

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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 136 „Flugplatz Rottinghausen“ bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Damme, den

(Siegel)

(Bürgermeister)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Damme hat in seiner Sitzung am 13.10.2015 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 136 „Flugplatz Rottinghausen“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 29.10.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Damme, den

(Bürgermeister)

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Damme hat in seiner Sitzung am 13.10.2015 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 136 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 29.10.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 136 mit der Begründung haben vom 08.11.2016 bis 13.12.2016 gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB und i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Damme, den

(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Damme hat die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 136 „Flugplatz Rottinghausen“ nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.02.2017 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Damme, den

(Bürgermeister)

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 136 „Flugplatz Rottinghausen“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am in der Oldenburgischen Volkszeitung ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Damme, den

(Bürgermeister)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 136 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 © 2016



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 August 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

Amtliche Vermessungsstelle

(Siegel)

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.

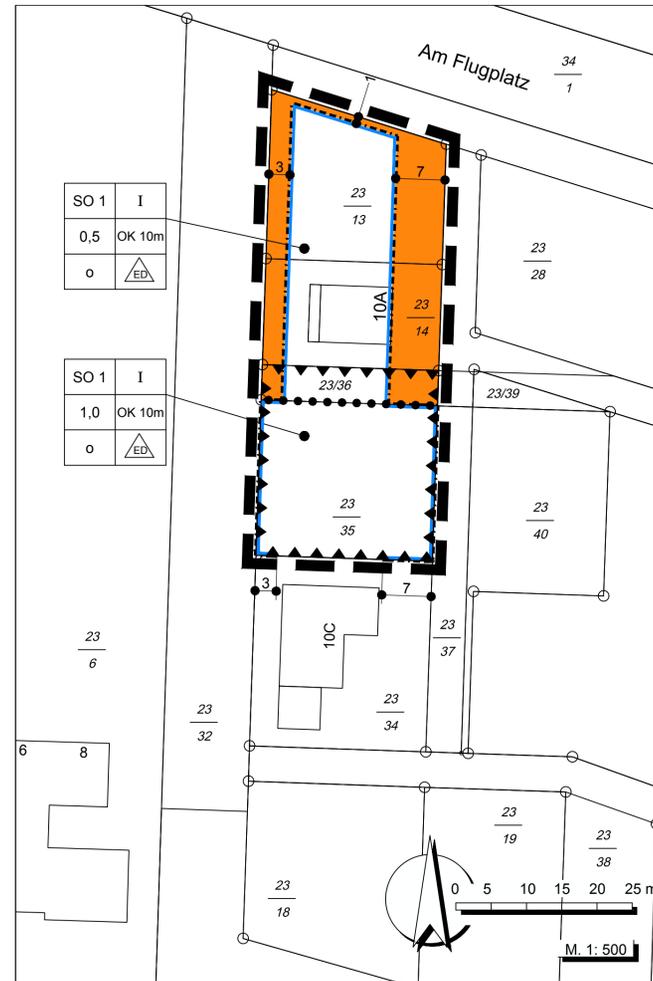
Planverfasser

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 136 wurde ausgearbeitet von:

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

Oldenburg, den 19.04.2017

(Dipl.-Ing. Hans Meyer)



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. SO 1 Sondergebiet „Büro-, Verwaltungs- und Betriebseinrichtungen“

Das Sondergebiet So 1 „Büro-, Verwaltungs- und Betriebseinrichtungen“ dient vorwiegend der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Einrichtungen zur Unterhaltung und Bewirtschaftung des Flug- und Flugplatzbetriebes.

Zulässig sind:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude;
- dem Flugbetrieb dienende Gewerbetriebe, Hallen und Lagerplätze;
- Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter;
- sonstige erforderliche Nebenanlagen entsprechend §§ 12 und 14 BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO von Garagen/Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie den baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 % überschritten werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt werden:

- Stellplätze und Zufahrten sind ganzheitlich wasserundurchlässig zu befestigen, z. B. mit breitflüchrig verlegtem Pflaster oder Rasengittersteinen (mit mindestens 25 % Fugenanteil) oder Schotterterrassen.
- Garagen/Carports gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit Flachdächern sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind dauerhaft flächendeckend zu begrünen.

3. Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen von Oberkante Mitte fertiger erschließender Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite 0,50 m nicht überschreiten.

Die Firsthöhe bzw. maximale Gebäudehöhe (höchster Punkt Oberkante Dachhaut) wird auf maximal 10,00 m über Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden festgesetzt. Eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe um maximal 2,0 m für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, technische Aufbauten für Aufzüge) ist ausnahmsweise zulässig.

4. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

In den Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (passiver Lärmschutz PLS) müssen die Fassadenbauteile (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume im Sinne des Kap. 4 der DIN 4109 vom November 1989 - Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise - die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach den Tabellen 8 und 9 der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" für den Lärmpegelbereich V erfüllen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

§ 1 Gestaltung der Baukörper

Die Dachausbildung muss als Satteldach, Pultdach, gegenläufiges Pultdach oder Zelt Dach erfolgen. Staffelgeschosse werden ausdrücklich zugelassen. Garagen und Nebengebäude sind auch mit Flachdach zulässig. Die Begrünung der Dächer ist grundsätzlich zulässig.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

SO1 Sondergebiet "Büro-, Verwaltungs- und Betriebseinrichtungen"

Maß der baulichen Nutzung

0,5 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
OK 10 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Oberkante

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise
△ ED offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

— Baugrenze

■ nicht überbaubare Grundstücksfläche
□ überbaubare Grundstücksfläche

Sonstige Planzeichen

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung 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

HINWEISE

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

(2) 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))

(3) Bei der Errichtung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes ist darauf zu achten, dass die Oberkante der Gebäude unterhalb der **für den sicheren Flugbetrieb** erforderlichen Hindernisfreiflächen liegt. Eine Beeinträchtigung der Genauigkeit des Peilers durch Gebäude ist zwingend zu vermeiden. Die Aufstellung von Baukränen ist rechtzeitig mit der Deutschen Flugsicherung GmbH (DFS), Postfach 1243, 63202 Langen abzustimmen. Als mobile Hindernisse sind die Kräne in jedem Falle mit einer Tages- und Nachtkennzeichnung zu versehen.

(4) Das Plangebiet wird teilweise vom **Schutzstreifen der Richtfunkverbindung** Tr.-Nr. 735 der Deutschen Telekom AG überlagert. Nach Angaben der Deutschen Telekom AG sind durch die im Plangebiet vorgesehenen Baumaßnahmen keine Beeinträchtigungen des Richtfunkverkehrs zu erwarten. Die für den ordnungsgemäßen Betrieb der Richtfunkverbindung geltenden Schutzauflagen sind grundsätzlich zu beachten. Im Bedarfsfall ist die Deutsche Telekom AG im Vorfeld von Baumaßnahmen zu beteiligen.

(5) Bei einer **Versickerung des anfallenden nicht belasteten Oberflächenwassers** auf den Grundstücken ist das DWA Regelwerk - Arbeitsblatt A 138 "Versickerungsanlagen" - zu beachten.

(6) Bei **Tiefbauarbeiten** ist auf die vorhandenen Versorgungsanlagen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Im Bedarfsfall sind die jeweiligen Versorgungsträger um Anzeige der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit zu bitten.

(7) Zur Gewährleistung eines ausreichenden **Brandschutzes** sind die Bestimmungen des Arbeitsblattes W 405 der Techn. Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) einzuhalten.

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

Stadt Damme

Bebauungsplan Nr. 136

"Flugplatz Rottinghausen"

1. Änderung

mit örtlichen Bauvorschriften



Übersichtsplan : 1 : 10.000

pk plankontor städtebau gmbh

Ehernerstraße 126 26121 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Telefax 0441/97201-99
E-Mail info@plankontor-staedtebau.de

Bearbeitungsstand: URSCHRIFT