecke oder mit Sträuchern zu bepflanzen.

1.3 Grundstückszufahrten
Je Wohngebäude ist eine Grundstückszufahrt mit einer Breite von maximal 3,5 m zulässig.

1.4 Baumpflanzungen
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist je 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Die Gartenanlagen sind naturnah zu gestalten. Fensterlose Fassadenflächen sind mit standortgerechten Rankgewächsen zu begrünen.

1.5 Bauliche Maßnahmen zum passiven Schallschutz im LPB IV
1.5.1 Für die gekennzeichneten Bauflächen im LPB IV sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 vorzusehen. Dabei sind für die jeweiligen Gebäude die in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche maßgeblich.

1.5.2 Nachts: Die Fenster von Schlafräumen sind an der lärmabgewandten Seite anzuordnen. Alternativ sind bauliche Maßnahmen vorzusehen: Durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten), insbesondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen, ist sicherzustellen, dass insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von Vorbauten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden.

1.5.3 Die Terrassen, Loggien und Balkone sind nur auf der zur Geräuschquelle abgewandten Gebäudeseite im direkten Schallschatten des Hauses zulässig. Alternativ sind sie zulässig, sofern sie durch eine mindestens 2 m hohe Abschirmmaßnahme (z. B. Wand oder Nebengebäude) geschützt sind.

1.5.4 Auf den lärmabgewandten Seiten kann ein geringerer Lärmpegelbereich in Ansatz gebracht werden. Der Nachweis zur Einhaltung der konkreten Dämmwerte der Einzelbauteile (Wände, Dächer, Fenster, Türen und sonstige Bauteile) ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Bei Abweichungen ist der ausreichende Lärmschutz im Einzelfall gem. DIN 4109 nachzuweisen. Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß der Außenbauteile ist gemäß der Tabelle 8 der DIN 4109 zu entnehmen. Der Nachweis zur Einhaltung der Anforderungen an die Wohnraum-Innenpegel ist ebenfalls im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Der ausreichende Lärmschutz ist im Einzelfall durch einen Sachverständigen nachzuweisen.

1.6 Anzahl der Wohneinheiten
Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohnungen, je Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig.

2. Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 84 Abs. 3 NBauO)

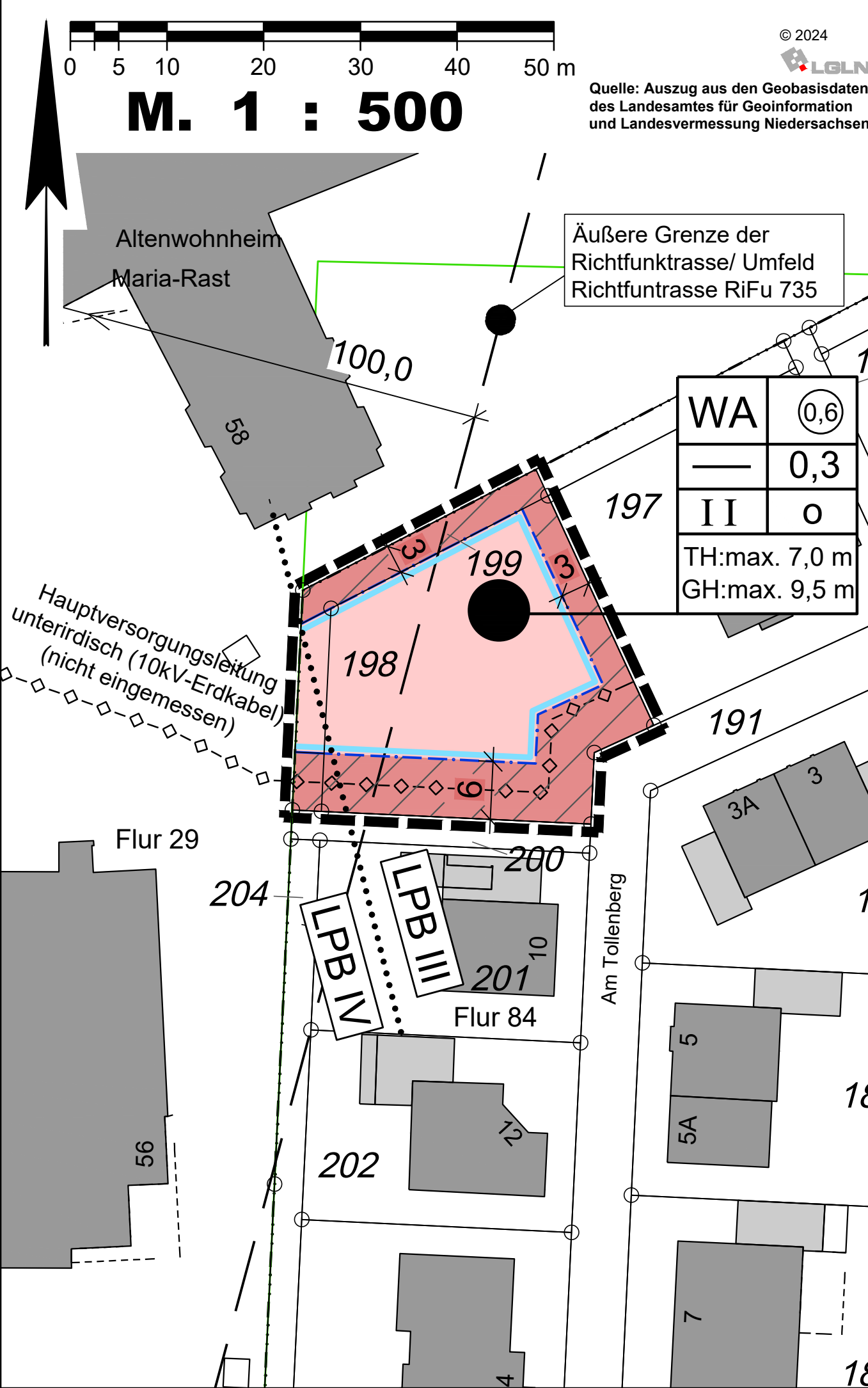
2.1 Vorgärten
Vorgärten dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nur mit einer Hecke aus standortgerechten Gehölzen in einer Höhe von maximal 0,80 m über Oberkante fertiger Fahrbahnachse abgegrenzt werden. Als Vorgarten gilt die Fläche zwischen Straßenbegrenzung und vorderer Baugrenze.

2.2 Hausgärten
Hausgärten, die an eine öffentliche Verkehrsfläche grenzen, dürfen nur mit einer Hecke aus standortgerechten Gehölzen in einer Höhe von maximal 1,80 m über Oberkante fertiger Fahrbahnachse, dahinter Maschendrahtzaun, begrenzt werden.
An den übrigen Grenzen sind nur Hecken aus standortgerechten Gehölzen zulässig.

3. Hinweise

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

3.2 Bodenfunde
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmal-schutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, unverzüglich gemeldet werden.



Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter oder der Unternehmer der Arbeiten. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

3.3 Altablagerungen
Im Umkreis von 500 m sind keine Kenntnisse über Altlasten vorhanden. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

3.4 Überdeckung von Bebauungsplänen
Der Bebauungsplan Nr. 186 „Maria-Rast“, 1. Änderung überlagert einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 186 „Maria-Rast“. Dieser überlagerte Teilbereich tritt mit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 186, 1. Änderung, außer Kraft.

3.5 Versorgungsleitung
Das 10 kV-Erdkabel der Westnetz GmbH ist vor Ort in seiner genauen Lage zu bestimmen. Die Trasse ist zu beachten, sie darf nicht mit Hochbauten überdeckt werden.

3.6 Artenschutz
Um die Verletzung und Tötung von Individuen 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 die Bäume durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten, 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. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern/Baumhöhlen oder Fledermausbesatz sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vechta abzustimmen. 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 richten sich nach Art und Umfang der nachgewiesenen Quartiernutzung. Zur Vermeidung erheblicher Störungen potentiell vorhandener Quartiere ist auf eine starke nächtliche Beleuchtung der Baustellen ebenso zu verzichten wie auf Leuchteinträge, die über das normale Maß der Beleuchtung der Verkehrswege und der auf dem Grundstück vorhandenen versiegelten Flächen hinausgehen. Bei der Installation von Lichtquellen sind Wirkungen baulicher Anlagen (Gebäude, Mauern etc.) zu berücksichtigen. Eine intensive indirekte Beleuchtung der Gehölze ist durch ein angepasstes Beleuchtungsmanagement über die Auswahl von Standorten, Technik und Anordnung zu vermeiden.

Präambel und Ausfertigung
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Damme die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 186 "Maria-Rast", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Damme, den
Bürgermeister

Verfahrensvermerke / Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Stadt Damme hat in seiner Sitzung am 19.09.2023 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 186 "Maria-Rast" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 27.02.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Damme, den
Bürgermeister

Erarbeiten des Planentwurfes
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch das:
Büro für Stadtplanung, Giesemann und Müller GmbH
Raddeweg 8 , 49757 Werlte , Tel.: 05951- 95 10 12
Werlte, den 18.06.2024

Zustimmung zum Planentwurf und öffentliche Auslegung
Der Rat der Stadt Damme hat in seiner Sitzung am 19.09.2023 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet sowie zusätzlich die öffentliche Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet und der öffentlichen Auslegung wurden am 27.02.2024 ortsüblich bekannt gemacht und die Bekanntmachung in das Internet eingestellt.
Dabei wurde darauf hingewiesen, dass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung wurden vom 28.02.2024 bis 02.04.2024 gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht und zeitgleich im Rathaus der Stadt öffentlich ausgelegt.

Damme, den
Bürgermeister

Erneute öffentliche Auslegung
Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt Damme hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB beschlossen.
Den Beteiligten im Sinne von § 13 Abs. 1 BauGB wurde vom bis Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Damme, den
Bürgermeister

Beschluss über die eingegangenen Anregungen Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Damme hat den Bebauungsplan Nr. 186, 1. Änderung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 18.06.2024 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Damme, den
Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 186 "Maria-Rast", 1. Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 18.06.2024 in der Oldenburgischen Volkszeitung ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Damme, den
Bürgermeister

Verletzungen von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Vorschriften gemäß § 215 BauGB in Verbindung mit § 214 Abs. 1 - 3 BauGB gegenüber der Stadt nicht geltend gemacht worden.

Damme, den
Bürgermeister

Planunterlage für einen Bebauungsplan
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000

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

© 2024
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (03.02.2024). 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 -

Siegel

(Unterschrift)

Planzeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes

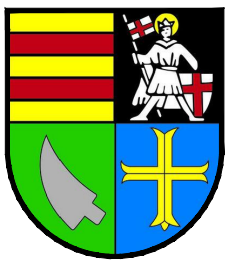
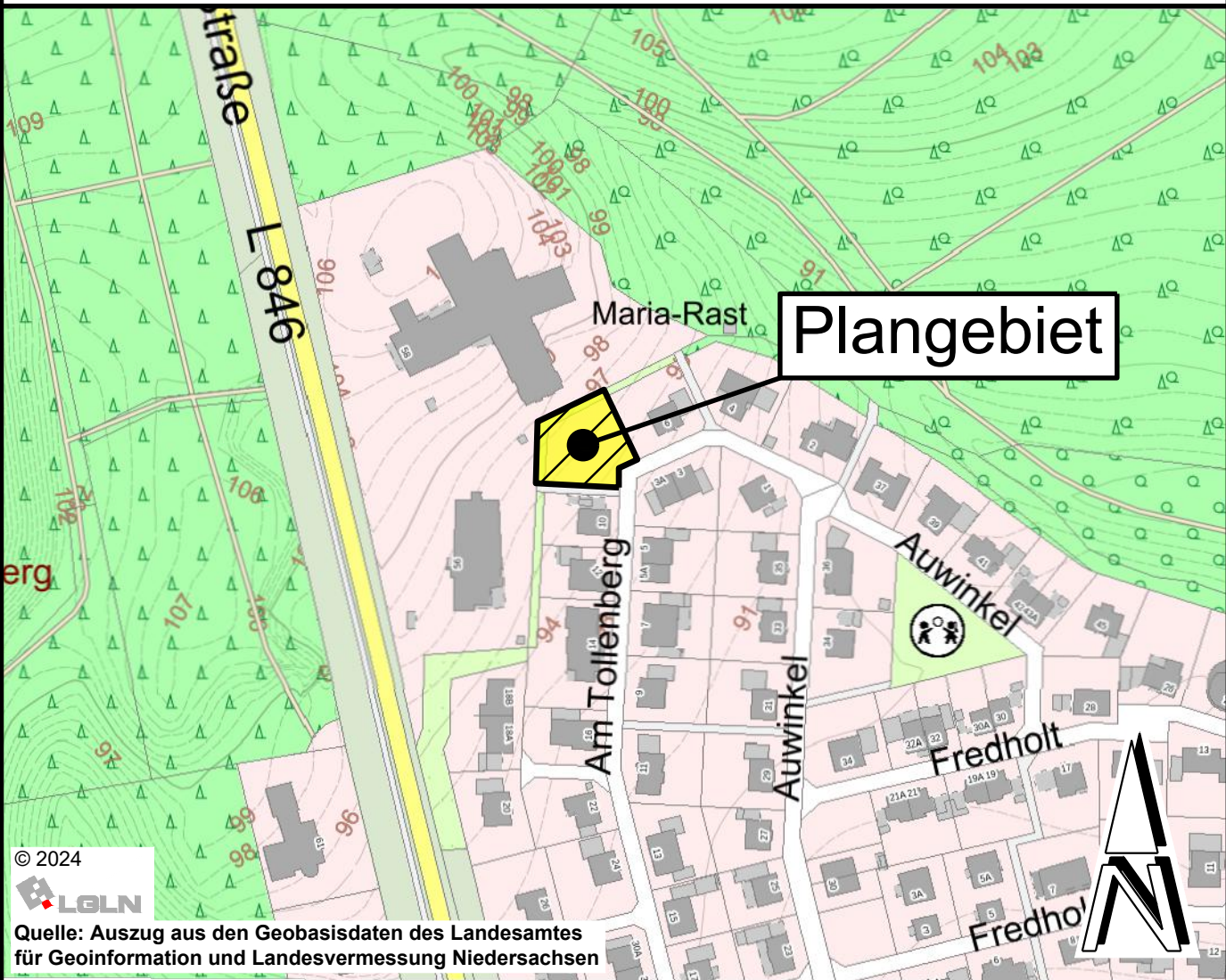
Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017

	WA	Allgemeines Wohngebiet
		Nicht überbaubare Grundstücksflächen
	GFZ	Geschossflächenzahl
0,3	GRZ	Grundflächenzahl
I I	Z	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH = 7,00 m	TH	Traufhöhe als Höchstmaß
GH = 9,50 m	GH	Gebäudehöhe als Höchstmaß
	O	Offene Bauweise
		Baugrenze
		Hauptversorgungsleitungen (unterirdisch, nicht eingemessen)
		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
		Abgrenzung unterschiedlicher (der) Lärmpegelbereiche LPB III - IV
		Richtfunkverbindungen (mit Schutzstreifen und Bauhöhenbeschränkung) der Deutschen Telekom AG für den Fernmeldeverkehr

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Traufhöhe (TH) Gebäudehöhe (OK)	

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 2.500



Stadt Damme
Mühlenstraße 18
49401 Damme

Bebauungsplan Nr. 186

" Maria-Rast ", 1. Änderung

Mit örtlichen Bauvorschriften
(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB)