

Stadt Damme
Mühlenstraße 18
49401 Damme

Bebauungsplan Nr. 188

" Auf dem Kirchesch " **(OT Osterfeine)**

Mit örtlichen Bauvorschriften



M. 1 : 1000

© 2018



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

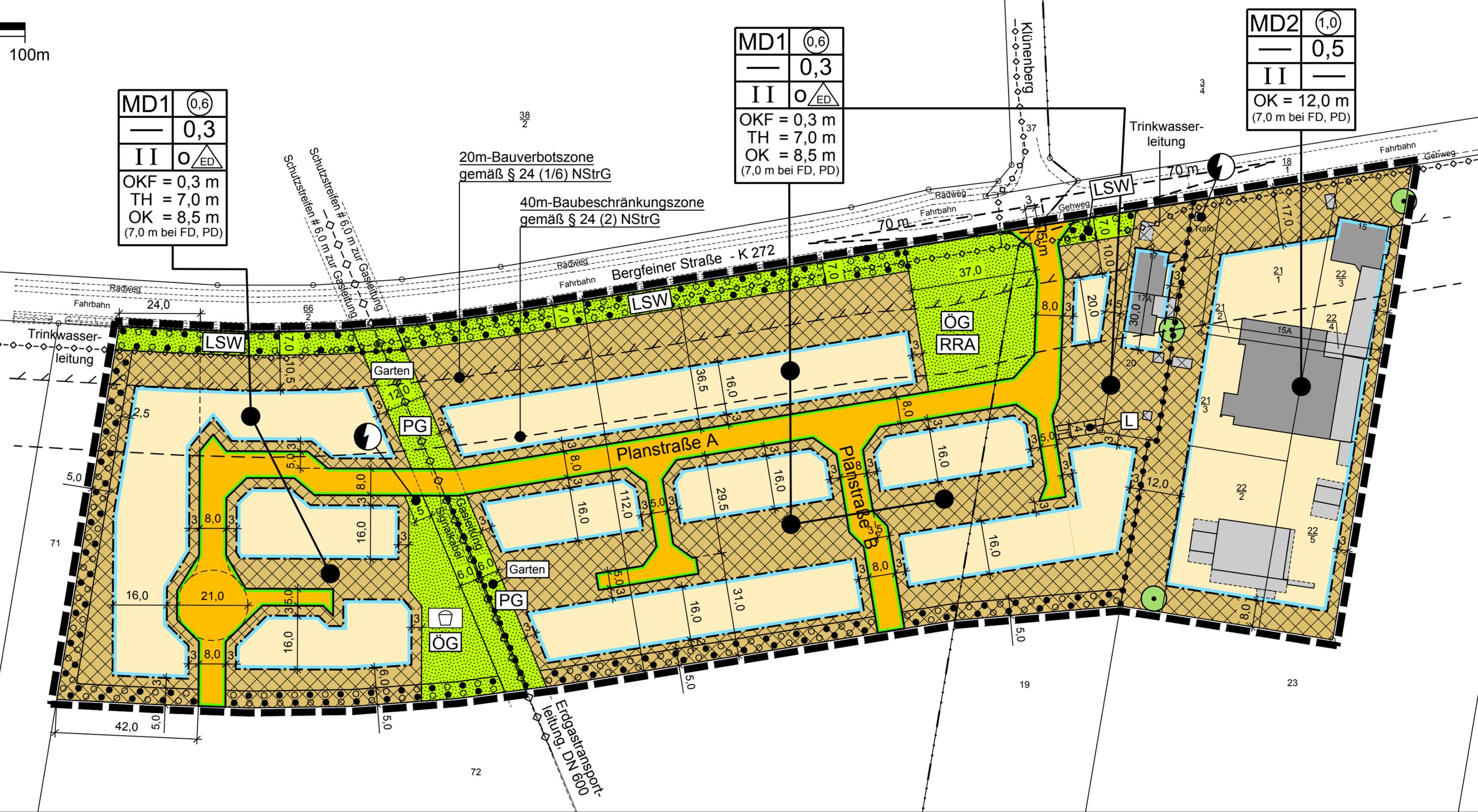
| | |
|--------------------|------------------|
| MD1 | ⊙ _{0,6} |
| — | 0,3 |
| II | ⊙ _{ED} |
| OKF = 0,3 m | |
| TH = 7,0 m | |
| OK = 8,5 m | |
| (7,0 m bei FD, PD) | |

| | |
|--------------------|------------------|
| MD1 | ⊙ _{0,6} |
| — | 0,3 |
| II | ⊙ _{ED} |
| OKF = 0,3 m | |
| TH = 7,0 m | |
| OK = 8,5 m | |
| (7,0 m bei FD, PD) | |

| | |
|--------------------|------------------|
| MD2 | ⊙ _{1,0} |
| — | 0,5 |
| II | — |
| OK = 12,0 m | |
| (7,0 m bei FD, PD) | |

Füllschema der Nutzungsschablone:

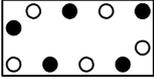
| | |
|------------------------|---------------------|
| Baugebiet | Geschossflächenzahl |
| Baumassenzahl | Grundflächenzahl |
| Zahl der Vollgeschosse | Bauweise |
| Sockelhöhe (OKF) | |
| Traufhöhe (TH) | |
| Gebäudehöhe (OK) | |



Planzeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017

| | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | MD1 MD2 | Dorfgebiete | |
|  | | Nicht überbaubare Grundstücksflächen | |
|  | GFZ | Geschossflächenzahl | |
|  | GRZ | Grundflächenzahl | |
|  | Z | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß | |
| OKF = 0,3 m | OKF | Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens als Höchstmaß | |
| TH = 7,0 m | TH | Traufhöhe als Höchstmaß | |
| OK = 8,5 m | OK | Gebäudehöhe als Höchstmaß (7,0 m bei FD (Flachdach) / PD (Pulldach)) | |
|  | | Offene Bauweise | |
|  | | nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig | |
|  | | Baugrenze | |
|  | | Straßenverkehrsfläche | |
|  | | Straßenbegrenzungslinie | |
|  | | Fläche für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung: Elektrizität (Trafo) | |
|  | Öffentliche Grünflächen (ÖG) Zweckbestimmung: | | Private Grünflächen (PG) Zweckbestimmung: |
|  | Spielplatz | |  Garten |
|  | Schutzstreifen | | |
|  | Lärmschutzwall | | |
|  | Regenwasserrückhalteanlage | | |
|  | | zu erhaltender, eingemessener Einzelbaum | |
|  | | Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB | |
|  | | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs | |
|  | | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen | |

1. Textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO 2017)

1.1 Zulässige Nutzungen im Dorfgebiet (MD 1 und 2)

Im gesamten Dorfgebiet (MD 1 und 2) sind landwirtschaftliche oder gewerbliche Tierhaltungsanlagen und die gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.

1.2 Grundflächenzahl

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf im MD 1 durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 25 % und im MD 2 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 (Kappungsgrenze) überschritten werden.

1.3 Zahl der Wohnungen

Im Plangebiet sind je Einzelhaus höchstens 2 Wohnungen und je Doppelhaushälfte höchstens 1 Wohnung zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

1.4 Mindestgrundstücksgröße

Die Grundstücksgröße bei der Errichtung von Einzelhäusern muss mindestens 500 m² und bei der Errichtung von Doppelhäusern mindestens 350 m² betragen.

1.5 Höhe baulicher Anlagen

Unterer Bezugspunkt für die Sockelhöhe (Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses - OKF) ist die Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper. Die Höhe der fertig ausgebauten Straßen kann beim Bauamt der Stadt Damme nachgefragt werden.

Die Sockelhöhe (OKF) darf, bezogen auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, höchstens 0,30 m über dem unteren Bezugspunkt liegen.

Die Höhe zwischen der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses und dem Dach, gemessen am Schnittpunkt der Außenhaut des Daches mit dem aufgehenden Mauerwerk, wird als Traufhöhe (TH) festgesetzt.

Die Oberkante der Gebäude (OK) ist die maximale Gebäudehöhe, gemessen ab der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses. Für Flachdächer (FD, ohne nennenswerte Dachneigung) und Pultdächer (PD, einseitig geneigt) gilt eine maximale Gebäudehöhe von 7,0 m. Untergeordnete Gebäudeteile i. S. d. Nds. Bauordnung (Antennen, Geländer, Schornsteine usw.), für technische Anlagen des Immissionsschutzes und für sonstige hervortretende, konstruktiv erforderliche Gebäudeteile (Stütz- und Trägersysteme, Seile, usw.) bleiben unberücksichtigt.

1.6 Nebenanlagen / nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bis zu einem Abstand von 5 m zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) i. S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO nicht zulässig.

1.7 Erschließung im MD 1

Im MD 1 ist je Wohngebäude nur eine Zufahrt mit einer Breite von maximal 3,5 m zulässig.

1.8 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 i. V. m. § 1a BauGB)

1.8.1 Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

Die für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen sind mit Arten der Pflanzliste zu bepflanzen. Es sind mindestens 4 Arten in Anteilen zu mindestens 15 % zu pflanzen. Als Anfangspflanzung ist ein Gehölz je 1,5 qm zu setzen.

Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

Pflanzliste

| | | | |
|--------------------|----------------|------------------|---------------------|
| Acer campestre | Feldahorn | Prunus avium | Vogelkirsche |
| Carpinus betulus | Hainbuche | Prunus padus | Traubenkirsche |
| Crataegus monogyna | Weißdorn | Prunus spinosa | Gemeine Schlehe |
| Cornus mas | Kornelkirsche | Pyrus pyrastra | Wildbirne |
| Corylus avellana | Haselnuss | Sambucus nigra | Schw. Holunder |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen | Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Malus sylvestris | Wildapfel | Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
| Rosa canina | Hundsrose | Viburnum opulus | Gemeiner Schneeball |

1.8.2 Öffentliche Grünfläche – Regenwasserrückhalteanlage "RRA"

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Regenrückhalteanlage" (RRA) dient der Anlage eines Gewässers zur Regenwasserrückhaltung und -ableitung. Eine Befestigung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren.

1.8.3 Öffentliche Grünfläche "Lärmschutzwall (LSW)"

In der öffentlichen Grünfläche "Lärmschutzwall" (LSW) ist ein Erdwall mit einer Höhe von 2,0 m über der Fahrbahnoberkante der Bergfeiner Straße (K 272) anzulegen und mit Bäumen und Sträuchern entsprechend der Festsetzung 1.8.1 zu bepflanzen.

Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.

1.8.4 Zu erhaltende Einzelbäume

Im Umkreis von 3 m vom Stammfuß der festgesetzten Einzelbäume sind Bodenversiegelungen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen zu vermeiden. Bei natürlichem Abgang, aufgrund einer Befreiung oder bei einer widerrechtlichen Beseitigung ist eine gleichartige Gehölzneupflanzung oder eine Pflanzung mit einem hochstämmigen Laubbaum der potenziell natürlichen Vegetation vorzunehmen.

2 Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 84 Abs. 3 NBauO)

2.1 Dachneigung

Im Plangebiet sind für Hauptbaukörper Flachdächer sowie geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis maximal 48 ° zulässig.

2.2 Dacheindeckung

Geneigte Dächer sind mit Materialien in den nachfolgenden (roten, grauen und schwarzen) Farbtönen gemäß dem Farbbregister RAL 840 HR zulässig.

Farbton "Rot": 2001, 3000-3005, 3009, 3011, 3013, 3016, 3020, 3031

Farbton "Grau": 7004, 7005, 7010-7012, 7015, 7016, 7021-7024, 7026,
7030, 7036, 7037, 7039, 7040, 7042, 7043, 7045, 7046

Farbton "Schwarz": 9004, 9005, 9011

Zwischentöne sind zulässig. Glasierte Dacheindeckungen sind unzulässig.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind untergeordnete Dachteile sowie Solaranlagen und Wintergärten.

2.3 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 1,0 m betragen.

2.4 Zusammenhängende Hauptgebäude

Zusammenhängende Hauptgebäude (z.B. Doppelhäuser) sind nur mit einer einheitlichen Dachneigung und einem gemeinsamen First zulässig. Sie sind hinsichtlich der Gestaltung und des Materials aufeinander abzustimmen.

2.5 Einfriedungen

Als Grundstückseinfriedung sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen nur lebende Hecken aus standortgerechten Gehölzen bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. An der dem eigenen Grundstück zugewandten Innenseite der Hecke können zusätzliche Einfriedungen aus anderen Materialien (z.B. Maschendrahtzaun, Holzpalisaden) vorgenommen werden.

3 Hinweise

3.1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634).

Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), § 48 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27.03.2019 (Nds. GVBl. S. 70).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.11.2017 (BGBl. I, S. 3786).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057).

3.2 Bodenfunde

Die Stadt wird vor Beginn der Erd- und Erschließungsarbeiten mit der Denkmalschutzbehörde des Landkreises abstimmen, welche Flächen archäologisch zu untersuchen sind. Sollten bei den weiteren geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vechta unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter und der Unternehmer der Arbeiten. Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach Anzeige unverändert zu lassen bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. (§ 14 Abs. 1 und 2 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz).

3.3 Versorgungsleitungen

—◇—◇—◇— Erdgastransportleitung

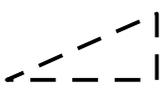
In einem Schutzstreifen von 6 m beidseitig der Leitungstrasse dürfen keine Baulichkeiten errichtet oder sonstige leitungsgefährdende Maßnahmen (z. B. das Pflanzen von Bäumen, Sträuchern oder Hecken) durchgeführt werden. Zufahrten zu den Grundstücken, Mauern, Gatter, Zäune und dergleichen sind außerhalb des Schutzstreifens der Erdgastransportleitung bzw. des Kabels anzulegen. Sollte dies nicht möglich sein, ist eine Abstimmung mit Gasunie notwendig.

Die ständige Zugänglichkeit muss gewährleistet sein. Sämtliche Maßnahmen im Schutzstreifen der Erdgastransportleitung bedürfen der Zustimmung und Einweisung des Leitungsträgers. Bei Arbeiten im Näherungsbereich ab ca. 50 m zur Leitung bzw. zum Kabel ist der zuständige Leitungsbetrieb Schneiderkrug (Husumer Str. 37, 49685 Schneiderkrug, Tel.: 0 44 47 / 809-65) zu informieren.

—◇—◇—◇—◇— Trinkwasserleitung (nicht eingemessen)

Die Versorgungsleitung darf nicht mit Bäumen überpflanzt oder überbaut werden. Bei Bedarf ist die Leitung in Abstimmung mit dem Leitungsträger zu verlegen.

3.4 Sichtdreiecke



Die dargestellten Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 bis 2,50 m über der Fahrbahn freizuhalten (Einzelbäume, Lichtsignalanlagen und ähnliches können zugelassen werden).

3.5 Schutz von Bäumen

Bei Erdarbeiten im Traufbereich der festgesetzten Einzelbäume sind die Vorschriften der DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau“ und der RAS-LP 4 zum Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen zu beachten.

3.6 Verordnungen, Erlasse, Normen und Richtlinien

Die den Festsetzungen zugrunde liegenden Vorschriften (Verordnungen, Erlasse, Normen oder Richtlinien) können zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Stadt Damme (Mühlenstraße 18, 49401 Damme) eingesehen werden.

3.7 Artenschutz

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 und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September, durchzuführen. Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen sind, unmittelbar vor dem Fällen von Bäumen, diese durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten, für Gehölzbrüter sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Vorhandene Gebäude sollten vor der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen bzw. Abrissarbeiten durch eine sachkundige Person auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelniststätten geprüft werden.

Werden besetzte Vogelnester/Baumhöhlen oder Fledermausbesatz festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landkreis Vechta abzustimmen. Umfang und Ergebnis der biologischen Baubegleitung sind in einem Kurzbericht/Protokoll nachzuweisen. Werden Fledermaushöhlen beseitigt, sind im räumlichen Zusammenhang dauerhaft funktionsfähige Ersatzquartiere einzurichten. Anzahl und Gestaltung der Ersatzquartiere richtet sich nach Art und Umfang der nachgewiesenen Quartiernutzung.

4 Nachrichtliche Übernahmen

4.1 20 m-Bauverbotszone

— / — / — / 20 m-Bauverbotszone gemäß § 24 (1) NStrG, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.

4.2 40 m-Baubeschränkungszone

— — — — 40 m-Baubeschränkungszone gemäß § 24 (2) NStrG, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Damme diesen Bebauungsplan Nr. 188 "Auf dem Kirchesch" (OT Osterfeine), bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Damme, den 02.02.2021

L.S.

Der Bürgermeister
In Vertretung
gez. Otte

.....
Bürgermeister

Verfahrensvermerke / Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Damme hat in seiner Sitzung am 13.11.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 188 "Auf dem Kirchesch" (OT Osterfeine) beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 27.09.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Damme, den 02.02.2021

Der Bürgermeister
In Vertretung
gez. Otte

.....
Bürgermeister

Erarbeiten des Planentwurfes

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch das:

Büro für Stadtplanung, Gieselmann und Müller GmbH

Raddeweg 8 , 49757 Werlte , Tel.: 05951- 95 10 12

Werlte, den 29.09.2020

.....
gez. Müller

Zustimmung zum Planentwurf und öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Damme hat in seiner Sitzung am 17.12.2019 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht haben vom 21.07.2020 bis 21.08.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Damme, den 02.02.2021

Der Bürgermeister
In Vertretung
gez. Otte

.....
Bürgermeister

Erneute öffentliche Auslegung

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt Damme hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Den Beteiligten im Sinne von § 13 Abs. 1 BauGB wurde vom bis Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Damme, den

.....
Bürgermeister

Beschluss über die eingegangenen Anregungen Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Damme hat den Bebauungsplan Nr. 188 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 29.09.2020 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Damme, den 02.02.2021

Der Bürgermeister
In Vertretung
gez. Otte

.....
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 188 "Auf dem Kirchesch" (OT Osterfeine) ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 04.02.2021 in der Oldenburgischen Volkszeitung ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 04.02.2021 rechtsverbindlich geworden.

Damme, den 09.03.2021

Der Bürgermeister
In Vertretung
gez. Otte

.....
Bürgermeister

Verletzungen von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Vorschriften gemäß § 215 BauGB in Verbindung mit § 214 Abs. 1 - 3 BauGB gegenüber der Stadt nicht geltend gemacht worden.

Damme, den

.....
Bürgermeister

Planunterlage für einen Bebauungsplan

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Gemarkung: Damme
Maßstab: 1:1000

Flur: 75
Auftragsnummer: P 18683

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

© 2018



**Landesamt für Geoinformation und
Landesvermessung Niedersachsen**
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 Dezember 2018**). 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 02.02.2021

Dipl.-Ing. Frank Markus
Öffentl. best. Vermessungsingenieur
Vogtstr. 4, 49393 Lohne

L.S.
Siegel

gez. Markus

.....
(Unterschrift)