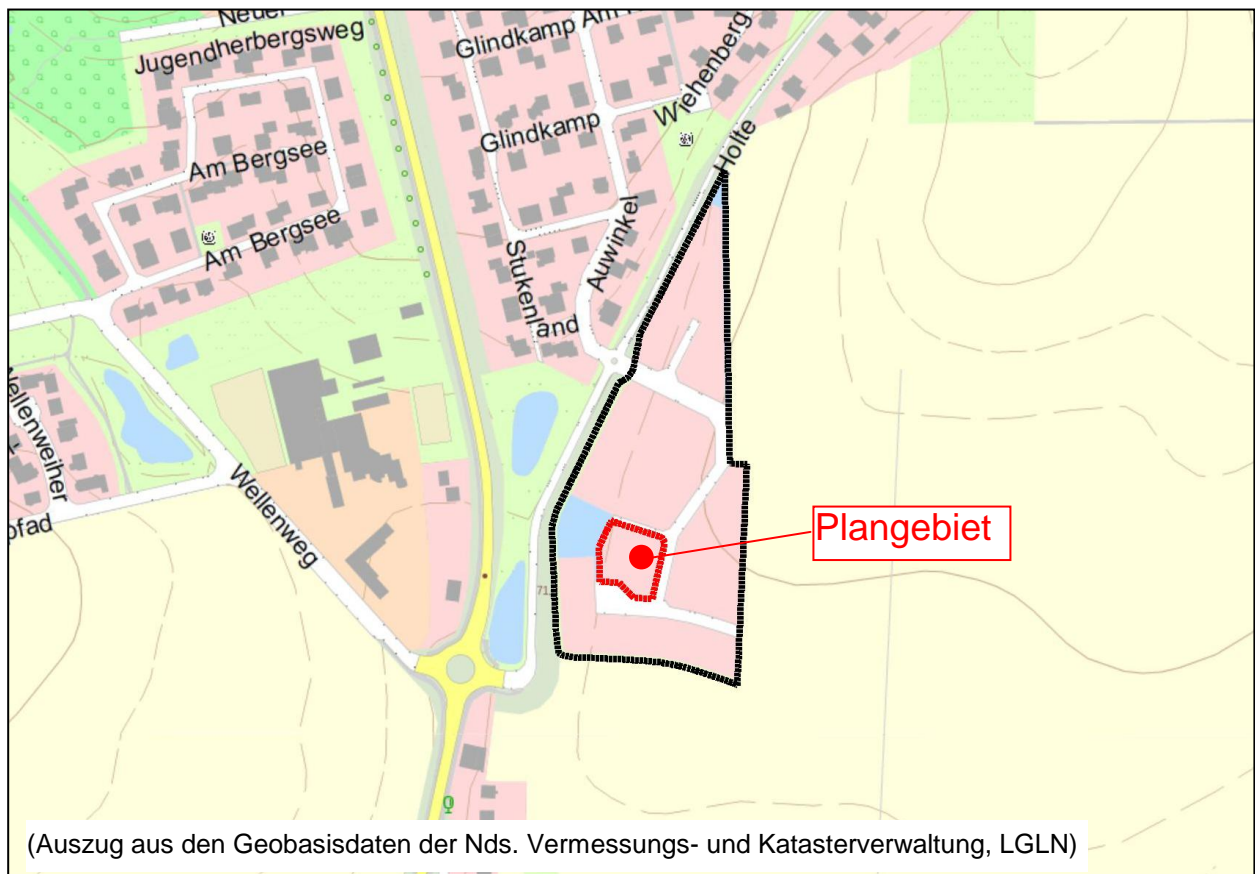


**Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 189
„Holter Kapelle“, 1. Änderung
gemäß § 13 a BauGB
(Ortsteil Damme)**

mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO

- Stand Satzungsbeschluss -



Büro für Stadtplanung

Gieselmann und Müller GmbH
Eschenplatz 2
26129 Oldenburg
Tel. : 05951-951024
e-mail: s.sandmann@bfs-werlte.de

Inhalt	Seite
STADT DAMME	1
1 LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETES	3
2 PLANUNGSZIELE UND VORGABEN	3
2.1 PLANUNGSANLASS UND ERFORDERNIS	3
2.2 BESCHLEUNIGTES VERFAHREN	3
2.3 REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM DES LANDKREISES VECHTA (2021).....	5
2.4 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	5
2.5 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN UND BESTEHENDE FESTSETZUNGEN	5
3 BISHERIGE UND GEPLANTE FESTSETZUNGEN	6
3.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	6
3.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	6
3.3 ÜBRIGE FESTSETZUNGEN, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN UND HINWEISE	6
3.4 ERSCHLIEßUNG	7
4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	7
4.3 HINWEISE	8
5 VERFAHREN	9

1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 189 „Holter Kapelle“ umfasst eine Teilfläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 189 im Nordosten des Stadtgebietes östlich der Steinfelder Straße (Landesstraße 846) und südöstlich der Gemeindestraße „Holte“.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Satzung.

2 Planungsziele und Vorgaben

2.1 Planungsanlass und Erfordernis

Der Bebauungsplan Nr. 189 „Holter Kapelle“ mit örtlichen Bauvorschriften wurde vom Rat in seiner Sitzung am 05.03.2024 beschlossen. Das Wohngebiet befindet sich in der Umsetzung und umfasst sowohl Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau mit Ein- und Zweifamilienhäusern als auch Grundstücke für die Bebauung mit Reihen- und Mehrfamilienhäusern.

Im Bebauungsplan Nr. 189 wurden hierzu u.a. im Bereich der vorliegenden 1. Änderung Mindestgrundstücksgrößen je Einzelhaus von 500 m² und je Doppelhaushälfte von 250 m² festgesetzt.

In der Sitzung vom 27.05.2025 des Ausschusses für Planung, Umwelt, Klimaschutz und Nachhaltigkeit wurde empfohlen, im Plangebiet zusätzlich Grundstücke für eine Kleinbauweise (Kleinhaus) anzubieten. Dieses Angebot soll im Geltungsbereich der 1. Änderung vorgehalten werden. Da für diese Wohnform in der Regel kleinere Grundstücksgrößen ausreichen, steht die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser von mindestens 500 m² und je Doppelhaushälfte von mindestens 250 m² diesem Ziel entgegen.

Aus diesem Grund soll im Rahmen der 1. Änderung die Festsetzung einer Mindestgrundstückgröße im Änderungsgebiet aufgehoben werden. Außerdem wird die Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,4 angehoben, damit mit dieser flächensparenden Wohnform das Grundstück gut ausgenutzt werden kann.

Das Änderungsgebiet umfasst eine Größe von ca. 1.700 m².

2.2 Beschleunigtes Verfahren

Für Planungsvorhaben der Innenentwicklung („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) kann das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewandt werden.

Gemäß § 13 a BauGB kann die Stadt einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchführen, sofern

- es sich um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) handelt,
- in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von weniger als 20.000 qm
20.000 bis weniger als 70.000 qm, wenn durch überschlägige Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b des BauGB genannten Schutzgüter bestehen und
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die vorliegende 1. Änderung umfasst eine Größenordnung von ca. 1.700 m². Mit der vorliegenden Änderung wird die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,4 erhöht. Damit handelt sich um eine Nachverdichtung.

Der Schwellenwert gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB mit einer zulässigen Grundfläche von maximal 2 ha wird im vorliegenden Fall, aufgrund der nur geringen Größe des Änderungsbereiches, nicht erreicht.

Ein sonstiges UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet oder begründet. Das Plangebiet ist auch nicht Bestandteil eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke dieser in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Gebiete ergeben sich nicht. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Für die vorliegende Planung sind damit die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1. Nr. 1 BauGB gegeben. Somit wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

2.3 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Vechta (2021)

Im gültigen Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Vechta aus dem Jahr 2021 ist das Plangebiet als zentrales Siedlungsgebiet gekennzeichnet.

2.4 Flächennutzungsplan

Im bisher wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Damme ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Die Bebauungsplanänderung wird damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.5 Örtliche Gegebenheiten und bestehende Festsetzungen

Das Plangebiet liegt im zentralen Siedlungsgebiet der Stadt Damme innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 189 „Holter Kapelle“. Es ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt mit einer Grundflächenzahl von 0,3, einer maximal zulässigen Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen, einer offenen Bauweise und einer Mindestgrundstücksgröße von 500 m² pro Einzelhaus und 250 m² pro Doppelhaushälfte.

Westlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 189 befindet sich die Straße „Holte“, an die westlich die Wohnbebauung beidseitig der Straße „Auwinkel“ angrenzt. Nordöstlich befindet sich Wohnbebauung direkt an der Straße „Holte“.

2.6 Immissionssituation

a) Verkehrslärm

Im Plangebiet wurden im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 189 Auswirkungen des Verkehrslärms ausgehend von der Steinfelder Straße (Landesstraße 846), der geplanten Entlastungsstraße südlich des Plangebiets sowie der Gemeindestraßen „Holte“ und „Wellenweg“ untersucht.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet gemäß DIN 18005 überschritten werden. Aus diesem Grund wurden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Diese Festsetzungen bleiben auch im Zuge der vorliegenden 1. Änderung gültig.

3 Bisherige und geplante Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 189 „Holter Kapelle“ ist das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet WA2 festgesetzt. Die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet wird beibehalten. Zur besseren Lesbarkeit wird der Geltungsbereich der 1. Änderung als WA2* betitelt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Ursprungsbebauungsplan wurde das Maß der baulichen Nutzung entsprechend der jeweils angestrebten städtebaulichen Nutzung gegliedert. Für das Plangebiet der 1. Änderung wurde im Ursprungsbebauungsplan eine Mindestgrundstückgröße von 500 m² für Einzelhäuser und 250 m² für Doppelhaushälften sowie eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt.

Die Stadt hat festgestellt, dass zusätzlich zu den herkömmlichen Ein- und Zweifamilienhäusern auch die Wohnform des „Kleinhauses“ nachgefragt wird und möchte daher auch für diese Wohnform Raum schaffen. Diese Wohnform wird in der Regel als Einzelhaus auf Grundstücken mit einer Grundstücksgröße unter 500 m² geplant. Aus diesem Grund wird im Zuge der 1. Änderung festgesetzt, dass für das WA2* die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße nicht erfolgt.

Auch Kleinhäuser benötigen in ihrem Umfeld Anlagen wie Garagen und Stellplätze und Wege. Aufgrund der geringen Grundstückgröße können diese Anlagen unter Einhaltung einer Grundflächenzahl von 0,3 nur schwer untergebracht werden. Aus diesem Grund wird im Zuge der 1. Änderung festgesetzt, dass für das WA2* eine Grundflächenzahl von 0,4 gelten soll.

Alle übrigen Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan zum Maß der baulichen Nutzung bleiben für die 1. Änderung gültig.

3.3 Übrige Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften und Hinweise

Die übrigen textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweise des Bebauungsplanes Nr. 189 „Holter Kapelle“ mit örtlicher Bauvorschrift bleiben für die 1. Änderung bestehen und werden daher in dieser Begründung nicht weiter aufgeführt.

3.4 Erschließung

3.4.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße „Holte“ sowie über eine neue Erschließungsstraße innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 189 „Holter Kapelle“. Die neue Erschließungsstraße bindet an die bestehende Verkehrsinfrastruktur an.

3.4.2 Ver- und Entsorgung

Die für das Plangebiet der 1. Änderung erforderliche Infrastruktur (Erschließung, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Stromversorgung, Niederschlagwasser und Abfallentsorgung) wurde bereits im Ursprungsbebauungsplan Nr. 189 „Holter Kapelle“ geregelt.

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Auswirkungen auf die bestehende Planung

Bezogen auf die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 189, ergeben sich keine wesentlichen Änderungen.

Es wird für den Änderungsbereich lediglich die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße aufgehoben, um den Bebauungsplan auch für die Wohnform der Kleinhäuser zu öffnen.

Da diese Wohnform in der Regel mit kleineren Grundstücksgrößen auskommt, aber trotzdem Flächen für Nebenanlagen (Garagen, Stellplätze, Zuwegungen) vorhalten muss, wird die Grundflächenzahl auf 0,4 erhöht.

Konflikte durch Lärmimmissionen aufgrund von Verkehrslärm kann durch die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten passiven Lärmschutzmaßnahmen, die auch für die 1. Änderung weiterhin Gültigkeit haben, begegnet werden.

Nach Auffassung der Stadt ist damit gewährleistet, dass durch die geplanten Änderungen negative Auswirkungen auf das Plangebiet und bestehende bzw. zukünftige Nutzungen nicht zu erwarten sind.

4.2 Belange von Natur und Landschaft

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die geplante Änderung kann, wie in Kap. 2.2 dargelegt, im Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt werden.

Nach § 13 a Abs. 4 i.V.m. Abs. 2 Nr. 4 und Abs.1 Nr. 1 BauGB gelten bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 S. 5 als vor der

planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sofern die Größe der Grundfläche oder die Fläche, die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird, weniger als 20.000 qm beträgt.

Das Plangebiet umfasst einen ca. 1.700 m² großen Teilbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes. Die Plangebietsgröße bleibt weit unter dem Schwellenwert von 2 ha. Die Voraussetzung des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist im vorliegenden Fall somit gegeben.

Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten, anders als die Eingriffsregelung, unabhängig und selbständig neben dem Bebauungsplan.

Im vorliegenden Fall wurde die Bedeutung des Plangebietes für Flora und Fauna im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes untersucht und bewertet. Danach stehen artenschutzrechtliche Belange der geplanten Nutzung nicht entgegen. Für die Bauflächenvorbereitung und das Fällen von Bäumen wurden jedoch Zeitfenster angegeben, um Tötungen oder erhebliche Störungen der Avifauna zu vermeiden und dem § 44 Abs. 1 BNatSchG Rechnung zu tragen.

Der Hinweis zum Artenschutz ist im Ursprungsbebauungsplan vorhanden und hat auch für die vorliegende 1. Änderung Gültigkeit.

Gehölzstrukturen sind im vorliegenden Teilbereich jedoch nicht betroffen.

4.3 Hinweise

Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) zur Umsetzung der europäischen Vorgaben zur Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude ist am 1. November 2020 in Kraft getreten.

Das GEG enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden.

Photovoltaikanlagen

Seit dem 31.12.2022 sind gemäß § 32 a der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) bei der Errichtung von Gebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m² aufweisen, mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit Photovoltaikanlagen auszustatten.

Aufhebung bestehender Festsetzungen

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 189 „Holter Kapelle“ treten für den Geltungsbereich die Festsetzung der Grundflächenzahl und die textliche Festsetzung Nr. 3 des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 189, rechtskräftig seit dem 07.03.2024, außer Kraft.

Die übrigen textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweise des Bebauungsplanes Nr. 189 „Holter Kapelle“ mit örtlichen Bauvorschriften bleiben von der 1. Änderung unberührt.

Rechtsgrundlagen für diese Bebauungsplanänderung

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Nds. Bauordnung (NBauO)
- Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)

in den jeweils gültigen Fassungen.

5 Verfahren

Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB)

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 13 (2) Nr. 3 in Verbindung mit § 4 (2) BauGB an der Planung beteiligt worden. Diese Beteiligung erfolgte durch Zusendung des Planentwurfs sowie der dazugehörigen Begründung.

Veröffentlichung/öffentliche Auslegung/Unterrichtung der Öffentlichkeit

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 (2) BauGB zusammen mit der dazugehörigen Begründung mit Umweltbericht vom bis veröffentlicht und öffentlich im Rathaus der Stadt Damme ausgelegt. Ort und Dauer der Veröffentlichung/Auslegung wurden vorher ortsüblich mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Anregungen während dieser Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Satzungsbeschluss

Die vorliegende Fassung der Begründung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom

Damme, den

Bürgermeister

Anlage 1: Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 189 „Holter Kapelle“

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 12. März 2024

L.S.

gez. Mike Otte

(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 12. März 2024

gez. Mike Otte

(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 ausgelegen.

Damme, den 12. März 2024

gez. Mike Otte

(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 ausgelegen.

Damme, den 12. März 2024

gez. Mike Otte

(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 12. März 2024

gez. Mike Otte

(Bürgermeister)

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 189 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 07. März 2024 in der „Oldenburgischen Volkszeitung“ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 07. März 2024 rechtsverbindlich geworden.

Damme, den 12. März 2024

gez. i.a. Schlarman

(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)

Planunterlage

Planunterlage

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



Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

Die Planunterlage 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 die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.²⁾

Barnstorf, den 27. MRZ. 2024

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

gez. Ostendorf

L.S.

Unterschrift

- Nur bei Bebauungsplänen, deren Festsetzungen sich auf die geometrische Form der Grundstücke auswirken.
- 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 stadtebau gmbh
Ehnenstraße 126
26121 Oldenburg
Tel. 0441/67201-0
Fax: 0441/67201-99
info@plankontor-staedtebau.de

Oldenburg, den 28.02.2024

gez. Lüders

(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. 3034)

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







 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

o 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

Verkehrsrflächen

 Straßenverkehrsrflächen mit Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsrflächen 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

 öff. 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

LPR III 1, Nr. 2, OG
LPR III 2, OG

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Nutzungsbeschränkungen in den Allgemeinen Wohngebieten

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 - WA 5) sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 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 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 Normalhöhenull (NHN) nicht überschreiten. (gem. § 16 und § 18 BauNVO)

5. Gebäudehöhen

5.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 wird für Gebäude mit Flachdächern (Dächer mit einer Dachneigung kleiner/gleich 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 kleiner/gleich 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 kleiner/gleich 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 Krüppelwalm, 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 (GaVO) sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für offene Stellplätze und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Gemeindestraße. (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 Grundrissgestaltung sind alle Möglichkeiten auszunutzen, um Wohn-, Schlaf- und Büroräume den lärmabgewandten Bereichen zuzuordnen. Die straßenzugewandten, einschließlich der senkrecht zur Straßenachse der Steinfelder 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 angegebenen 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)	
	Wohn- und Schlafräume	Büroräume
III	35	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 Lärmschutzeinrichtungen

Auf den Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind Lärmschutzeinrichtungen 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 Begrüpfungspflicht entsteht, wenn durch baugenehmigungspflichtige Maßnahmen Dachflächen neu geschaffen werden. Die Begrünung ist mit heimischen Pflanzensorten vorzunehmen und ist dauerhaft zu erhalten. Die Begrünung ist mit heimischen Pflanzensorten 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			
Ahorn, Feld-	<i>Acer campestre</i>	Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Ahorn, Berg-	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Buche, Rot-	<i>Fagus sylvatica</i>	Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Eiche, Stiel-	<i>Quercus robur</i>	Linde, Winter-	<i>Tilia cordata</i>
Eiche, Trauben-	<i>Quercus petraea</i>	Linde, Sommer-	<i>Tilia platyphyllos</i>
Eibe	<i>Taxus baccata</i>	Ulme, Berg-	<i>Ulmus glabra</i>
Erl, Schwarz-	<i>Alnus glutinosa</i>	Ulme, Feld-	<i>Ulmus minor</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>		

Obstbäume		
Apfelsorten		
Alkmene	Altländer Pfannkuchenapfel	Ananas Renette
Baumanns Renette	Boikenapfel	Danziger Kant
Celler Dickstiel	Dülmener Rosenapfel	Finkenwerder Prinz
Geheimrat Oldenburg	Goldparmane	Grahams Jubiläum
Gravensteiner	Holsteiner Cox	Ingrid Marie
Jacob Lebel	James Grieve	Kaiser Wilhelm
Klarapfel/Augustapfel	Krügers Dickstiel	Muskatrenette
Ontario	Prinz von Preussen	Prinzenapfel
Purpurroter Cousinat	Roter aus Boskoop	Ruhm aus Kirchwerder
Schöner aus Boskoop		

Birnensorten		
Clapps Liebling	Conference	Frühe aus Tre'voux
Gellerts Butterbirne	Köstliche aus Charneux	Williams Christbirne
Regentin	Josephine von Mecheln	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 Festsatzung 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 Festsatzung 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 versiegelten 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 Oberflächenentwässerung 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 kleiner/gleich 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 Farbregistor RAL 840-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. Zwischenöne sind zulässig. Glasierete Dacheindeckungen 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 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, 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. Beeteinfassungen 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 Geldbuße geahndet werden.

HINWEISE

(1) Dieser Bebauungsplan hebt die Festsatzungen 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, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige 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 Vechta 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 Vogelarten 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 Vogelarten, für Gehölzbrüter sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Werden aktuell besetzte Vogelnester/Baumhöhlen oder Fledermause festgestellt, 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. 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 Quartiernutzung.

(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"

mit örtlichen Bauvorschriften



Übersichtsplan: 1 : 5000

plan
kontor städtebau

Ehrensstraße 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	ABSCHRIFT
----------------	------------	---------	-------------------------------	------------------