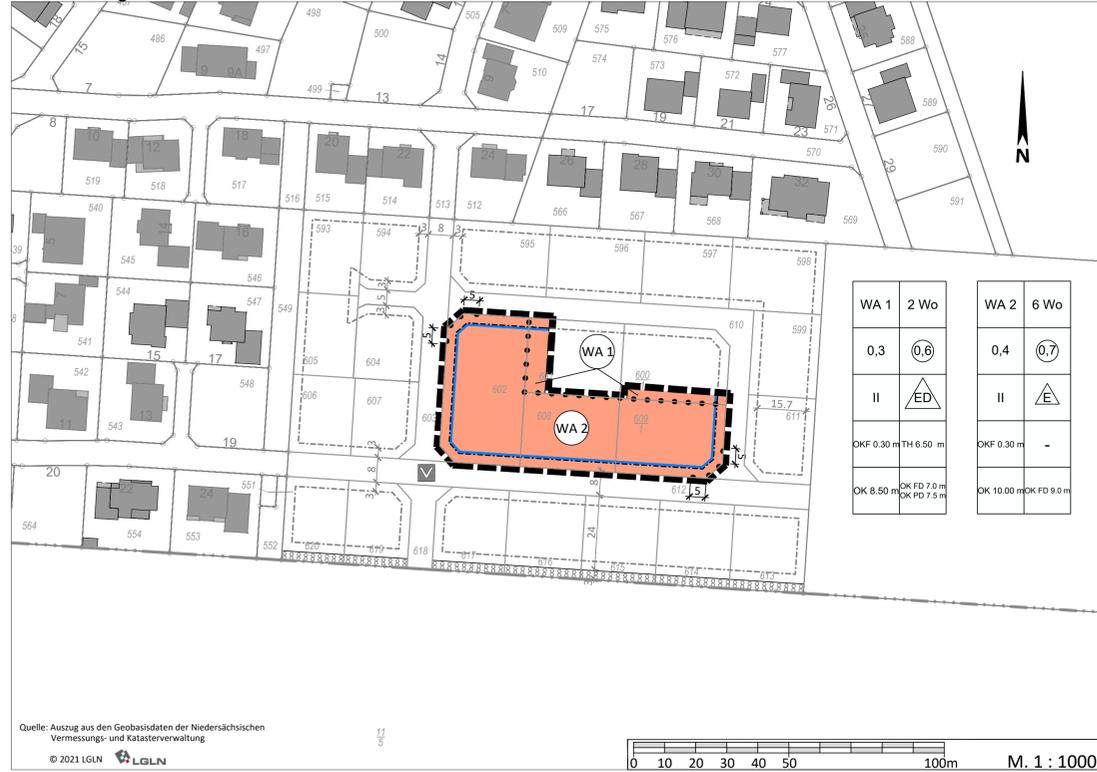


Planzeichnung



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2021 LGLN

Planzeichenerklärung (gemäß PlanzV 1990)

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete

2 Wo / 6 Wo Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, s. TF 2

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß, s. TF 3
0,6 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

OKF 0.30 m Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses als Höchstmaß, s. TF 4

TH 6.50 m Traufhöhe als Höchstmaß, s.TF 5

OK 8.50 m Oberkante Gebäude als Höchstmaß (FD = Flachdach, PD = Pultdach), s. TF 6 und Örtliche Bauvorschriften 1

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

E offene Bauweise: nur Einzelhäuser zulässig
ED offene Bauweise: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4. Verkehrsflächen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 190 "Rottinghauser Straße III"
Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung (max. Gebäudehöhe) und der zulässigen Bauweise sowie der max. zulässigen Anzahl der Wohnungen

Textliche Festsetzungen (TF)

1 Allgemeines Wohngebiet

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2 Anzahl von Wohneinheiten

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 sechs Wohnungen zulässig.

3 Grundflächenzahl (GRZ)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 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 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 % überschritten werden.

4 Oberkante Rohfußboden

Die Oberkante Rohfußboden (OKF) des Erdgeschosses darf höchstens 0,30 m über Oberkante fertiger Fahrbahnachse liegen, bezogen auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudesseite. Bei Gebäuden, die mit zwei Gebäudeseiten an eine öffentliche Verkehrsfläche grenzen, gilt als straßenseitige Gebäudesseite die Seite, die sich am nächsten zum Haupteingang des Gebäudes befindet. Ausnahmen hiervon sind im Einzelfall zulässig.

5 Traufhöhe

Die Höhe zwischen Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses und dem Schnittpunkt der Dachhaut mit dem aufgehenden Mauerwerk wird als Traufhöhe (TH) festgesetzt.

6 Gebäudehöhe

Die Oberkante Gebäude ist die maximale Gebäudehöhe (OK) 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, Seele usw.) zulässig. Ebenfalls ist im WA 2 eine Überschreitung der max. Gebäudehöhe beim Einsatz der Dachflächen zur Nutzung erneuerbarer Energien (Photovoltaik, Solar) um max. 2m zulässig.

7 Grundstücksgrößen

Die Grundstücksgröße bei der Errichtung von Einzelhäusern muss mindestens 450 m² und bei der Errichtung von Doppelhäusern mindestens 275 m² pro Doppelhaushälfte betragen.

8 Stellplätze

Überdachte Stellplätze (Garagen, Carports) gemäß § 12 BauNVO müssen einen Abstand 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 Eckgrundstücke

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 BauNVO).

10 Grundstückszufahrten

10 Grundstückszufahrten

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 offener Stellplatz im Bereich zwischen der Verkehrsfläche und der straßenseitigen Baugrenze zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

11 Versorgungsleitungen

Innerhalb des Plangebietes sind die Versorgungsleitungen ausschließlich unterirdisch zu führen (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

12 Oberflächenentwässerung Wohnbaugrundstücke

Das auf den Wohnbaugrundstücken auftreffende Niederschlagswasser ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB auch auf diesen Flächen selbst zu versickern (siehe Hinweis Nr. 5).

13 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

13.1 Südlicher Gehölzstreifen

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind folgende standortgerechte Gehölzarten zulässig:

Table with 4 columns: Sträucher, Laubbäume, and two columns of plant species and their characteristics (e.g., OKF 0.30 m, OK 8.50 m).

13.2 Pflanzgebot auf Wohnbaugrundstücken

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist je 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbau (siehe Pflanzliste, TF Nr. 13.1) zu pflanzen und zu erhalten. Die Gartenanlagen sind naturnah zu gestalten. Fensterlose Fassadenflächen sind mit standortgerechten Rankgewächsen zu begrünen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Bei Grundstücken, auf denen bereits die Festsetzung Nr. 13.1 gilt, ist je Grundstück mindestens ein standortgerechter Laubbau (siehe Pflanzliste, TF Nr. 13.1) zu pflanzen und zu erhalten.

Örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO)

Örtliche Bauvorschriften - Damme B-Plan Nr. 190 „Wohnbaugebiet Rottinghauser Straße III“ Festsetzungen gemäß § 84 NBauO i.V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

1 Dachflächen

Innerhalb des Plangebietes sind für Hauptbaukörper Flachdächer (FD) mit einer Dachneigung bis max. 10° sowie geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis max. 48° zulässig. 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. 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.

2 Dachausbauten

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.

3 Einfriedungen auf Wohnbaugrundstücken

Vorgärten dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nur mit einer Hecke aus standortgerechten Gehölzen in einer Höhe von maximal 1,20 m über Oberkante fertiger Fahrbahnachse eingefriedet werden. Als Vorgarten gilt die Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenzugewandter Baugrenze. Die Einfriedung von Hausgärten, welche an eine öffentliche Verkehrsfläche grenzen, ist so zu gestalten, dass sie vom Straßenraum als Hecke aus standortgerechten Gehölzen in einer Höhe von maximal 2,00 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 Baunutzungsverordnung

Der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 190 „Wohnbaugebiet Rottinghauser Straße III“ liegt die Baunutzungsverordnung in der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zugrunde.

2 Vorschriften und Richtlinien

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 Archäologie / Bodenbefunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleschlammungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unberührt zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

4 Altablagerungen

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Vercha zu benachrichtigen.

5 Versickerung Niederschlagswasser

Nach Aussage des Baugrundgutachtens kann generell davon ausgegangen werden, dass das auf den Wohnbaugrundstücken anfallende Niederschlagswasser auch dort versickern kann.

6 Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Realisierung der Planung zu beachten.

7 Erdfallgefährdung

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.

Nachrichtliche Übernahme

1 Richtfunkstrecke

Durch den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 190 verläuft die Richtfunkstrecke HY1010-HY3755 in einer Höhe von rund 90 m über dem Boden. Das Funkfeld der Richtfunkstrecke darf nicht durch bauliche Anlagen oder temporäre Hindernisse wie bspw. einen Baukan o.ä. gestört werden.

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 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 190 „Wohnbaugebiet Rottinghauser Straße III“, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Damme, den Siegel
Bürgermeister -Bürgermeister/in-

Verfahrensvermerke

Planunterlage Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab 1 : 1000 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2021 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Oldenburg - Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (AZ: P21017; Stand vom 13.08.2021). 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, den Siegel
M.Sc. Axel Timmen (Öffentl. best. Verm.-Ing.).....

Planverfasserin

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 190 „Wohnbaugebiet Rottinghauser Straße III“ wurde ausgearbeitet von der Niedersächsischen Landgesellschaft mbH, Geschäftsstelle Oldenburg, Gartenstraße 17, 26122 Oldenburg.

Oldenburg, den Siegel
Planverfasserin -I.A. Dipl.-Ing. S. Janzen-

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Damme hat in seiner Sitzung am 23.02.2021 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 190 „Wohnbaugebiet Rottinghauser Straße III“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Damme, den Siegel
Bürgermeister -Bürgermeister/in-

Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Der Rat der Stadt Damme hat in seiner Sitzung am 23.02.2021 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 190 „Wohnbaugebiet Rottinghauser Straße III“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen waren im Rathaus der Stadt Damme vom bis einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich einsehbar. Zusätzlich waren die Planunterlagen während des gesamten Zeitraumes über die Internetseite der Stadt Damme abrufbar. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom über die Planung unterrichtet und aufgefordert, bis zum ihre Stellungnahme abzugeben.

Damme, den Siegel
Bürgermeister -Bürgermeister/in-

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Damme hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 190 „Wohnbaugebiet Rottinghauser Straße III“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Damme, den Siegel
Bürgermeister -Bürgermeister/in-

Bekanntmachung

Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 190 „Wohnbaugebiet Rottinghauser Straße III“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am in der „Oldenburgischen Volkszeitung“ ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Damme, den Siegel
Bürgermeister -Bürgermeister/in-

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 Siegel
Bürgermeister -Bürgermeister/in-

Stadt Damme 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 190 - Wohnbaugebiet Rottinghauser Straße III - Übersichtsplan M. 1:25.000 Entwurf Stand: 23.08.2021 Maßstab: 1:1000 Niedersächsische Landgesellschaft mbH