## ÜBERSICHTSKARTE





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

© 2022

Stadt Damme Mühlenstraße 18 49401 Damme

# Bebauungsplan Nr. 188 " Auf dem Kirchesch ' (OT Osterfeine), 1. Anderung

Mit örtlichen Bauvorschriften (Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB)

BP188-1Ae.DWG

## Planzeichenerklärung

## Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017

	MD	Dorfgebiet								
	Nicht übe	rbaubare Grundstücksflächen								
0,6	GFZ	Geschossflächenzahl								
0,3	GRZ	Grundflächenzahl								
ΙΙ	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 (Pultdach))								
0	Offene Ba	auweise								
	D	nur Doppelhäuser zulässig								
	Baugrenz	е								
St	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (St), Garagen (Ga) un Carports (Ca)									



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

## Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Geschossflächenzah										
Baumassenzahl	Grundflächenzahl										
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise										
Sockelhöhe (OKF) Traufhöhe (TH) Gebäudehöhe (OK)											

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

#### 1.1 Zulässige Nutzungen im Dorfgebiet (MD)

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

#### 1.2 Zahl der Wohnungen

Im MD sind nur Doppelhäuser mit höchstens 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

#### 1.3 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.

### 1.4 Garagen / Nebenanlagen / nicht überbaubare Grundstücksflächen

Stellplätze und Garagen/Carports sind auf den jeweils dafür gesondert festgesetzten Flächen im Dorfgebiet (MD) anzuordnen. Sonstige Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sind unter Einhaltung eines Abstandes von 5 m zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen auch auf den übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## 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 Farbregister 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 (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.

#### 2.6 Freileitungen

Leitungen, z.B. zur Stromversorgung oder zur Telekommunikation sind grundsätzlich unterirdisch zu verlegen. Freileitungen sind, ausgenommen während der Bauzeit, nicht zulässig.

#### 3 Hinweise

#### 3.1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBI. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBI. I S. 4147)

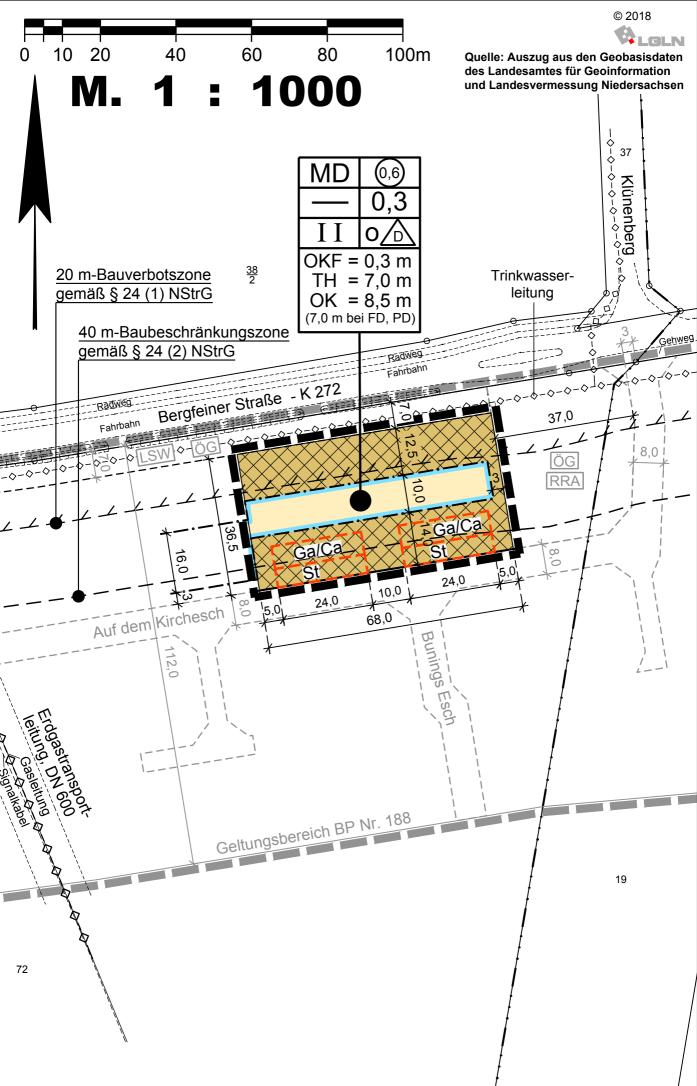
**Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)** in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBI. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.12.2021 (Nds. GVBI. S. 830)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBI. I, S. 3786), zuletzt geändert durch das Baulandmobilisierungsgesetz vom 14.06.2021 (BGBI. I S. 1802).

**Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBI. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBI. I, S. 1802).

#### 3.2 Aufhebung bestehender Festsetzungen

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 188 "Auf dem Kirchesch" treten für den Geltungsbereich die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 188, rechtskräftig seit dem 04.02.2021, außer Kraft.



#### 3.3 Bodenfunde

Sollten bei den 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).

#### 3.4 Anordnung der Wohneinheiten

Die Wohneinheiten der Doppelhäuser sind parallel, d.h. horizontal zueinander, zu errichten. Eine verbindliche Regelung hierzu wird durch Vertrag gesichert.

#### 3.5 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.

#### 3.6 Artenschutz

Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, darf die Bauflächenvorbereitung (Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen) ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Vögel, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September, durchgeführt werden.

Werden besetzte Vogelnester 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.

## 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.

Innerhalb der 20 m-Bauverbotszone dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden.

#### 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 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 188 "Auf dem Kirchesch" (OT Osterfeine), bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

des Bebauungsplanes Nr. 188 "Auf d Planzeichnung und den nebenstehen folgenden örtlichen Bauvorschriften, a	den textlichen Festsetzungen, sowie den
Damme, den 29.09.2022	L.S. gez. Otte  Bürgermeister
Verfahrensverme	rke / Aufstellungsbeschluss
	er Sitzung am 15.06.2021 die Aufstellung der Ir. 188 "Auf dem Kirchesch" (OT Osterfeine)
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß am 14.02.2022 ortsüblich bekannt ge	§ 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung macht worden.
Damme, den 29.09.2022	gez. Otte Bürgermeister
Erarbeiten	des Planentwurfes
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde <b>Büro für Stadtplanung, Giese</b> Raddeweg 8, 49757 Werlte, Tel.: 0	lmann und Müller GmbH
Werlte, den 24.05.2022	gez. Müller
<b>7</b> (1	
Zustimmung zum Plane	ntwurf und öffentliche Auslegung
Der Rat der Stadt Damme hat in seine 1. Änderung des Bebauungsplanes u	ntwurf und öffentliche Auslegung er Sitzung am 15.06.2021 dem Entwurf der nd der Begründung zugestimmt und die öffentliche 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und
Der Rat der Stadt Damme hat in seine 1. Änderung des Bebauungsplanes u Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 3 § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  Ort und Dauer der öffentlichen Ausleggemacht.	er Sitzung am 15.06.2021 dem Entwurf der nd der Begründung zugestimmt und die öffentliche 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und gung wurden am 14.02.2022 ortsüblich bekannt
Der Rat der Stadt Damme hat in seine 1. Änderung des Bebauungsplanes u Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 3 § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  Ort und Dauer der öffentlichen Ausleggemacht.	er Sitzung am 15.06.2021 dem Entwurf der nd der Begründung zugestimmt und die öffentliche 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und
Der Rat der Stadt Damme hat in seine 1. Änderung des Bebauungsplanes u Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 3 § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  Ort und Dauer der öffentlichen Ausleggemacht.  Dabei wurde darauf hingewiesen, das prüfung abgesehen wird.  Der Entwurf des Bebauungsplanes un	er Sitzung am 15.06.2021 dem Entwurf der nd der Begründung zugestimmt und die öffentliche 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und gung wurden am 14.02.2022 ortsüblich bekannt as gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltnd der Begründung haben vom 21.02.2022 bis 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und
Der Rat der Stadt Damme hat in seine 1. Änderung des Bebauungsplanes ur Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 3 § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  Ort und Dauer der öffentlichen Ausleggemacht.  Dabei wurde darauf hingewiesen, das prüfung abgesehen wird.  Der Entwurf des Bebauungsplanes ur 21.03.2022 gemäß § 13 a Abs. 2 Nr.	er Sitzung am 15.06.2021 dem Entwurf der nd der Begründung zugestimmt und die öffentliche 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und gung wurden am 14.02.2022 ortsüblich bekannt as gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltnd der Begründung haben vom 21.02.2022 bis 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und
Der Rat der Stadt Damme hat in seine 1. Änderung des Bebauungsplanes u Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 3 § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  Ort und Dauer der öffentlichen Ausleggemacht.  Dabei wurde darauf hingewiesen, das prüfung abgesehen wird.  Der Entwurf des Bebauungsplanes un 21.03.2022 gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgeleg	er Sitzung am 15.06.2021 dem Entwurf der nd der Begründung zugestimmt und die öffentliche 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und gung wurden am 14.02.2022 ortsüblich bekannt as gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umwelt-nd der Begründung haben vom 21.02.2022 bis 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und gen.
Der Rat der Stadt Damme hat in seine 1. Änderung des Bebauungsplanes ur Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  Ort und Dauer der öffentlichen Ausleggemacht. Dabei wurde darauf hingewiesen, das prüfung abgesehen wird.  Der Entwurf des Bebauungsplanes um 21.03.2022 gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen Damme, den 29.09.2022	er Sitzung am 15.06.2021 dem Entwurf der nd der Begründung zugestimmt und die öffentliche 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und gung wurden am 14.02.2022 ortsüblich bekannt as gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umwelt-nd der Begründung haben vom 21.02.2022 bis 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und gen.
Der Rat der Stadt Damme hat in seine 1. Änderung des Bebauungsplanes ur Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  Ort und Dauer der öffentlichen Ausleggemacht. Dabei wurde darauf hingewiesen, das prüfung abgesehen wird.  Der Entwurf des Bebauungsplanes um 21.03.2022 gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgeleg Damme, den 29.09.2022  Erneute öf Der Rat / Verwaltungsausschuss der dem geänderten Entwurf der 1. Ände zugestimmt und die eingeschränkte Er	er Sitzung am 15.06.2021 dem Entwurf der nd der Begründung zugestimmt und die öffentliche 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und gung wurden am 14.02.2022 ortsüblich bekannt es gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltnd der Begründung haben vom 21.02.2022 bis 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und gen.  gez. Otte  Bürgermeister  fentliche Auslegung  Stadt Damme hat in seiner Sitzung am
Der Rat der Stadt Damme hat in seine 1. Änderung des Bebauungsplanes ur Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  Ort und Dauer der öffentlichen Ausleggemacht. Dabei wurde darauf hingewiesen, das prüfung abgesehen wird.  Der Entwurf des Bebauungsplanes um 21.03.2022 gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgeleg Damme, den 29.09.2022  Erneute öf Der Rat / Verwaltungsausschuss der dem geänderten Entwurf der 1. Ände zugestimmt und die eingeschränkte Er	er Sitzung am 15.06.2021 dem Entwurf der nd der Begründung zugestimmt und die öffentliche 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und gung wurden am 14.02.2022 ortsüblich bekannt es gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltnd der Begründung haben vom 21.02.2022 bis 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und gen.  gez. Otte  Bürgermeister  fentliche Auslegung  Stadt Damme hat in seiner Sitzung am

Bürgermeister

## Beschluss über die eingegangenen Anregungen Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Damme hat den Bebauungsplan Nr. 188, 1. Änderung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 24.05.2022 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Damme, den 29.09.2022

gez. Otte Bürgermeister

#### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 188 "Auf dem Kirchesch" (OT Osterfeine), 1. Änderung ist bemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.09.2022 in der Oldenburgischen Volkszeitung ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 30.09.2022 rechtsverbindlich geworden.

Damme, den 11.10.2022

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

Flur: 75 Maßstab: 1:1000 Auftragsnummer: P 18683

Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Quelle:

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 29.09.2022

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

g	e	) ]	Z				١	/		ĉ	1	r	1	<	J)	U	!	S	,													
• • •	• •	• •	٠.	•	• •	• •	• •	•	•	•	•	•	• •	•	•	•	•	•	• •	•	•	•	٠.	•	•	•	•	•	•	•	•	

(Unterschrift)