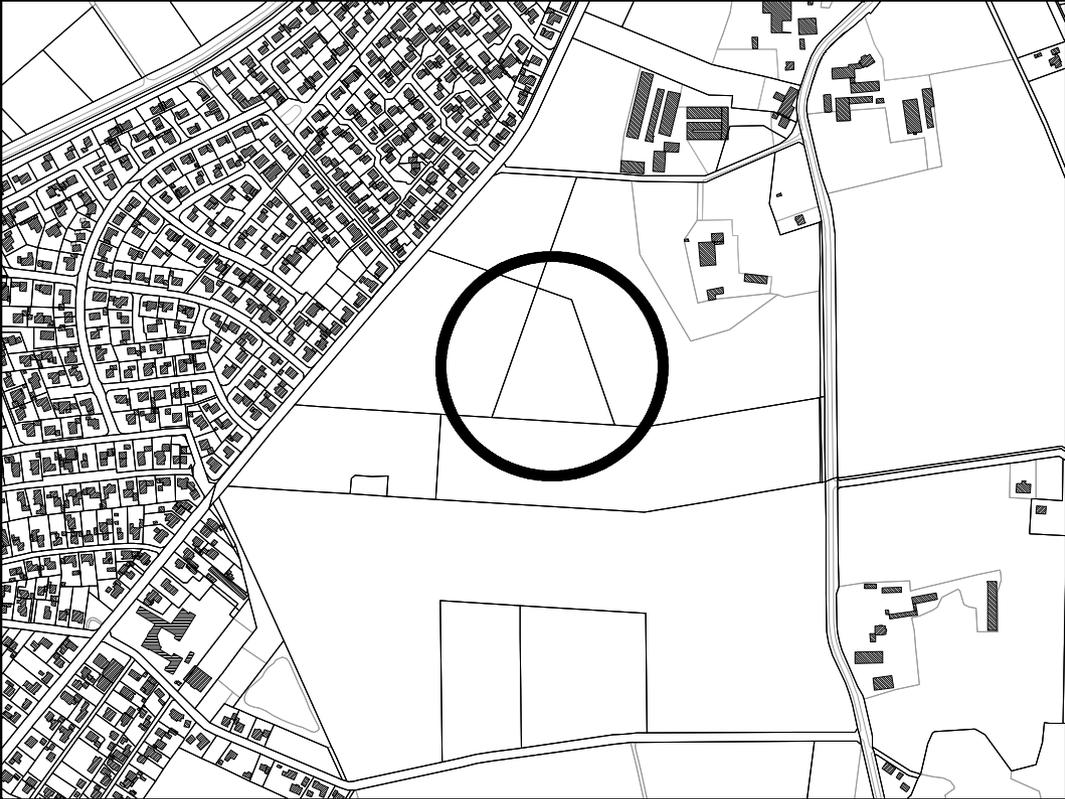


# STADT DAMME

## Bebauungsplan Nr. 180

### "Wohnbaugebiet Rottinghauser Straße II"

- mit textlichen Festsetzungen und örtlichen  
Bauvorschriften über die Gestaltung -



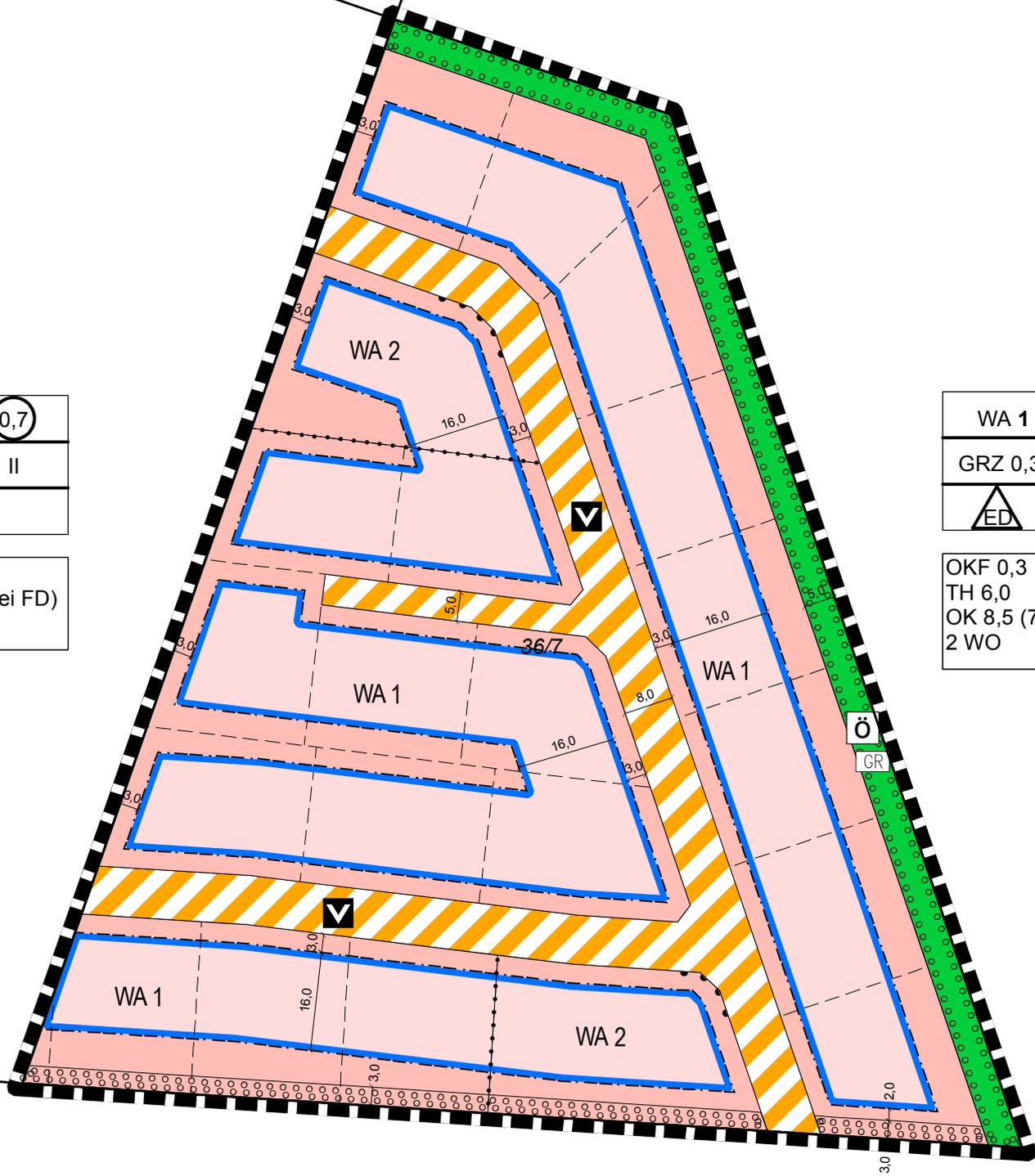
Urschrift

WA 2	0,7
GRZ 0,4	II
	

OKF 0,3  
OK 10,0 (9,0 bei FD)  
5 Wo

WA 1	0,6
GRZ 0,3	II
	

OKF 0,3  
TH 6,0  
OK 8,5 (7,0 bei FD)  
2 WO



# Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO 1990 i. V. m. § 9a BauGB

## Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)



Allgemeine Wohngebiete, s. TF 1

**2 Wo / 5 Wo** Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen je Wohngebäude, s. TF 2

## Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

**0,3** Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß, s. TF 3

**0,6** Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß

**II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**OKF** Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses in Meter als Höchstmaß, s. TF 4

**TH** Traufhöhe in Meter als Höchstmaß, s. TF 5

**OK** Oberkante Gebäude in Meter als Höchstmaß (FD = Flachdach), s. TF 6

## Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



offene Bauweise: nur Einzelhäuser zulässig



offene Bauweise: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

## Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt - Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen

## Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Öffentliche Grünflächen



Zweckbestimmung: Ortsrandeingrünung

## Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, s. TF 12

## Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 180 "Wohngebiet Rottinghauser Straße II" (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung (max. Gebäudehöhe) und der zulässigen Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 2 BauGB und §§ 18, 22 BauNVO 1990 i. V. m. § 9a BauGB) sowie der max. zulässigen Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)

## Darstellungen ohne Festsetzungscharakter



Vorschlag zur Grundstücksgrenze

# Textliche Festsetzungen (TF) gemäß § 9 BauGB und BauNVO 1990 i. V. m § 9a BauGB

1. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 sind je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen, je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohnung zulässig. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 sind je Einzelhaus maximal 5 Wohnungen zulässig.
3. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 – 3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 25 % überschritten werden. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 % überschritten werden.
4. Die Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses darf höchstens 0,30 m über Oberkante fertiger Fahrbahnachse liegen, bezogen auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite. Bei Gebäuden, die mit zwei Gebäudeseiten an eine öffentliche Verkehrsfläche grenzen, gilt als straßenseitige Gebäudeseite die Seite, die sich am nächsten zum Haupteingang des Gebäudes befindet. Ausnahmen hiervon sind im Einzelfall zulässig.
5. Die Höhe zwischen Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses und dem Schnittpunkt der Dachhaut mit dem aufgehenden Mauerwerk wird als Traufhöhe festgesetzt.
6. Die Oberkante Gebäude ist die maximale Gebäudehöhe gemessen ab Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses. Eine Überschreitung der Gebäudehöhe ist für untergeordnete Bauteile i. S. der Nds. Bauordnung (Antennenanlagen, Geländer, Schornsteine, usw.), für technische Anlagen des Immissionsschutzes und für sonstige hervortretende, konstruktiv erforderliche Gebäudeteile (Stütz- und Trägersysteme, Seile, usw.) zulässig.
7. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 muss die Grundstücksgröße bei der Errichtung von Einzelhäusern mindestens 500 m<sup>2</sup>, bei der Errichtung von Doppelhäusern mindestens 350 m<sup>2</sup> pro Doppelhaushälfte betragen.
8. Überdachte Stellplätze (Garagen, Carports) gemäß § 12 BauNVO müssen einen Stauraum von mindestens 5,0 m zur Verkehrsfläche einhalten. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Verkehrsfläche, von der aus das Grundstück erschlossen wird und der straßenseitigen Baugrenze unzulässig. (23 Abs. 5 BauNVO)
9. Bei Eckgrundstücken müssen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Stellplätze sowie überdachte Stellplätze (Carports, 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 mit Sträuchern zu bepflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
10. Je Wohngebäude ist nur eine Grundstückszufahrt mit einer Breite von maximal 3,5 m zulässig. Ausgehend von dieser Zufahrt ist im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 maximal ein Stellplatz im Bereich zwischen der Verkehrsfläche und der straßenseitigen Baugrenze zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).
11. Innerhalb des Plangebietes sind die Versorgungsleitungen ausschließlich unterirdisch zu führen (§ 23 Abs. 5 BauNVO).
12. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind folgende standortheimische Gehölzarten zulässig:
  - Crataegus monogyna (Weißdorn)
  - Cornus mas (Kornelkirsche)
  - Prunus padus (Traubenkirsche)
  - Prunus avum (Vogelkirsche)
  - Corylus avellana (Haselnuss)
  - Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
  - Prunus spinosa (Schlehe)
  - Rosa canina (Hundsrose)
  - Salix aurita (Öhrchenweide)
  - Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
  - Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)
  - Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
  - Berberis vulgaris (Berberitze)
  - Frangula alnus (Faulbaum)
  - Salix purpurea (Purpurweide)
  - Hippophae rhamnoides (Sanddorn)
  - Syringa vulgaris (Flieder)
13. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist je 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Fensterlose Fassadenflächen sind mit standortgerechten Rankgewächsen zu begrünen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
14. Das auf den Wohnbaugrundstücken auftreffende Niederschlagswasser ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB auch auf diesen Flächen selbst zu versickern (s. Hinweis Nr. 5).

## **Festsetzungen gemäß § 84 NBauO i. V. m § 9 Abs. 4 BauGB (Örtliche Bauvorschriften)**

1. Innerhalb des Plangebietes sind für Hauptbaukörper Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis maximal 48 ° zulässig.
2. Geneigte Dächer sind mit Materialien in den folgenden (roten und schwarzen) Farbtönen gemäß dem Farbregister 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. Zwischentöne sind zulässig. Glasierte Dacheindeckungen sind unzulässig.
3. 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 (Spitzboden) sind unzulässig; ansonsten muss der vertikale Abstand zur Firstlinie mindestens 1,0 m betragen.
4. Zusammenhängende Gebäude (z. B. Doppelhäuser) sind nur mit einer einheitlichen Dachneigung und einem gemeinsamen First zulässig. Sie sind hinsichtlich der Gestaltung und des Materials aufeinander abzustimmen.
6. Vorgärten dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nur mit einer Hecke aus standortgerechten Gehölzen in einer Höhe von maximal 1,2 m über Oberkante fertiger Fahrbahnachse eingefriedet werden. Als Vorgarten gilt die Fläche zwischen Verkehrsfläche und straßenzugewandter Baugrenze.
6. Die Einfriedung von Haugärten, welche an eine öffentliche Verkehrsfläche grenzen, ist so zu gestalten, dass sie vom Straßenraum als Hecke aus standortgerechten Gehölzen in einer Höhe von maximal 2,0 m über Oberkante fertiger Fahrbahn wahrgenommen wird. Zum Schutz des Privatbereichs können an der dem eigenen Grundstück zugewandten Seite der Hecke zusätzlich Einfriedungen aus anderen Materialien (z. B. Maschendrahtzaun, Holzpalisaden) vorgenommen werden.

## Hinweise

1. Dem Bebauungsplan Nr. 180 „Wohnbaugebiet Rottinghauser Straße II“ liegt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 zugrunde.
2. DIN-Vorschriften, VDI-Richtlinien, etc., auf die der Bebauungsplan Bezug nimmt, werden bei der Stadt Damme, Mühlenstraße 18, 1. Obergeschoss, Fachbereich Planen und Bauen, Bürgerbeteiligung, zur Einsicht bereitgehalten.
3. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dezernat 406 – Archäologische Denkmalpflege – oder 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 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.
4. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Vechta zu benachrichtigen.
5. Nach Aussage des Baugrundgutachtens kann generell davon ausgegangen werden, dass das auf den Wohnbaugrundstücken anfallende Niederschlagswasser auch dort verrieseln kann.
6. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Realisierung der Planung zu beachten. 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 durchzuführen.
7. Das Plangebiet unterliegt laut Hinweis des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) einer Erdfallgefährdung (Einordnung Kategorie 3). Die Anforderungen an konstruktive Bauteile von Bauvorhaben sind der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt.

## Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Damme den Bebauungsplan Nr. 180 "Rottinghauser Straße II", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

Damme, den 23.11.16

gez. Muhle  
(Bürgermeister)

## Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

Maßstab: 1 : 1.000

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



Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung,  
Regionaldirektion Oldenburg - Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand von Oktober 2015). 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.

Lohne, den 21.11.16

gez. Markus  
(Dipl. Ing. Frank Markus, ÖBVI) □ □

## Planverfasser/in

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:

Stadt Damme, Planungsamt, den 18.11.16

gez. Hanneken  
(Planverfasser)

# Verfahrensvermerke

## Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Damme hat in seiner Sitzung am 13.10.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 180 „Wohnbaugebiet Rottinghauser Straße II“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 23.04.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Damme, den 23.11.16

gez. Muhle  
(Bürgermeister)

## Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Damme hat in seiner Sitzung am 20.06.2016 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 180 „Wohnbaugebiet Rottinghauser Straße II“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.06.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 07.07.2016 bis 11.08.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Damme, den 23.11.16

gez. Muhle  
(Bürgermeister)

## Öffentliche Auslegung mit Einschränkungen

Der Rat der Stadt Damme hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 180 „Wohnbaugebiet Rottinghauser Straße II“ und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Damme, den

□□□

.....  
Bürgermeister

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Damme hat den Bebauungsplan Nr. 180 „Wohnbaugebiet Rottinghauser Straße II“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 27.09.2016 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Damme, den 23.11.2016

gez. Muhle  
(Bürgermeister)

## Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 180 „Wohnbaugebiet Rottinghauser Straße II“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 26.11.16 in der „Oldenburgischen Volkszeitung“ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 26.11.16 rechtsverbindlich geworden.

Damme, den 29.11.16

i. A. Herzog

## Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist eine beachtliche Verletzung von Vorschriften gemäß § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB, eine beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes gemäß § 214 Abs. 2 BauGB sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gemäß § 214 Abs. 3 S. 2 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Damme, den

.....  
Bürgermeister