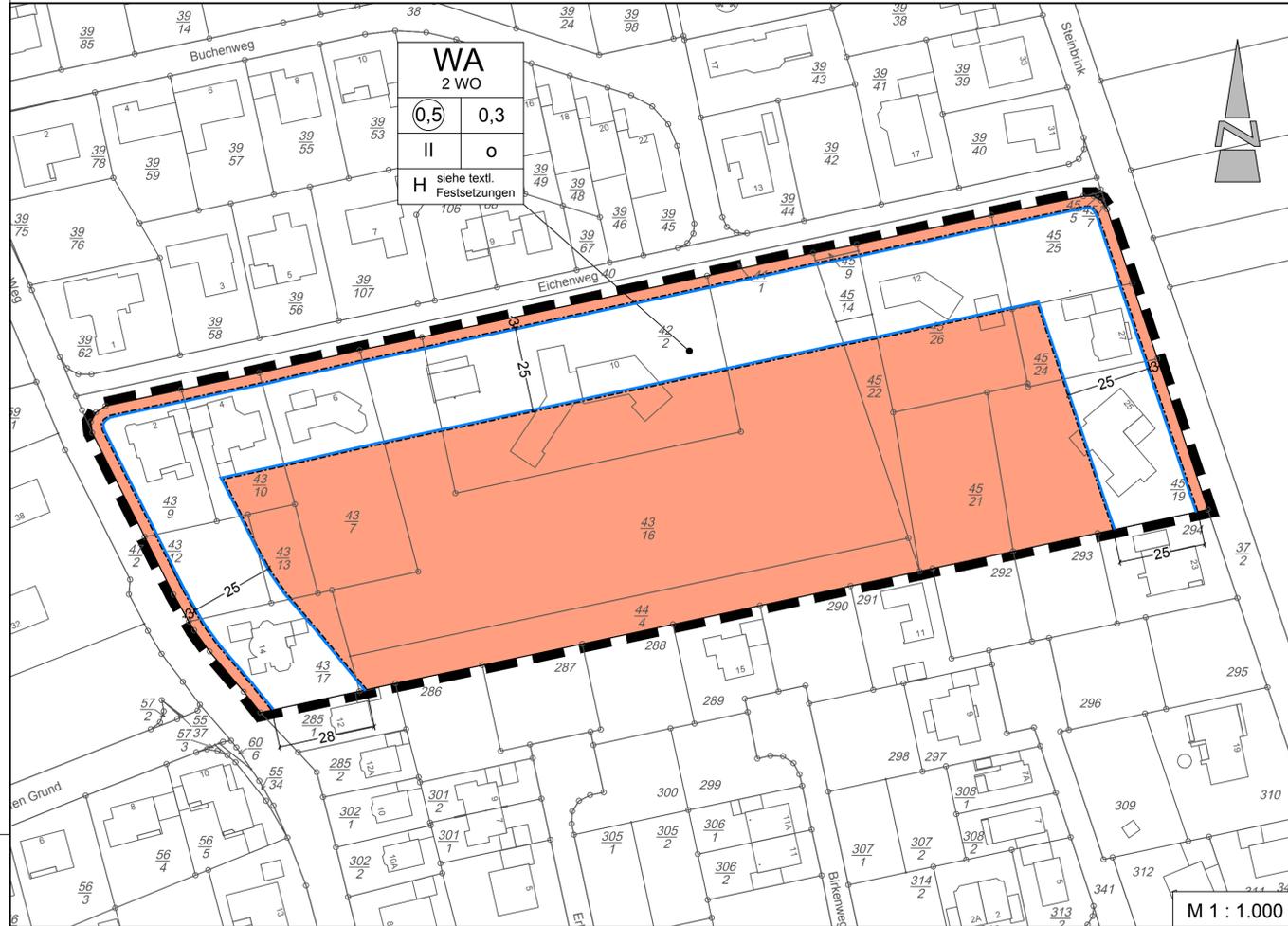


Stadt Damme

Bebauungsplan Nr. 36 "Steinbrink II" mit örtlichen Bauvorschriften

gem. § 13a BauGB



Textliche Festsetzungen

- Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO Anlagen für sportliche Zwecke sowie nicht störende Handwerksbetriebe nicht zulässig.
- Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO Tankstellen und Gartenbaubetriebe nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen, je Doppelhaushälfte höchstens eine Wohnung zulässig.
- Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenseitigen Baugrenze Garagen, offene Garagen (Carports) im Sinne von § 1 der Garagenverordnung (GaVO) sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in Form von Gebäuden nicht zulässig.
- Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) ist je Wohngebäude nur eine Grundstückszufahrt mit einer Breite von maximal 3,5 m zulässig.
- Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) darf die Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses höchstens 0,3 m über fertiger Fahrbahnachse der öffentlichen Erschließungsstraße im mittleren Bereich der Grundstücksgrenze entlang der Erschließungsstraße liegen.
- Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) 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 Höhe von 8,0 m festgesetzt. Für Gebäude mit anderen Dachformen wird eine maximale Gebäudehöhe von 9,0 m und eine maximale Traufhöhe von 6,5 m festgesetzt.

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

Der obere Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des Daches. Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe 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.

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.

Örtliche Bauvorschriften

- Der Räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 36 "Steinbrink II" überein.
- 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, 9016 gemäß dem Farbregeister RAL 840-HR (seidenmatt) zulässig. Zwischentöne zu den genannten Farbtönen sind ebenfalls zulässig. Glasierte Dacheindeckungen sind unzulässig. Die Anbringung von Verglasungen und Solarenergieanlagen sowie die Begrünung von Dachflächen mit Pflanzen bleiben unberührt. Anbauten an bestehende Gebäude, die eine abweichende Eindeckung aufweisen, sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

- 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 1,00 m betragen.
- 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.
- Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 3 mit einem Bußgeld geahndet werden.

Hinweise

- 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 dieses gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde (Landkreis 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.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.
- 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 Vogel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen (d. h. nicht vom 1. März bis 30. September). Unmittelbar vor dem Fällen sind die Bäume durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Gebäude sind bei Sanierungsmaßnahmen oder Abrissarbeiten auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelniststätten zu überprüfen. Werden Individuen/ Quartiere festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit dem Landkreis Vechta abzustimmen. Auf eine starke nachtlche Beleuchtung der Baustellen und auf Lichteinträge, die über die Beleuchtung der vorhandenen versiegelten Flächen hinausgehen ist zu verzichten. Die Beleuchtung sollte nur indirekt und mit „insektenfreundlichen“ Lampen erfolgen. Punktuelle Beleuchtungskonzentrationen sind zu vermeiden. Gebäude sollten nicht angestrahlt werden.
- Für die bauliche Nutzung der Grundstücke gelangt die BauNVO 1990 (Baunutzungsverordnung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132)) einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen zur Anwendung.
- Für die Darstellung des Planinhaltes kommt die Planzeichenverordnung - PlanZV 1990 (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)) zur Anwendung.
- Die vorliegende Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 36 hebt den ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 36, die 1. Änderung sowie die 1. vereinfachte Änderung auf.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsisches Bauordnung und des § 58 des Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Damme diesen Bebauungsplan Nr. 36 "Steinbrink II" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Damme, den (Siegel) Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000

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

© 2016



Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (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.

Cloppenburg, (Siegel) (Unterschrift)

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 36 "Steinbrink II" mit örtlichen Bauvorschriften wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann • Mosebach & Partner, Rastede.

Rastede, Dipl. Ing. O. Mosebach (Planverfasser)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Damme hat in seiner Sitzung am 10.05.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.36 "Steinbrink II" mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

Damme, Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Damme hat in seiner Sitzung am 10.05.2016 dem Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.10.2017 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung haben vom 07.11.2017 bis 12.12.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Damme, Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Damme hat den Bebauungsplan Nr. 36 "Steinbrink II" mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 06.03.2018 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Damme, Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 36 "Steinbrink II" mit örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 36 mit örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung ist damit am in Kraft getreten.

Damme, Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb eines Jahres nach in Kraft treten des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Damme, Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Steinbrink II" mit örtlichen Bauvorschriften stimmt mit der Urschrift überein.

Damme, Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet (WA)
2 WO maximal zulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

2. Maß der baulichen Nutzung

0,5 zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ)
0,3 zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
H Höhen, siehe textliche Festsetzungen (H)

3. Bauweise, Baugrenzen

o offene Bauweise
--- Baugrenze

4. Sonstige Planzeichen

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Stadt Damme

Landkreis Vechta

Bebauungsplan Nr. 36 "Steinbrink II"

mit örtlichen Bauvorschriften
gem. § 13a BauGB

Übersichtsplan unmaßstäblich



Diekmann • Mosebach
& Partner

Regionalplanung Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40

