Textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO 2017)

1. Sonstige Sondergebiete (Ausflugs- und Erholungszentrum Olgahafen)

1.1 SO 2 und SO 2*: Sondergebiet „Aalräucherei und Gastronomie“
Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Betrieben zur Schlachtung, Verarbeitung und dem Verkauf von Fischwaren, der Unterbringung von gastronomischen Einrichtungen sowie der Unterbringung von Betriebsleiter- und Mitarbeiterwohnungen.
Zulässig sind:
- Im SO 2* Betriebe zur Schlachtung, Verarbeitung und dem Verkauf von Fischwaren
- Im SO 2* Schank- und Speisewirtschaften
- Im SO 2* oberhalb des Erdgeschosses Wohnungen für Mitarbeiter, die in Grundfläche und Baumasse den Betriebsgebäuden untergeordnet sind
- Im SO 2* oberhalb des Erdgeschosses Betriebe des Beherbergungswesens, die der kurzfristigen Unterbringung von Gästen zu Erholungszwecken dienen. Dauerwohnen ist unzulässig.
- Im SO 2 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- Im SO 2 und SO 2* sonstige erforderliche Nebenanlagen gemäß §§ 12 und 14 BauNVO

1.2 SO 3 und SO 3*: Sondergebiet „Beherbergung und Gastronomie, tourismusbezogener Einzelhandel“

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von tourismusbezogenen Dienstleistungs-, Einzelhandels-, Gastronomie- und Beherbergungsbetrieben sowie von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber.
Zulässig sind:
- Im SO 3 und SO 3* Einzelhandel mit Souvenir- und Geschenkartikeln, Zeitungen / Zeitschriften, mit einer Verkaufsfläche von maximal 150 m²
- Im SO 3 und SO 3* Einzelhandel für den Segelsportzubehör, mit einer Verkaufsfläche von maximal 150 m²
- Im SO 3 und SO 3* Schank- und Speisewirtschaften
- Im SO 3 und SO 3* oberhalb des Erdgeschosses Betriebe des Beherbergungswesens, die der kurzfristigen Unterbringung von Gästen zu Erholungszwecken dienen. Dauerwohnen ist unzulässig.
- Im SO 3 und SO 3* Segelschulen
- Im SO 3* Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- Im SO 3 und SO 3* sonstige erforderliche Nebenanlagen gemäß §§ 12 und 14 BauNVO

1.3 SO 4: Sondergebiet „Tourismusbezogene Dienstleistungseinrichtungen“

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von tourismusbezogenen Dienstleistungseinrichtungen.
Zulässig sind:
- Einrichtungen, die der touristischen Entwicklung dienen
- sonstige erforderliche Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

1.4 SO 5: Sondergebiet "Jugend- und Freizeitzentrum am Dümmer"

Das Sondergebiet dient der Unterbringung einer Jugendbildungsstätte.

Zulässig sind:

- sonstige erforderliche Nebenanlagen gemäß §§ 12 und 14 BauNVO

1.5 Zulässigkeit von Nutzungen und baulichen Anlagen

1.5.1 Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete sind grundsätzlich nur nicht wesentlich störende Betriebe und Anlagen zulässig.
1.5.2 Im Plangebiet sind fliegende Bauten i. S. v. § 75 NBauO nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Bereiche zulässig.

2. Höhe baulicher Anlagen

Die Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (Sockelhöhe, SH) darf in den festgesetzten Sondergebieten die in den jeweiligen Nutzungsschablonen bestimmten maximal zulässigen Höhen über Normalhöhennull (NHN) nicht überschreiten.

Die Traufhöhe (TH) darf in den festgesetzten Sondergebieten die in den jeweiligen Nutzungsschablonen bestimmten maximal zulässigen Höhen über der Sockelhöhe (unterer Bezugspunkt) nicht überschreiten. Unter Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut zu verstehen. Eine Unterbrechung der Traufline durch untergeordnete Ein- und Aufbauten ist zulässig.

Die Gebäudehöhe (H) darf in den festgesetzten Sondergebieten die in den jeweiligen Nutzungsschablonen bestimmten maximalen Höhen über der Sockelhöhe (unterer Bezugspunkt) und im SO 5 über NHN nicht überschreiten. Untergeordnete Gebäudeteile, wie z.B. Antennen oder Schornsteine, bleiben unberücksichtigt. Der obere Bezugspunkt für die Höhenbeschränkung ist die Oberkante des Baukörpers (First, Hauptgesims).

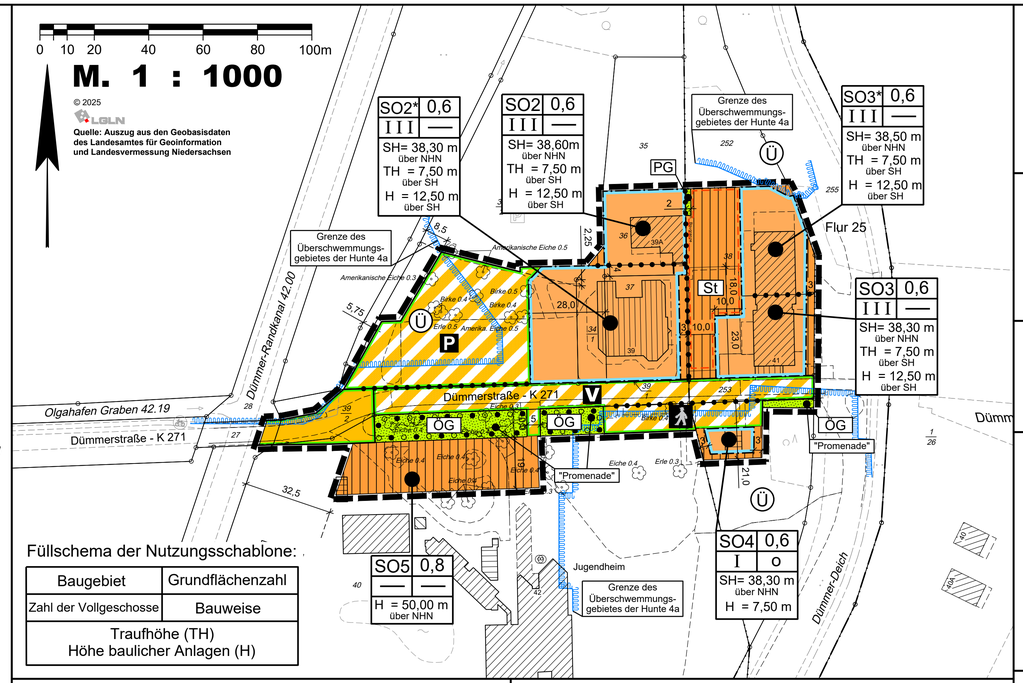
3. Oberflächenentwässerung

Das innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie innerhalb der Sondergebiete SO 2/SO 2*, und SO3/SO3* und SO 4 anfallende Niederschlagswasser ist in den Staugraben abzuleiten (s. Hinweis Nr. 2).

Das innerhalb des Sondergebietes SO 5 anfallende Niederschlagswasser ist in das südlich des Plangebiets vorhandene Regenrückhaltebecken abzuleiten.

Unbedenkliche Oberflächenabflüsse (z. B. unbelastete Dachflächen) dürfen ohne Vorbehandlung durch die ungesättigte Zone direkt in den Untergrund versickert werden. Tolerierbare Oberflächenabflüsse dürfen nach geeigneter Vorbehandlung oder unter Ausnutzung der Reinigungsprozesse in der Versickerungsanlage versickert werden. Nicht tolerierbare Oberflächenabflüsse dürfen nur nach einer geeigneten Vorbehandlung versickert werden.

Die Versickerungsanlagen sind gemäß den Anforderungen des Arbeitsblattes DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ herzustellen und zu unterhalten.



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

4.1 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Promenade“ - Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

Im Bereich der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Promenade“, die gleichzeitig als Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern festgesetzt sind, sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch Pflanzen der Pflanzliste zu ersetzen. Innerhalb der Fläche ist das Anlegen einer Fußgängerpromenade zulässig. Gehölze dürfen zugunsten der Promenadengestaltung entfernt werden, wenn sie an anderer Stelle mit Arten aus der Pflanzliste ersetzt werden. Die Sicherung und der Schutz bestehender Bäume, Pflanzungen und Vegetationsflächen während der Baumaßnahmen, ist gemäß DIN 18920 vorzunehmen.

Pflanzliste:

Carpinus betulus „Fastigiata“	Pyramiden-Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

4.2 Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abstandsgrün“
Die festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abstandsgrün“ ist gärtnerisch zu gestalten.

5. Bauliche Anlagen im und im Umfeld des Überschwemmungsgebiets

Im gekennzeichneten festgesetzten Überschwemmungsgebiet (Nachrichtliche Übernahme Nr. 1) ist die gemäß § 78 Abs. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) grundsätzlich untersagte Errichtung baulicher Anlagen nur zulässig, sofern eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 78 Abs. 5 WHG von der Wasserbehörde erteilt wurde.
Bei der Errichtung von Gebäuden im Plangebiet muss die Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) eine Mindesthöhe von 38,20 m über NN einhalten.
Innerhalb des Überschwemmungsgebietes darf die bestehende Geländehöhe nicht erhöht werden.

6. Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen innerhalb des Plangebiets sind ausschließlich unterirdisch zu führen.

Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 84 Abs. 3 NBauO)

1. Dachgestaltung

Für die Hauptgebäude sind nur Dachneigungen zwischen 30 und 50 ° zulässig. Hiervon sind Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO, Wintergärten, Terrassen sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO ausgenommen.
Für die Dacheindeckungen sind nur Tonziegel in rot und rotbraunen Farbtönen entsprechend dem Farbregister RAL 840 HR zulässig. Hiervon ausgenommen sind die in die Dachflächen integrierte oder aufgesetzte Anlagen für die Solarenergie.

2. Außenwandgestaltung

Die Außenhaut der Gebäude sind in rotem Verblendmauerwerk entsprechend dem Farbregister RAL 840 HR oder in Putz (Gelb, Beige sowie Weiß entsprechend dem Farbregister RAL 840 HR) zulässig.

Hinweise

1. Aufhebung bestehender Festsetzungen

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 149 "Olgahafen" mit örtlichen Bauvorschriften treten für den Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 149 „Olgahafen", rechtskräftig seit dem xx.xx.2011, außer Kraft.

2. Gewässer II. Ordnung

Der Randkanal stellt ein Gewässer II. Ordnung dar. Die gesetzlichen Vorgaben gemäß § 38 WHG (Gewässerrandstreifen) sind zu beachten.

3. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).
Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

4. Außenbeleuchtung

Die Beleuchtung des Außenbereiches sollte nur indirekt und mit „insektenfreundlichen“ Lampen erfolgen. Punktuelle Beleuchtungskonzentrationen sind zu vermeiden.

5. Artenschutz

Um den artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand der Verletzung oder Tötung von Individuen sowie die Störung und Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sicher auszuschließen, ist die Realisierung der Planung zeitlich einzuschränken (Entfernung von Gehölzen, Baumaßnahmenbeginn nicht in der Sommerlebensphase der Fledermäuse bzw. nicht innerhalb der Brutphase der Vögel).

Nachrichtliche Übernahme

1 Überschwemmungsgebiet gemäß § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Der westliche, nordöstliche und südöstliche Rand des Plangebietes befindet sich im gesetzlichen Überschwemmungsgebiet der "Hunte 4a". Es gelten die besonderen Schutzbestimmungen des § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Damit ist für die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen im Einzelfall eine Genehmigung gemäß § 78 Abs. 5 WHG erforderlich. Der maßgebliche Bemessungswasserstand des hundertjährigen Hochwassers (HW100) liegt bei ca. 38,10 m über NN. Die textliche Festsetzung Nr. 5 ist zu beachten.

2 Risikogebiet (Hochwasser extrem, HQ extrem) gemäß § 78 b WHG

Ein Teilbereich des SO 4 liegt in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten i. S. d. § 78 b WHG.

Gemäß § 78 b WHG soll eine dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepasste Bauweise der geplanten baulichen Anlagen (z.B. DWA-Merkblatt 553) unter angemessener Berücksichtigung der technischen Umsetzbarkeit, der Lage des betroffenen Grundstückes und der Höhe des möglichen Schadens umgesetzt werden.

Gemäß § 78 c WHG ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen. Sollten keine anderen weniger wassergefährdenden Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen, ist die Anlage, nach vorheriger Anzeige bei der unteren Wasserbehörde, hochwassersicher zu errichten. Die Anzeige hat in diesem Fall sechs Wochen im Voraus zu erfolgen.

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. 149 "Olgahafen", 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 ..... die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 149 "Olgahafen" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am ..... 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 .....

.....

Zustimmung zum Planentwurf und öffentliche Auslegung

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

Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet und der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht und die Bekanntmachung in das Internet eingestellt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis ..... im Internet veröffentlicht und zeitgleich im Rathaus der Stadt öffentlich ausgelegt.

Damme, den .....

.....
Bürgermeister

Erneute öffentliche Auslegung

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt Damme hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf der 1. Änderung 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

Beschluss über die eingegangenen Anregungen Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Damme hat den Bebauungsplan Nr. 149, 1. Änderung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Damme, den .....

.....
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 149 “Olgahafen”, 1. Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im Amtsblatt der Stadt Damme 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
Maßstab: 1:1000

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

© 2025 LGLN

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 **(00.00.2025)**.
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.

Vechta, den .....
- Katasteramt Vechta -

Siegel

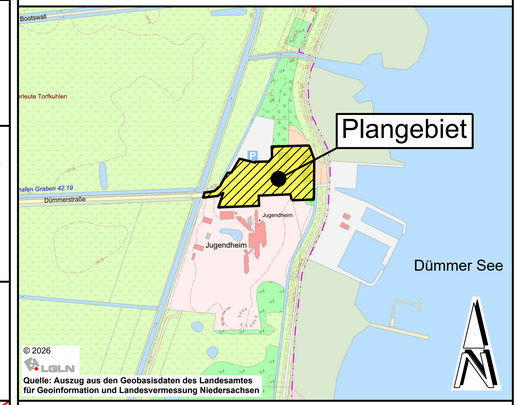
.....
(Unterschrift)

Planzeichenerklärung
Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017

	SO 2 bis 5	Sondergebiete SO 2 = "Aalräucherei und Gastronomie" SO 3 = "Beherbergung und Gastronomie, tourismusbezogener Einzelhandel" SO 4 = "tourismusbezogene Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Kultureinrichtungen" SO 5 = "Jugend- und Freizeitzentrum am Dümmer"
		Nicht überbaubare Grundstücksflächen
0,6	GRZ	Grundflächenzahl als Höchstmaß
III	Z	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
SH = 38,30 m über NHN	SH	Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens als Höchstmaß (Sockelhöhe)
TH = 7,50 m über NHN	TH	Traufhöhe als Höchstmaß
H = 12,50 m über NHN	H	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
a		Abweichende Bauweise, Gebäude bis max. 25 m Länge zulässig
		Baugrenze
		Straßenverkehrsfläche
		Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
		Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung V = Verkehrsberuhigter Bereich P = Öffentliche Parkfläche
		Öffentliche Grünfläche (ÖG) Zweckbestimmung: "Promenade" Private Grünfläche (PG) Zweckbestimmung: "Abstandsgrün"
		Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB
		Umgrenzung von Flächen für Stellplätze St = Stellplätze
		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



Stadt Damme
Mühlenstraße 18
49401 Damme

Stand: 04.11.2026

Bebauungsplan Nr. 149
" Olgahafen ", 1. Änderung

Mit örtlichen Bauvorschriften

- Entwurf -

BP149-1Ae.DWG