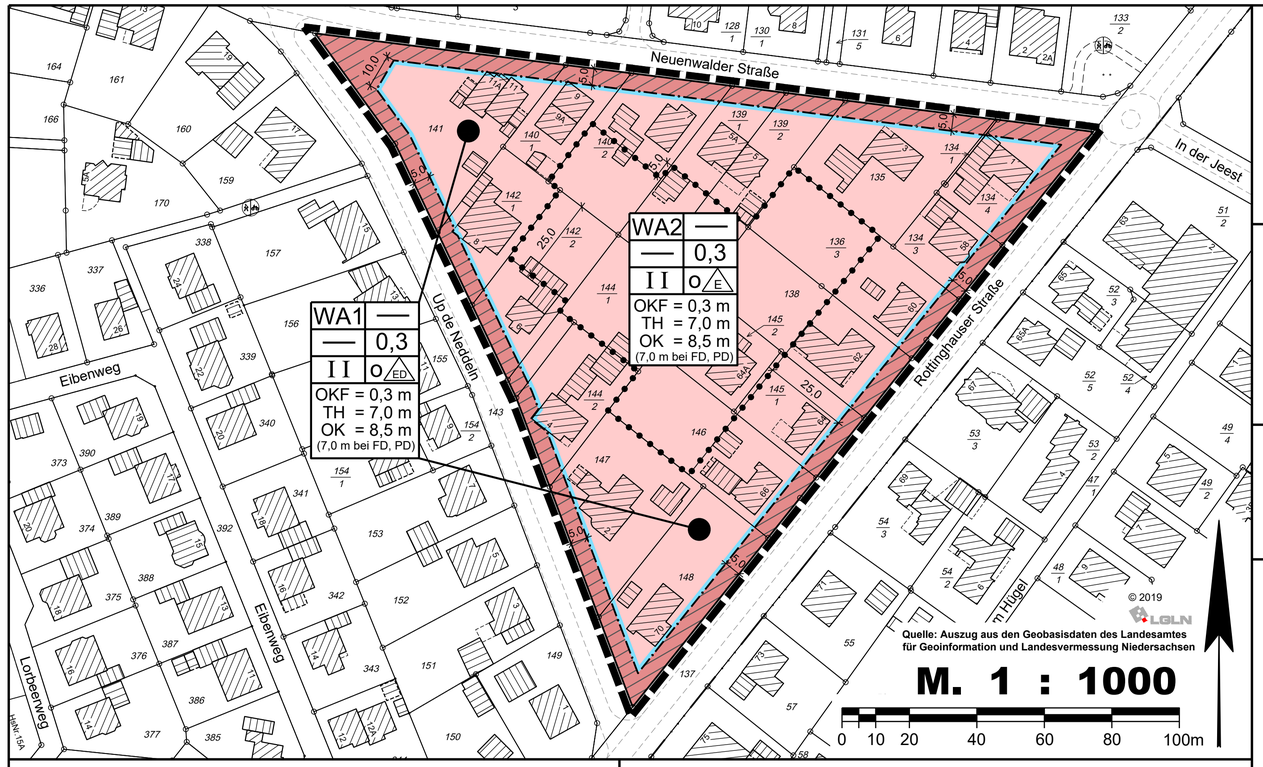


1. Textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO 2017)

1.1 Zulässige Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet (WA 1 und 2)
Im allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.
Im WA 1 sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO zulässig. Die übrigen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen i.S.d. § 4 Abs. 3 Nr. 3-5 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO).

1.2 Zahl der Wohnungen
Im allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) sind je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte ist höchstens eine Wohnung zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) ist je Einzelhaus höchstens eine Wohnung 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 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.) bleiben unberücksichtigt.

1.4 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.

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

2.1 Dacheindeckung
Geneigte Dächer sind mit Materialien in den nachfolgenden (rot bis rotbraunen, 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, 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.

2.2 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.

2.3 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 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.

2.5 Oberflächenentwässerung
Das auf den Wohnbaugrundstücken auftretende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zur Versickerung zu bringen.

3 Hinweise

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

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).

Nds. Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012, zuletzt geändert durch Art. 3 § 18 G zur Änd. des Niedersächsischen Gesetzes über die öffentliche Sicherheit und Ordnung und anderer Gesetze vom 20.05.2019 (Nds. GVBl. S. 88)

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)

3.2 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).

3.3 Altablagerungen
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

3.4 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.

3.5 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 Hauptaktivitätsphase der Fledermäuse, d.h. nicht in der Zeit vom 01. März bis 30. September, durchzuführen. Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen sind unmittelbar vor dem Fällen die Bäume durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten, für Gehölzbrüter sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Vorhandene Gebäude sind vor der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen bzw. Abrissarbeiten durch eine sachkundige Person auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelnistständen zu überprüfen. Werden besetzte Vogelnestern/Baumhöhlen oder Fledermäuse festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vechta abzustimmen. Umfang und Ergebnis der biologischen Baubegleitung sind in einem Kurzbericht/Protokoll nachzuweisen. Im Falle der Beseitigung von Höhlen (Fledermaushöhlen oder Nisthöhlen von Vögeln) sind im räumlichen Zusammenhang dauerhaft funktionsfähige Ersatzquartiere einzurichten.

3.6 Erdfallgefährdung
Das Plangebiet unterliegt lt. 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 als Anlage beigefügt.

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. 191 "Neuenwalder Straße" (OT Clemens-August-Dorf), bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Damme, den .....

.....
Bürgermeister

Verfahrensvermerke / Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Damme hat in seiner Sitzung am 02.07.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 191 "Neuenwalder Straße" (OT Clemens-August-Dorf) beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 05.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Damme, den .....

.....
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 10.03.2020

.....

Zustimmung zum Planentwurf und öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Damme hat in seiner Sitzung am 02.07.2019 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 13.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
Dabei wurde darauf hingewiesen, dass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 20.12.2019 bis 24.01.2020 gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Damme, den .....

.....
Bürgermeister

Erneute öffentliche Auslegung

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt Damme hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung 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

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Damme hat den Bebauungsplan Nr. 191 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 10.03.2020 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Damme, den .....

.....
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 191 "Neuenwalder Straße" (OT Clemens-August-Dorf) ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... in der Oldenburgischen Volkszeitung ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Damme, den .....

.....
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: 11
Maßstab: 1:1000 — L4 - 303 / 2019

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

© 2019 LGLN
Landesamt für Geoinformation und
Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
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 02.10.2019)**.
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Vechta, den .....

Katasteramt Vechta

Siegel

.....
(Unterschrift)

Planzeichenerklärung
Festsetzungen des Bebauungsplanes

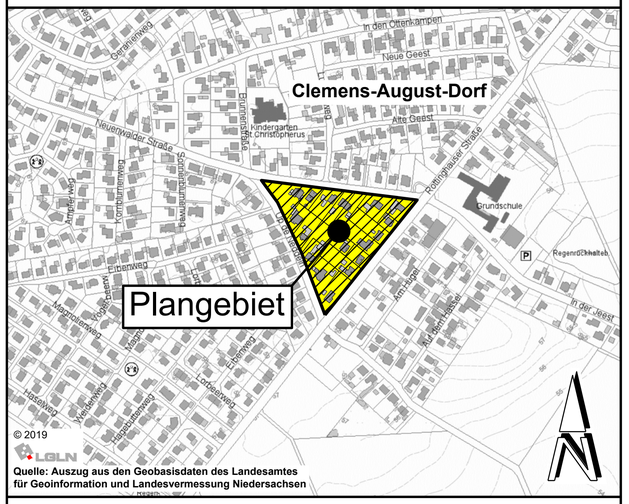
Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017

	WA 1 WA 2	Allgemeine Wohngebiete
		Nicht überbaubare Grundstücksflächen
0,3	GRZ	Grundflächenzahl
II	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) und PD (Pultdach))
	o	Offene Bauweise
	E	nur Einzelhäuser zulässig
	ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
		Baugrenze
		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Füllschema der Nutzungsschablone:

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

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



Stadt Damme
Mühlenstraße 18
49401 Damme

Bebauungsplan Nr. 191
" Neuenwalder Straße "
(OT Clemens-August-Dorf)

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

BP191.DWG