

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Damme die Neuauflistung des Bebauungsplanes 37 „Steinbrink III“, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Damme, den (Siegel) (Bürgermeister)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Stadt Damme hat in seiner Sitzung am 01.03.2016 die Neuauflistung des Bebauungsplans Nr. 37 „Steinbrink III“ 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 04.03.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Damme, den (Bürgermeister)

Öffentliche Auslegung
Der Rat der Stadt Damme hat in seiner Sitzung am 06.03.2018 dem Entwurf der Neuauflistung des Bebauungsplans Nr. 37 „Steinbrink III“ und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und § 3 Satz 1 BauGB und i.V.m. § 4a Abs. 3 Satz 1 i.V.m. § 5 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 10.11.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der Neuauflistung des Bebauungsplans Nr. 37 „Steinbrink III“ und die Begründung haben vom 19.11.2018 bis 21.12.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Damme, den (Bürgermeister)

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Damme hat die Neuauflistung des Bebauungsplans Nr. 37 „Steinbrink III“ nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 12.03.2019 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Damme, den (Bürgermeister)

Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss zur Neuauflistung des Bebauungsplans Nr. 37 „Steinbrink III“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am in der „Oldenburgerischen 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: Liegenschaftskarte
Kartengrundlage: Maßstab 1: 1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2016

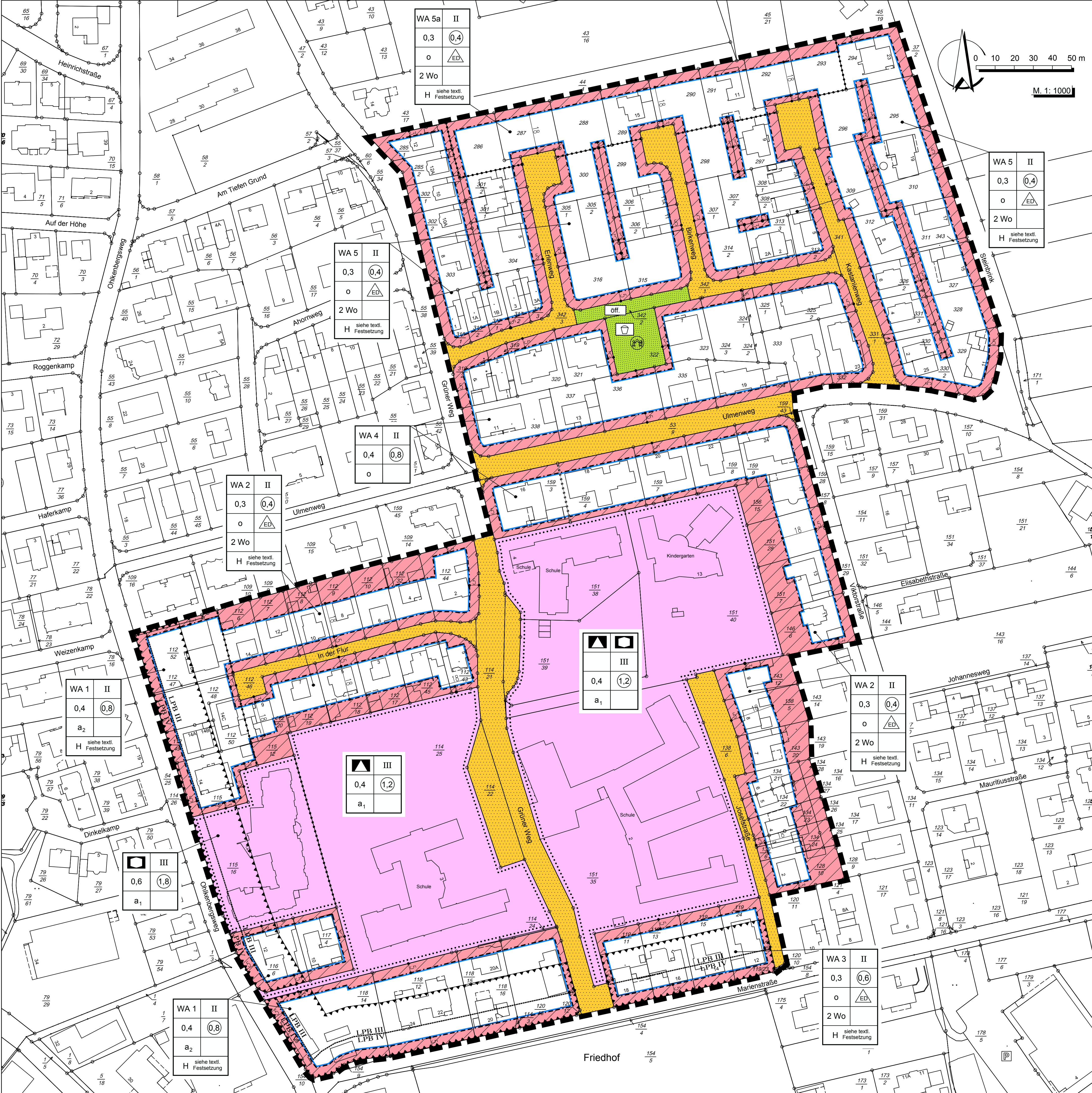
Regionaldirektion Oldenburg-Clloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Oktober 2016).
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⁾

Vechta, den
Antliche Vermessungsstelle
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 Neuauflistung des Bebauungsplans Nr. 37 „Steinbrink III“ wurde ausgearbeitet von:
pk.plankontor.stadtebau.gmbh
Elmendorferstraße 126
26121 Oldenburg
Tel.: 0441/97201-0
Fax: 0441/97201-99
info@plankontor-staedtebau.de
Oldenburg, den 08.04.2019
(Dipl.-Ing. Lüders)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete

2 Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Maß der baulichen Nutzung

0,4 Geschosflächenzahl

0,3 Grundflächenzahl

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

H Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, siehe textl. Festsetzung Nr. 7

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise

offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

a abweichende Bauweise

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:

Schule

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Grünflächen

Grünflächen

off. öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung:

Spielplatz

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes

LPB III LPB IV Lärmpegelbereiche

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umweltwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

HINWEISE

(1) Diesem Bebauungsplan liegt die **Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zugrunde.

(2) Die vorliegende Neuauflistung des Bebauungsplans Nr. 37 hebt den ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 37, die 1., 2., 3. und 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 auf.

(3) Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten **ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde** (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzschleifensammeln, 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 30.05.1973, 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 **Altablagungen** zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

(5) 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. Zum Schutz der **Population von (streng) geschützten Arten** dürfen daher gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG öffentliche Quartiersplätze z.B. Altbäume sowie Nischen, Spalten und Böden in Gebäuden, Erdkeller) nicht zur Fortpflanzungszeit von Mitte März bis Mitte Oktober für Baumaßnahmen beansprucht werden. Eine Ausnahme von dem Verbot ist möglich, wenn im konkreten Einzelfall Gebäude oder Gebäudeteile, die abgerissen oder beseitigt werden sollen oder zu fallende Altbäume vorher gutachterlich auf Quartiere untersucht werden und die Maßnahme als unbedenklich eingestuft wird. Daher sind zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen vor dem Fällen die Bäume durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vögelarten sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Sind Individuen/Quartiere vorhanden, so sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Schutzbehörde abzustimmen. Im Falle der Beseitigung von Höhlen (Fledermaushöhlen oder Nisthöhlen von Vögeln) sind Ersatzhöhlen zu stellen.

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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Nutzungsbeschränkungen in den Allgemeinen Wohngebieten
Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO Anlagen für sportliche Zwecke sowie nicht störende Handwerksbetriebe nicht zulässig.

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 1 sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO Tankstellen und Gartenbaubetriebe auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 2, WA 3, WA 4, WA 5 und WA 5a sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO alle in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

2. Bauweise
Als abweichende Bauweise a₁ wird festgesetzt, dass im Rahmen der offenen Bauweise die Länge der in § 2 Abs. 2 Satz 2 bezeichneten Hausformen nicht mehr als 50 m betragen darf.
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 22 BauNVO)

Als abweichende Bauweise a₂ wird festgesetzt, dass im Rahmen der offenen Bauweise die Länge der in § 2 Abs. 2 Satz 2 bezeichneten Hausformen nicht mehr als 30 m betragen darf.
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 22 BauNVO)

3. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze sind Garagen, offene Garagen (Carports) im Sinne von § 1 der Garagenverordnung (GaVO) sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in Form von Gebäuden nicht zulässig.
(gem. § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

4. Grundstückszufahrten
Je Wohngebäude ist nur eine Grundstückszufahrt mit einer Breite von maximal 3,5 m zulässig.
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11)

5. Beschränkung der Wohnungszahl in Wohngebäuden
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5a sind je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen zulässig; je Doppelhaushälfte ist höchstens eine Wohnung zulässig.
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

6. Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5a 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 Allgemeinen Wohngebietes WA 5a darf die Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses taleitig höchstens 0,3 m über der gewachsenen Geländeoberfläche liegen.
(gem. § 16 und § 18 BauNVO)

7. Trauf- und Firsthöhe

7.1 Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA 1) wird für Gebäude mit Flachdächern (Dächer mit einer Dachneigung kleinergleich 10 Grad) eine maximale Gebäudehöhe von 8,0 m und für Gebäude mit Pultdächern eine maximale Gebäudehöhe von 9,0 m festgesetzt. Für Gebäude mit anderen Dachformen wird eine maximale Firsthöhe von 10,0 m und eine maximale Traufhöhe von 7,0 m festgesetzt.

7.2 Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5a) wird für Gebäude mit Flachdächern (Dächer mit einer Dachneigung kleinergleich 10 Grad) eine maximale Gebäudehöhe von 7,0 m und für Gebäude mit Pultdächern eine maximale Gebäudehöhe von 8,0 m festgesetzt. Für Gebäude mit anderen Dachformen wird eine maximale Firsthöhe von 9,0 m und eine maximale Traufhöhe von 6,5 m festgesetzt.

7.3 Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen, 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 obersten aufstehenden 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.

7.4 Eine Überschreitung der Trauf- und Firsthöhen ist für untergeordnete Bauteile in Sinne der Bauordnung wie, z.B. Antennenanlagen, Geländer und Steinornamente sowie technische Anlagen des Immissionsschutzes und sonstige hervorsteigende, konstruktiv erforderliche Gebäudeteile wie Stütz- und Trägersysteme, Sockel u.ä., zulässig.
(gem. § 16 und § 18 BauNVO)

8. 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 einen Neubau gleichkommen, Maßnahmen zum baulichen Lärmschutz durchzuführen.

Bei der Grundrissgestaltung sind alle Möglichkeiten auszunutzen, um Wohn-, Schlaf- und Büroräume den Lärmbereichen der Außenwelt bzw. dem Ohlenbergsweg liegenden Außenbauteile (Fenster, Wand, Dach) von Aufenthaltsräumen/Bürosräumen (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	Bürosräume	
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 Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen und Balkone) auf der Straßenseite nicht zulässig.

- an der Marienstraße in einer Entfernung von 17 m zur Flurstücksgrenze
- am Ohlenbergsweg in einer Entfernung von 12 m zur Flurstücksgrenze

Alternativ hierzu sind diese Außenwohnbereiche durch entsprechend dimensionierte Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) abzusichern.

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

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

§ 1 Dachmaterial
Als Material für die Dacheindeckung sind nur Tondachplatten 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 Farbregister RAL 840-HR (seidenmatt) zulässig. Zwischentöne zu den genannten Farbtönen sind ebenfalls zulässig. Glasierte Dacheindeckungen sind unzulässig. Die Anbringung von Verklebungen 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. Sie müssen jedoch in ihrem Material dem Bestand angepasst sein.
Zusammenhängende Gebäude (Doppelhäuser) sind hinsichtlich der Gestaltung und des Materials aufeinander abzustimmen.
Dacheindeckungen von Flachdächern sind von dieser Örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

§ 2 Dachausbauten
Dachausbauten (Dachschneitte 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 (Stilzboden) sind unzulässig; ansonsten muss der vertikale Abstand zur Firstlinie mindestens 1,00 m betragen.
Die Außenwände von Staffelgeschossen müssen in den Allgemeinen Wohngebieten auf den straßenseitigen Seiten mindestens 1,5 m hinter die Außenwandflächen des darunter liegenden Vollgeschosses zurückspringen.

Stadt Damme

Bebauungsplan Nr. 37
"Steinbrink III"
- Neuauflistung -
mit örtlichen Bauvorschriften

Übersichtsplan: 1 : 10.000

plan
kontor städtebau

Ernenstraße 126
Telefon 0441/97201-0
E-Mail: info@plankontor-staedtebau.de
Internet: www.plankontor-staedtebau.de

Vorstudiert

Entwurf

Entwurf zur erneuten öffentlichen Auslegung

Satzungsbeschluss

URSCHRIFT