PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i. V. m. § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Damme die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 108 "Nördlich der Mühlenstraße", als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 Abs. 3a BauGB, 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 20.12.2016 die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 108 „Nördlich der Mühlenstraße" als vorhabenbezogenen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 25.08.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Damme, den ....
(Bürgermeister)

Öffentliche Auslegung
Der Rat der Stadt Damme hat in seiner Sitzung am 20.12.2016 dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 108 „Nördlich der Mühlenstraße" als vorhabenbezogenen Bebauungsplan und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB und i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 25.08.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 108 und die Begründung haben vom 04.09.2017 bis 06.10.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Damme, den ....
(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Damme hat die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 108 „Nördlich der Mühlenstraße" als vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 19.12.2017 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Damme, den ....
(Bürgermeister)

Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 108 „Nördlich der Mühlenstraße" als vorhabenbezogenen Bebauungsplan 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 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Damme, den ....
(Bürgermeister)

Planunterlage und Planverfasser

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab 1: 1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2017

LGLN 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 Februar 2017).
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)]

Lohne, den ....

.....
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

.....
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 der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 108 „Nördlich der Mühlenstraße" als vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:

pk plankontor städtebau gmbh
Ehnernstraße 126
26121 Oldenburg
Tel.: 0441/97201-0
Fax: 0441/97201-99
info@plankontor-staedtebau.de

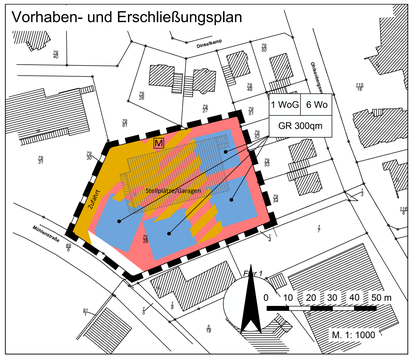
Oldenburg, den 06.02.2018

.....
(Dipl.-Ing. F. Lüders)

BEISPIELHAFTE HAUSTYPEN

Diese Haustypen dienen als Orientierungsrahmen für die im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zulässigen Wohngebäude des Vorhabens.

Vorhaben- und Erschließungsplan



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1 WoG	Anzahl der Wohngebäude
6 Wo	Beschränkung der Zahl der Wohnungen
GR 300qm	max. zulässige Grundfläche je Wohngebäude
M	Aufstellfläche für die Müllentsorgung
	Baufeld
	öffentliche Verkehrsfläche
	Nebenanlagen und Garagen zulässig
	private Stellplätze

VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN

Der Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus der Vorhabenbeschreibung und der Planzeichnung des Vorhaben- und Erschließungsplans.

Vorhabenbeschreibung
Das Vorhaben umfasst die Errichtung von vier hochwertigen Wohngebäuden mit jeweils bis zu sechs Wohnungen einschließlich der zugehörigen Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, Garagen, Stellplätze und Zufahrten.

Die Wohngebäude müssen mit einem zweiten Obergeschoss in Form eines Staffelgeschosses errichtet werden. Staffelgeschosse im Sinne dieser Festsetzung sind Geschosse, die gegenüber den darunterliegenden Geschossen zurückspringen. Die Grundfläche des Staffelgeschosses im zweiten Obergeschoss darf maximal 80- 85 % der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses betragen.

Die tatsächlichen Gebäudefassaden können von den Dargestellten hinsichtlich Material und Färbung geringfügig abweichen.

Die verkehrliche Erschließung der Wohngebäude erfolgt ausschließlich über die neue Planstraße; die mit einer Wendeanlage zu erstellen ist.

Die Grundfläche der Wohngebäude darf je Gebäude 300 m² nicht überschreiten und die Länge der Wohngebäude darf höchstens 25 m betragen.

HINWEISE

(1) Dieser Bebauungsplanänderung liegt die **Baunutzungsverordnung** in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 11.06.2013, zugrunde.

(2) Die **Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 108** treten, soweit sie sich mit dieser Änderung überschneiden, außer Kraft.

(3) Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten **ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde** (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978, Nds. GVBl., S. 517 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 26. Mai 2011 (Nds. GVBl. S. 135))

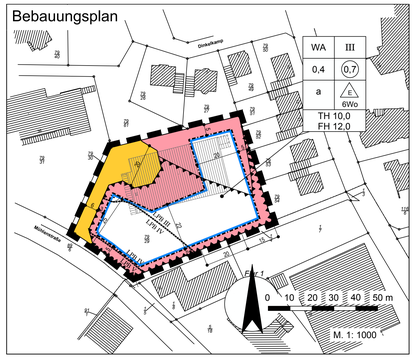
(4) Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf **Altablagerungen** zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

(5) Die innerhalb der Begründung bzw. in der Planzeichnung benannten einschlägigen **DIN-Normen** können im Bauamt der Stadt Damme eingesehen werden.

(6) Die **artenschutzrechtlichen Bestimmungen** und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Im vorliegenden Fall sind folgende Einschränkungen bzw. Maßnahmen zu beachten:

- Die Entfernung von Gehölzen und sonstige Maßnahmen zur Baufeldfreimachung wie auch der Abbruch von baulichen Anlagen sind zum Schutz der Avifauna und der Fledermäuse nur außerhalb der allgemeinen Brut-, Setz- und Aufzuchtzeit (1. März bis zum 30. September) vorzunehmen. Eine Ausnahme ist möglich, wenn im konkreten Einzelfall vorher eine Artenschutzprüfung erfolgt.
- Bei Gehölzbeseitigungen von Bäumen mit einem Stammdurchmesser von 30 cm oder mehr oder solchen, die offensichtlich dauerhaft genutzte Nester und/oder Höhlen aufweisen, muss ganzjährig zuvor eine Artenschutzprüfung vorgenommen werden.

Bebauungsplan



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeine Wohngebiete
6Wo	Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Maß der baulichen Nutzung

0,7	Geschoßflächenzahl
0,4	Grundflächenzahl
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH 10,0	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Traufhöhe
FH 12,0	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Firsthöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a	abweichende Bauweise
E	offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
	Baugrenze
	nicht überbaubare Grundstücksfläche überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

	Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes
LPB III / LPB IV	Lärmpegelbereiche
	Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Zulässigkeit von Vorhaben

(1) Innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig. (gem. § 12 Abs. 3a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB)

(2) Andere als im Vorhaben- und Erschließungsplan und im Durchführungsvertrag genannte Nutzungen sind gem. § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB erst zulässig, wenn der Durchführungsvertrag entsprechend geändert ist. Änderungen des Durchführungsvertrages sind nur im Rahmen der Festsetzungen zum Allgemeinen Wohngebiet zulässig.

2. Nutzungsbeschränkungen in dem Allgemeinen Wohngebiet

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

3. Bauweise

Als abweichende Bauweise wird festgesetzt, dass im Rahmen der offenen Bauweise die Länge der Einzelhäuser nicht mehr als 25 m betragen darf. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 22 BauNVO)

4. Beschränkung der Wohnungszahl in Wohngebäuden

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind je Einzelhaus höchstens sechs Wohnungen zulässig.
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

5. Mindestgrundstücksgrößen

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) müssen die Baugrundstücke je Einzelhaus über eine Mindestgröße von 500 m² verfügen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

6. Nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (gem. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Abweichend davon sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Mühlenstraße und der straßenseitigen Baugrenze offene Stellplätze, Garagen und offene Garagen (Carports) im Sinne von § 1 der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStplVO) sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nicht zulässig.(gem. § 12 Abs.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 Mühlenstraße liegenden Außenbauteile (Fenster, Wand, Dach) von Aufenthaltsräumen/Büroräumen (ausgenommen Küchen, Bäder und Hausarbeitsräume), sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen der DIN 4109 für die Lärmpegelbereiche III bzw. IV entsprechen. Für Schlafräume 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
IV	40	35

Die Zuordnung zu den anzuwendenden Lärmpegelbereichen ergibt sich aus der Einteilung in der Planzeichnung.

Innerhalb der festgesetzten Flächen, für die Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen festgesetzt sind, sind typische Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen und Balkone) in einer Entfernung von bis zu 16 m zur Flurstücksgrenze der Mühlenstraße nur auf den der Mühlenstraße abgewandten Seite, im direkten Schallschatten der zugehörigen Gebäude zulässig. Alternativ hierzu sind diese Außenwohnbereiche durch entsprechend dimensionierte Lärmschutzmaßnahmen abzuschirmen.

Die Bemessung des baulichen Schallschutzes kann im Einzelfall davon abweichen, wenn nachgewiesen wird, dass die Schalldämm-Maße wegen der baulichen Verhältnisse oder wegen einer Veränderung der Immissionssituation unterschritten werden können.
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8. Höhe baulicher Anlagen

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes darf die Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses höchstens 0,5 m über der Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für die festgesetzten maximalen Firsthöhen und Traufhöhen ist die Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses.

Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe gilt die Schnittkante zwischen den Außenflächen der Gebäudeaußenwand 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 bei Flachdächern 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 Immissionsschutzes und sonstige hervortretende, konstruktiv erforderliche Gebäudeteile wie Stütz- und Trägersysteme, Seile u.ä., zulässig.
(gem. § 16 und § 18 BauNVO)

9. Begrünung von Stellplätzen

Die Anlagen für Pkw-Stellplätze auf den privaten Grundstücken sind mit standortheimischen Laubbäumen (z.B. Eiche, Buche, Bergahorn, Esche, Vogelbeere, Birke, Faulbaum, Weide, Erle und in geschützten Lagen Linde) mit mind. 10 - 12 cm Stammumfang zu bepflanzen, wobei ein Baum pro 6 Stellplätze zu rechnen ist. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 NBauO

§ 1 Dachgestaltung

Die Dächer der Gebäude sind als Flach-, Walm-, Pult- oder Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 0 und 30 Grad zulässig; diese Einschränkung gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Quergiebel, Dachaufbauten, Vorbauten, Wintergärten, Veranden sowie von Garagen und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO, die eine Grundfläche von weniger als 30 m² haben.

Dachgauben und sonstige Dacheinschnitte sind bis zu maximal ein Drittel der entsprechenden Dachflächenlänge auf Höhe der Unterkante des jeweiligen Dacheinschnitts zulässig.

§ 2 Dachmaterial

Als Material für die Dacheindeckung sind nur Tondachpfannen oder Betondachsteine in Naturrot bis Braun bzw. Anthrazit entsprechend der RAL-Farbtöne 2001, 3000 - 3005, 3009, 3011, 3013, 3016, 3020, 3031, 7004, 7005, 7010-7012, 7015, 7016, 7021-7024, 7026, 7030, 7036, 7037, 7040, 7042, 7043, 7045, 7046, 9004, 9005, 9011 9017 gemäß dem Farbregister RAL 840-HR (seidenmatt) zulässig. Zwischentöne zu den genannten Farbtönen sind ebenfalls zulässig.

Die Anbringung von Verglasungen und Solarenergieanlagen sowie die Begrünung von Dachflächen mit Pflanzen bleiben unberührt.

§ 3 Einfriedung

Die Baugrundstücke sind zu den öffentlichen Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit geschnittenen Laubgehölzhecken einzufrieden. Zufahrten zu Stellplätzen und Zugänge zu Hauseingängen sind hiervon ausgenommen. Die Hecken sind mit standortgerechten heimischen Gehölzen auszuführen (z.B. Hainbuche, Weißdorn, Rotbuche, Liguster, gewöhnliche Heckenkirsche, Johannisbeere). Standortfremde Nadelgehölze sind nicht zulässig.

Ausnahmsweise sind zur Einfriedung zu den öffentlichen Verkehrsflächen auch Zäune bis zu einer Höhe von 1 m, in Verbindung mit Hecken aus standortgerechten heimischen Gehölzen, zulässig.

§ 4 Fassadengestaltung

Die Außenfassaden aller Gebäude sind ausschließlich als Ziegelfassaden aus naturrotem, braunen bzw. anthrazitfarbenden Ziegel bzw. Torfbrandziegel, Natursteinfassaden oder als Putzfassaden mit hellem Farbanstrich auszuführen.

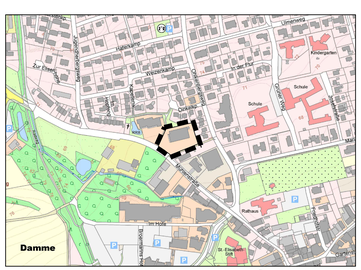
Stadt Damme

Bebauungsplan Nr. 108

"Nördlich der Mühlenstraße"

3. Änderung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB
mit örtlichen Bauvorschriften



Übersichtsplan: 1 : 5000

plan kontor städtebau
Ehnernstraße 126 26121 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Telefax -99
E-Mail info@plankontor-staedtebau.de

Arbeitsfassung	Vorentwurf	Entwurf	Entwurf Satzungsbeschluss	URSCHRIFT