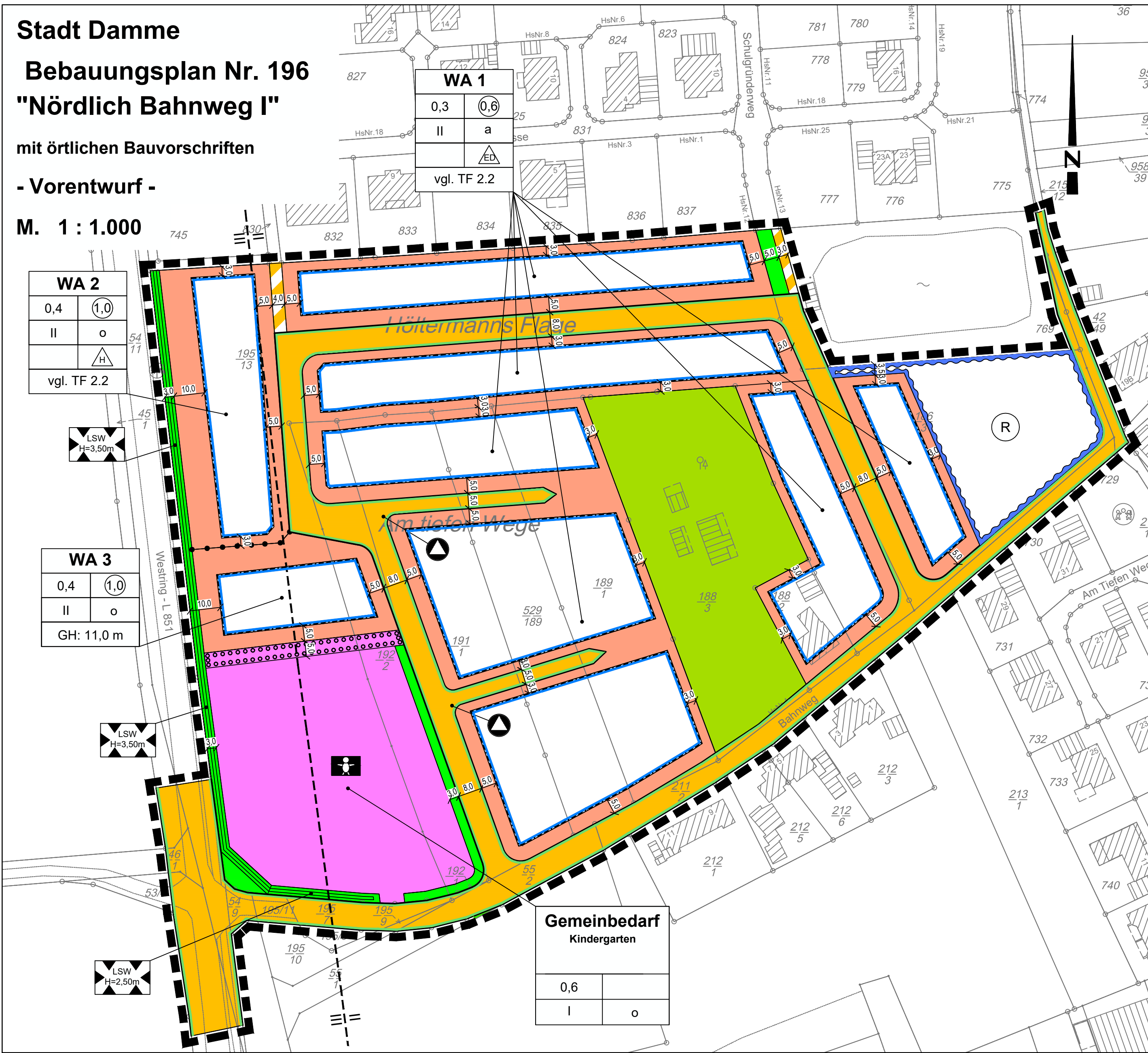


Stadt Damme
Bebauungsplan Nr. 196
"Nördlich Bahnweg I"
mit örtlichen Bauvorschriften
- Vorentwurf -

M. 1 : 1.000



I. Festsetzungen	
1. Art der baulichen Nutzung	WA Allgemeine Wohngebiete überbaubare Grundstücksflächen nicht überbaubare Grundstücksflächen
2. Maß der baulichen Nutzung	0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß 1,0 Geschossflächenzahl als Höchstmaß GH: 11,0 m Gebäudehöhe als Höchstmaß
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	Baugrenze o offene Bauweise a abweichende Bauweise Ed nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig A nur Hausgruppen zulässig
4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen	Fläche für den Gemeinbedarf Einrichtungen und Anlagen: Kindergarten
5. Verkehrsflächen	Straßenverkehrsflächen Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung GfR Geh- und Radweg
6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung	Standort für Abfallbehälter
7. Grünflächen	Öffentliche Grünflächen
8. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	R Regenrückhaltebecken
9. Flächen für die Landwirtschaft und Wald	Flächen für die Landwirtschaft Zweckbestimmung: Gartenbaubetrieb
10. 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
11. Sonstige Planzeichen	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes LSW Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes -LärmSchutzwand Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109

- Textliche Festsetzungen**
- Allgemeine Wohngebiete WA 1 und 3 gemäß § 4 BauNVO**
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB**
 - Die Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses darf höchstens 0,30 m über Oberkante fertiger Fahrbahnachse liegen, bezogen auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite. Ausnahmen hiervon sind im Einzelfall zulässig. Grenz ein Gebäude auf einem Eckgrundstück mit zwei Gebäudeseiten an eine öffentliche Verkehrsfläche, so gilt als straßenseitige Gebäudesite die Seite, auf der sich der Eingangsbereich befindet.
 - Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 2 wird für Gebäude mit Flachdächern (Dächer mit einer Dachneigung kleiner/gleich 10 Grad) eine maximale Gebäudehöhe von 7,0 m und für Gebäude mit Pultdächern eine maximale Gebäudehöhe von 9,0 m festgesetzt. Für Gebäude mit anderen Dachformen wird eine maximale Firsthöhe von 9,0 m und eine maximale Traufhöhe von 6,5 m festgesetzt.
 - Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe gilt die Schnittkante zwischen den Außenflächen der Gebäudefußwand und den Außenflächen der oberen Dachhaut der Hauptdachflächen. Bei Gebäuden mit Staffelgeschoss stellt die Traufhöhe den Abstand zwischen dem Schnittpunkt des oberen Dachansatzes mit dem oberen aufgehenden Mauerwerk und der Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses dar. Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der höchste Punkt des Daches. Der obere Bezugspunkt für die Gebäudehöhen von Flachdächern und Pultdächern ist der höchste Punkt des Daches. Eine Überschreitung der Trauf- und Firsthöhen ist ausnahmsweise für untergeordnete Bauteile in Sinne der Bauordnung wie, z.B. Antennenanlagen, Geländer und Schornsteine sowie technische Anlagen des Immissionserschutzes sowie hervorstechende, konstruktiv erforderliche Gebäudeteile wie Stütz- und Trägersysteme, Söle u.ä. zulässig. (gem. § 16 und § 18 BauNVO).
 - Abweichende Bauweise gemäß § 22 BauNVO**
In den allgemeinen Wohngebieten WA1 gilt die Bauweise a, hier ist eine Gebäudelänge höchstens 20 m zulässig. Garagen und Nebenanlagen werden nicht angerechnet. Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise.
 - Zulässige Grundfläche § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO**
Die zulässige Grundfläche darf in den allgemeinen Wohngebieten WA1 durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen nur bis zu 25 % überschritten werden.
 - Anzahl der Wohneinheiten gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB**
 - In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 sind je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen, je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohnung zulässig.
 - In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind je Hausgruppe maximal 5 Einzelgebäude und je Einzelgebäude maximal eine Wohnung zulässig.
 - In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind je Einzelhaus maximal 6 Wohnungen zulässig.
 - Garagen und Nebenanlagen gemäß §§ 12 und BauNVO**
 - Überdachte Stellplätze (Garagen, Carports) gemäß § 12 BauNVO müssen einen Abstand von mindestens 5,0 m zu den Verkehrsflächen, die der Erschließung dienen, einhalten.
 - 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 (§ 23 Abs. 5 BauNVO). Der Zwischenraum ist mit einer Hecke oder Sträuchern zu bepflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
 - Je Wohngebäude ist nur eine Grundstückszufahrt mit einer Breite von maximal 3,5 m zulässig. Ausgehend von dieser Zufahrt ist in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 maximal ein offener Stellplatz im Bereich zwischen der Verkehrsfläche und der straßenseitigen Baugrenze zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).
 - Dachbegrünung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**
Im Plangebiet sind Flachdächer mindestens mit einem Anteil von 80 % der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - bei einer Substratschicht von mindestens 10 cm mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten.
Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.
 - Begrünung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB**
 - Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist je 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Für die Bepflanzungen sind folgende standortgerechte Gehölzarten zulässig:
Es sind folgende Gehölze zu verwenden:
Bäume:
Hainbuche (Carpinus betulus)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Feldahorn (Acer campestre)
Birke (Betula pendula „Crispa“)
Pflaumenblättriger Weißdorn (Crataegus x prunifolia)
Traubenkirsche (Prunus padus)
Wildapfel (Malus sylvestris)
Wildbirne (Pyrus pyrasier)
 - Lärmschutzeinrichtung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**
Innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist eine Lärmschutzwand mit einer wirksamen Schirmkante von mindestens 3,5 bzw. 2,5 m zu errichten.
Unterer Bezugspunkt ist die Fahrbahnoberkante in der Mitte der L 851 und oberer Bezugspunkt ist die wirksame Schirmkante der Lärmschutzeinrichtung.
 - Bauliche Maßnahmen zum passiven Schallschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**
 - Für die gekennzeichneten Bauflächen wird passiver Schallschutz festgesetzt. In den jeweiligen Bereichen sind Vorkehrungen zum Schallschutz bei Neubauten, wesentlichen baulichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, auszuführen. Die straßenzugewandten Seiten und die senkrecht zur Straßenachse stehenden Bauteile (Wand, Dach, Fenster, Tür) von Aufenthaltsräumen in Wohnräumen, Übernachtungsräumen von Beherbergungsbetrieben sowie von Büroräumen sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches bzw. der maßgeblichen Außenlärmpegel der DIN 4109 genügen. Bei Anordnung eines zusätzlichen Schallhindernisses mit abschirmender Wirkung auf dem Ausbreitungsweg kann der Betrag des sich daraus ergebenden Abschirmmaßes bei der Ermittlung des Lärmpegelbereiches in Abweichung zum Bebauungsplan angerechnet werden.
 - Innerhalb des Lärmpegelbereiches II (bezogen nur auf die Obergeschosse der WA3-Gebiete) ist zur Nachtzeit als Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 24 Baugesetzbuch (BauGB) besonders für schutzbedürftige Wohnräume (Kinderzimmer/Schlafräume) ein Schalldruckpegel von kleiner/gleich 30 dB(A) im Rauminneren bei ausreichender Belüftung zu gewährleisten. Hierzu sind die Fenster der schutzbedürftigen Wohnräume auf der lärmabgewandten Gebäudesite anzuordnen. Alternativ sind schutzbedürftigen Wohnräume zur Einhaltung des erforderlichen Schalldruckpegels bei ausreichender Belüftung mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten. Die Dimensionierung solcher Lüftungssysteme ist im Zuge der Ausführungsplanung festzulegen und zu detaillieren.
 - Innerhalb des Lärmpegelbereiches III (WA3-Gebiete) sind ab dem 1. Obergeschoss Außenwohnbereiche mit zusätzlichen schallschuttbaren Maßnahmen vorzusehen. Als schallschuttbare Maßnahme kann die Anordnung von Lärmschutzwänden, geschlossenen Loggien o.ä.) verstanden werden. Hierbei ist sicherzustellen, dass die schallschaltenden Maßnahmen so dimensioniert werden, dass ein Außenlärmpegel von 55 dB(A) eingehalten werden kann.
 - Der ausreichende Lärmschutz ist im Einzelfall durch einen Sachverständigen nachzuweisen.

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO

- Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 196 „Nördlich Bahnweg I“.
- Dachneigungen**
Innerhalb des Plangebietes sind für Hauptbaukörper Flachdächer sowie geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis max. 48° zulässig.
 - Dachfarben**
Geneigte Dächer sind mit Materialien in den folgenden (roten und schwarzen) Farbblöcken in Anlehnung des Farbregisters RAL 600-HR zulässig: 2001, 3000-3005, 9009, 3011, 3013, 3016, 3020, 3031, 7004, 7005, 7010-7012, 7015, 7016, 7021-7024, 7028, 7030, 7036, 7037, 7039, 7040, 7042, 7043, 7045, 7046, 9004, 9005, 9011. Zwischentöne sind zulässig. Glasierte Dacheindeckungen sind unzulässig.
 - Dachausbauten und Dachgestaltung**
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 (Spitzböden) sind unzulässig; ansonsten muss der vertikale Abstand zur Firstlinie mindestens 1,00 m betragen.
Zusammenhängende Gebäude (z. B. Doppelhäuser, Reihenhäuser) sind nur mit einer einheitlichen Dachneigung und einem gemeinsamen First zulässig. Sie sind hinsichtlich der Gestaltung und des Materials aufeinander abzustimmen.
 - Vorgärten und Einfriedungen**
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.
Die Einfriedung von Hausgärten, welche an eine öffentliche Verkehrsfläche grenzen, ist so zu gestalten, dass sie vom Straßenraum als Hecke aus standortgerechten Gehölzen in einer Höhe von maximal 2,00 m über Oberkante fertiger Fahrbahnachse wahrgenommen wird. Zum weiteren Schutz des Privatbereichs können an der dem eigenen Grundstück zugewandten Seite der Hecke zusätzlich Einfriedungen aus anderen Materialien (z.B. Maschendrahtzaun, Holzpalisaden) vorgenommen werden.
 - Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche**
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 hiervon ausgenommen.
 - Ordnungswidrigkeiten**
Ordnungswidrig handelt, wer einer Vorschrift dieser Satzung zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 2 NBauO mit einer Geldbuße bis 50.000 Euro geahndet werden.

Hinweise

- Baunutzungsverordnung**
Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Bodenfunde**
Sollten bei geplanten Erd- und Bauarbeiten 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 NDSchG meldspflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vechta 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.
- Altlasten**
Im Plangebiet liegen keine Kenntnisse über Altlastenstandorte vor. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Alttablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- Artenschutz**
Zur Vermeidung erheblicher Störungen von Fledermäusen 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 darf nur indirekt und mit „insektenfreundlichen“ Lampen erfolgen (HSE/T-Lampen). Punktuelle Beleuchtungskonzentrationen sind zu vermeiden. Gebäude sollten nicht direkt angestrahlt werden.
- DIN-Normen**
Die innerhalb der Begründung bzw. in der Planzeichnung benannten einschlägigen DIN-Normen können im Bauamt der Stadt Damme eingesehen werden.
- Teilüberdeckung von Bebauungsplänen**
Der Bebauungsplan Nr. 196 „Nördlich Bahnweg I“ überlagert einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 196 „Westlich der Bahn“. Der überlagerte Teilbereich des Ursprungsplanes tritt mit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 196 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 196 „Nördlich Bahnweg“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

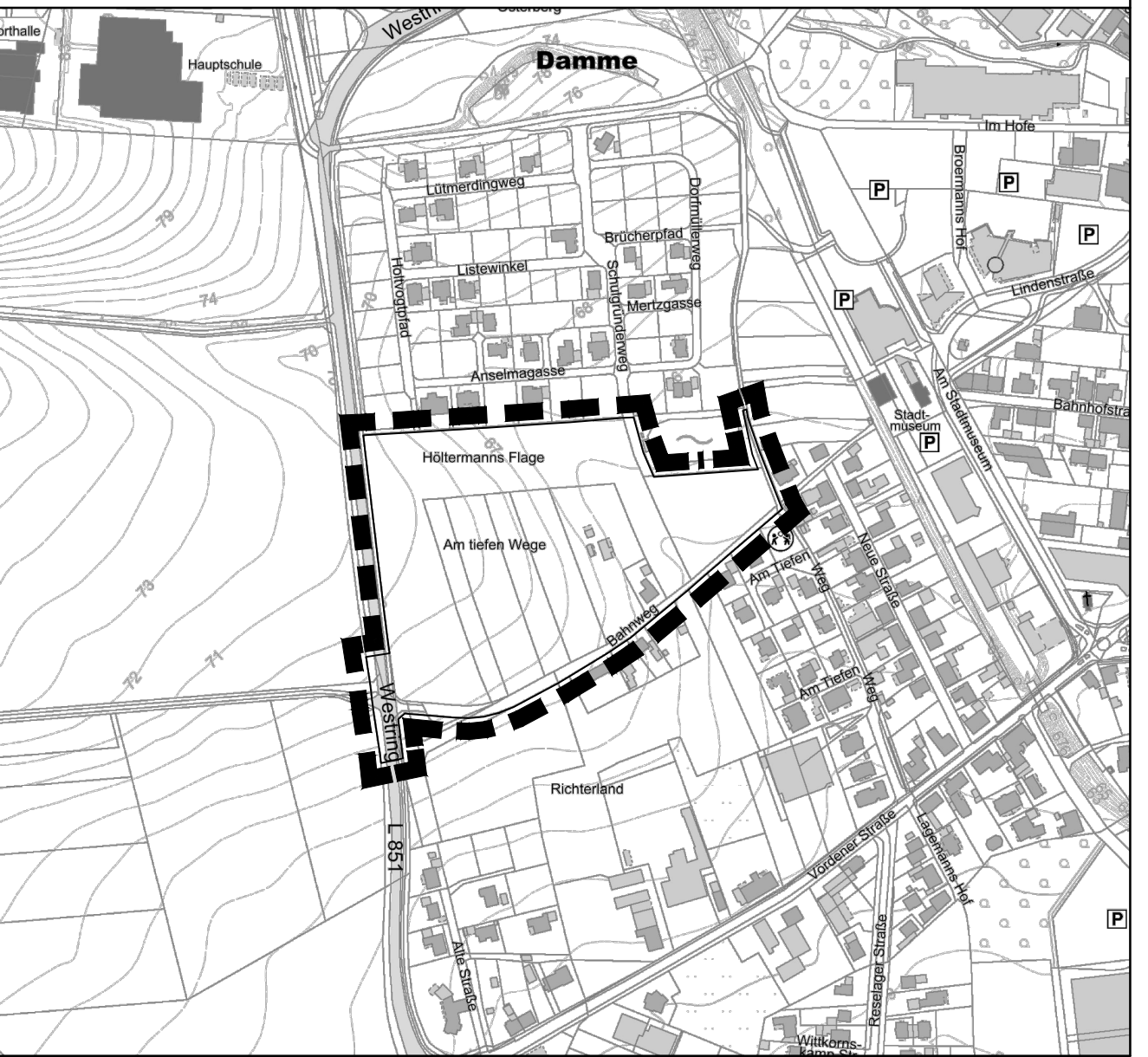
Damme, den _____

(Bürgermeister) (Siegel)

Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss**
Der Rat der Stadt Damme hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 196 „Nördlich Bahnweg“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht.
Damme, den _____
(Bürgermeister)
- 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 _____). 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.
Wiedershausen, den _____
Katasteramt Vechta
(Unterschrift) Siegel
- Entwurfs- und Verfahrensbetreuung**
Projektbearbeitung: Dipl. Ing. Matthias Lux
Technische Mitarbeit: J. Lausch
In Technologiepark Nr. 4
21029 Oldenburg
T 0443 998 433 - 10
info@lux-planung.de
www.lux-planung.de
Oldenburg, den 15.01.2025
- 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 und der Begründung haben vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Damme, den _____
(Bürgermeister)
- Vereinfachte Änderung**
Der Rat der Stadt Damme hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt.
Den Beteiligten im Sinne von § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom _____ Gelegenheit zur Stellungnahme bis _____ gegeben.
Damme, den _____
(Bürgermeister)
- Satzungsbeschluss**
Der Rat der Stadt Damme hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründungen beschlossen.
Damme, den _____
(Bürgermeister)
- Inkrafttreten**
Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.
Damme, den _____
(Bürgermeister)
- 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)
- Mängel der Abwägung**
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
Damme, den _____
(Bürgermeister)

Übersichtsplan M. 1 : 5.000



Stadt Damme
Bebauungsplan Nr. 196
"Nördlich Bahnweg I"
mit örtlichen Bauvorschriften

- Vorentwurf -

M. 1 : 1.000