

## PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Damme die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 10 „Clemens-August-Dorf“, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Damme, den ..... (Siegel) ..... (Bürgermeister)

## VERFAHRENSVERMERKE

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Rat der Stadt Damme hat in seiner Sitzung am 17.12.2013 die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 10 „Clemens-August-Dorf“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 21.11.2015 örtlich bekannt gemacht worden.

Damme, den ..... (Bürgermeister)

**Öffentliche Auslegung**  
Der Rat der Stadt Damme hat in seiner Sitzung am 20.12.2016 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 10 und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3, Satz 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 29.04.2017 örtlich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 10 und die Begründung haben vom 11.05.2017 bis 16.06.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Damme, den ..... (Bürgermeister)

**Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Stadt Damme hat den Bebauungsplan Nr. 10 „Clemens-August-Dorf“ nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 19.09.2017 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Damme, den ..... (Bürgermeister)

**Bekanntmachung**  
Der Satzungsbeschluss zur Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 10 „Clemens-August-Dorf“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... in der „Oldenburgischen Volkszeitung“ örtlich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Damme, den ..... (Bürgermeister)

**Verletzung von Vorschriften**  
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Damme, den ..... (Bürgermeister)

## Planunterlage und Planverfasser

Planunterlage: Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab 1: 1000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2015



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 Januar 2015).

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.<sup>1)</sup> Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.<sup>2)</sup>

Vechta, den .....

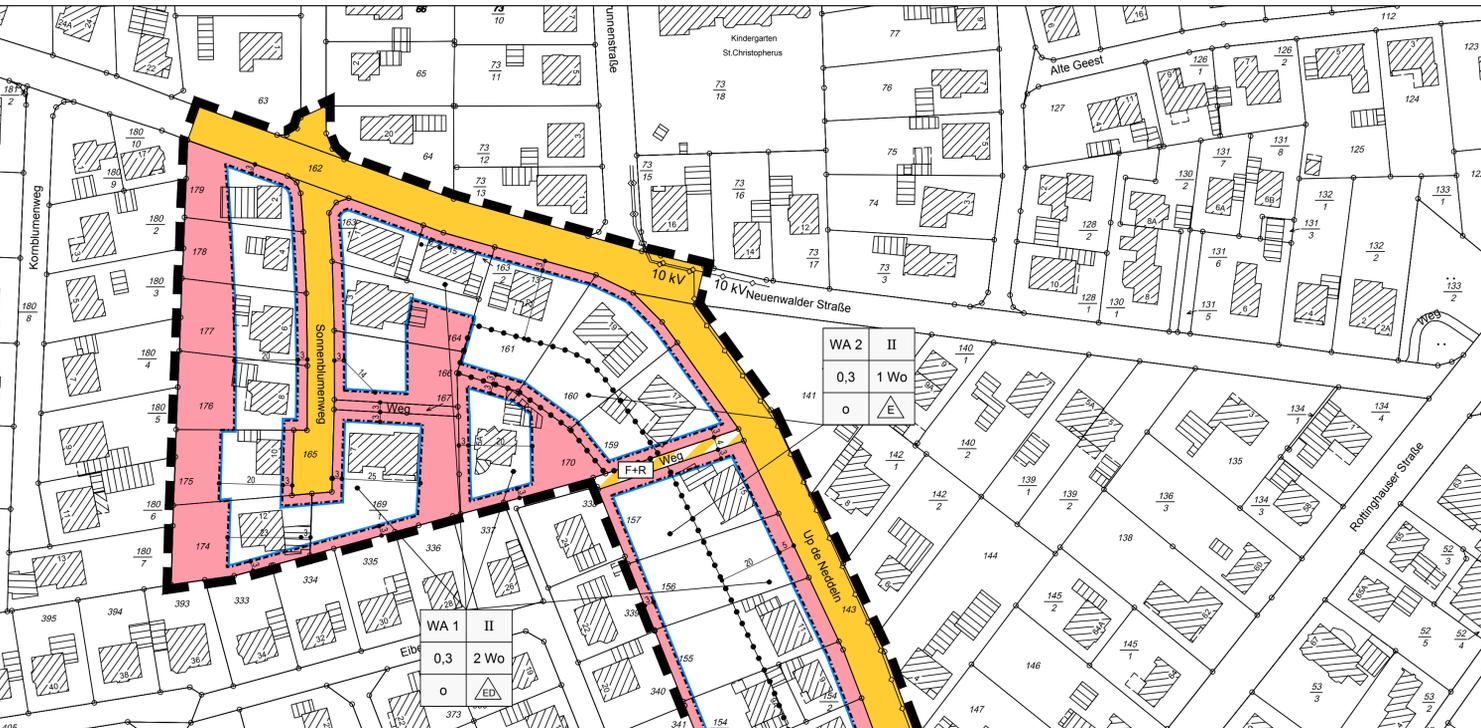
Ämtliche Vermessungsstelle

Unterschrift

- 1) Nur bei Bebauungsplänen, deren Festsetzungen sich auf die geometrische Form der Grundstücke auswirken.
- 2) Nur bei Bebauungsplänen, bei deren Durchführung neue Grenzen gebildet werden, deren Verlauf durch den Bebauungsplan festgesetzt wird.

**Planverfasser**  
Der Entwurf der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 10 wurde ausgearbeitet von:

pk plankontor städtebau gmbh  
Ehernerstraße 126  
26121 Oldenburg  
Tel.: 0441/97201-0  
Fax: 0441/97201-99  
info@plankontor-staedtebau.de  
Oldenburg, den 16.10.2017  
(Dipl.-Ing. H. Meyer)



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete

2 Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen

### Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise

E nur Einzelhäuser zulässig

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

nicht überbaubare Fläche

überbaubare Fläche

### Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

F+R Fuß- und Radweg

### Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Elektrizität

### Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

10-kV-Erdkabel

### Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Nutzungsbeschränkungen in den Allgemeinen Wohngebieten

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO), sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO), Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO), Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) auch nicht ausnahmsweise zulässig.

### 2. Bauweise

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind im Rahmen der offenen Bauweise ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. (gem. § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

### 3. Beschränkung der Wohnungszahl in Wohngebäuden

Im Allgemeinen Wohngebiete WA 1 sind je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen zulässig; je Doppelhaushälfte ist höchstens eine Wohnung zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiete WA 2 ist je Einzelhaus höchstens eine Wohnung zulässig. (gem. § 9 (1) 6 BauGB)

### 4. Gebäudehöhen

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) darf die Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses höchstens 0,3 m über der Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraße im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt liegen.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird für Gebäude mit Flachdächern (Dächer mit einer Dachneigung kleiner/gleich 10 Grad) eine maximale Gebäudehöhe von 6,5 m und für Gebäude mit Pultdächern eine maximale Höhe von 7,0 m für die Oberkante der Gebäude festgesetzt. Für Gebäude mit anderen Dachformen wird eine maximale Gebäudehöhe von 8,5 m und eine maximale Traufhöhe von 6,0 m festgesetzt.

Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen und Traufhöhen ist die Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses.

Der obere Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des Daches. Untergeordnete Bauteile im Sinne der Bauordnung wie Antennen, Schornsteine etc. bleiben unberücksichtigt. (gem. § 19 BauNVO)

Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe gilt die Schnittkante zwischen den Außenflächen der Gebäudeaußenwand und den Außenflächen der oberen Dachhaut der Hauptdachflächen. (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Bei Gebäuden mit Staffelgeschoss stellt die Traufhöhe den Abstand zwischen dem Schnittpunkt des oberen Dachansatzes mit dem oberen aufgehenden Mauerwerk und der Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses dar.

Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe ist ausnahmsweise für untergeordnete Bauteile im Sinne der Bauordnung wie, z.B. Antennenanlagen, Geländer und Schornsteine sowie technische Anlagen des Immissionsschutzes und sonstige hervortretende, konstruktiv erforderliche Gebäudeteile wie Stütz- und Trägersysteme, Seele u.a., zulässig.

### 5. Garagen und Stellplätze

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind mit einer maximalen Gebäudehöhe von 3,00 m, bezogen auf die umgebende Geländeoberfläche, zulässig. Sie müssen einen Mindestabstand von 1,00 m zu öffentlichen Flächen einhalten.

Garagen, offene Garagen und offene Stellplätze gem. § 12 BauNVO müssen einen Abstand von mindestens 5,00 m zur Straßenverkehrsfläche einhalten. Sie dürfen die hintere Baugrenze um maximal 2,00 m überschreiten. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, sowie Garagen, offene Garagen und offene Stellplätze gem. § 12 BauNVO müssen einen seitlichen Mindestabstand von 1,00 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Der Zwischenraum ist mit einer Hecke oder mit Sträuchern zu bepflanzen. (gem. § 12 Abs. 6 BauNVO)

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 NBauO

### § 1 Dachmaterial/ Dachgestaltung

Als Material für die Dacheindeckung sind nur Tondachpfannen oder Betondachsteine in Naturrot bis Braun bzw. Anthrazit entsprechend der RAL-Farbtöne 2001, 3000 - 3005, 3009, 3011, 3013, 3016, 3020, 3031, 7004, 7005, 7010-7012, 7015, 7016, 7021-7024, 7026, 7030, 7036, 7037, 7040, 7042, 7043, 7045, 7046, 9004, 9005, 9011, 9016 gemäß dem Farbregister RAL 840-HR (sedematt) zulässig. Zwischentöne zu den genannten Farbtönen sind ebenfalls zulässig. Glasierete Dacheindeckungen sind unzulässig. Die Anbringung von Verglasungen und Solarenergieanlagen sowie die Begrünung von Dachflächen mit Pflanzen bleiben unberührt. Anbauten an bestehende Gebäude, die eine abweichende Eindeckung aufweisen, sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

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 Versickerung

Das auf den Wohnbaugrundstücken auftretende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete selbst zur Versickerung zu bringen. (Siehe Hinweis Nr. 5)

## HINWEISE

(1) Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 11.06.2013, zugrunde.

(2) Diese Bebauungsplanänderung überlagert den Bebauungsplan Nr. 10 sowie die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10, so dass deren Festsetzungen innerhalb des geltenden Geltungsbereiches unwirksam sind.

(3) Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978, Nds. GVBl. S. 517 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 26. Mai 2011 (Nds. GVBl. S. 135))

(4) Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

(5) Aufgrund des Baugrundgutachtens (Geotechnischer Bericht, rasterder erdbaulabor, Rastede, Oktober 2016) kann generell davon ausgegangen werden, dass das auf den versiegelten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser auf den Wohnbaugrundstücken selbst versickert werden kann. Hierzu bieten sich aufgrund der vorhandenen örtlichen Situation Versickerungsmulden und Rohrgelöten an. Die tatsächliche Dimensionierung der Versickerungsanlage ist durch eine ordnungsgemäße Planung incl. Berechnungen nachzuweisen.

(6) Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Im vorliegenden Fall sind folgende Einschränkungen bzw. Maßnahmen zu beachten:

- Die Entferrnung von Gehölzen und sonstige Maßnahmen zur Baufeldfreimachung wie auch der Abbruch von baulichen Anlagen sind zum Schutz der Aufräuma und der Fledermäuse nur außerhalb der allgemeinen Bunt-, Setz- und Aufzuchtzeit (1. März bis zum 30. September) vorzunehmen. Eine Ausnahme ist möglich, wenn im konkreten Einzelfall vorher eine Artenschutzprüfung erfolgt.
- Bei Gehölzbeseitigungen von Bäumen mit einem Stammdurchmesser von 30 cm oder mehr oder solchen, die offensichtlich dauerhaft genutzte Nester und/oder Höhlen aufweisen, muss ganzjährig zuvor eine Artenschutzprüfung vorgenommen werden.

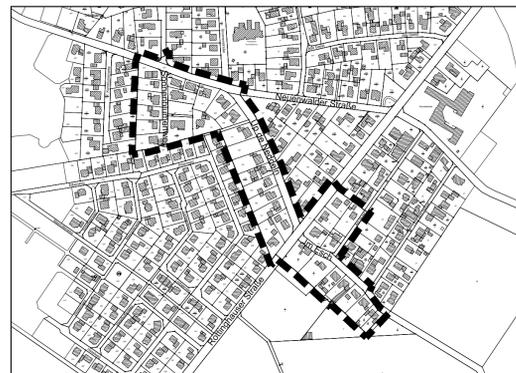
## Stadt Damme

### Bebauungsplan Nr. 10

### "Clemens-August-Dorf"

### - Neuaufstellung -

### mit örtlichen Bauvorschriften



Übersichtsplan : 1 : 5000

pk plankontor städtebau gmbh  
Ehernerstraße 126 26121 Oldenburg  
Telefon 0441/97201-0 Telefax 0441/97201-99  
E-Mail info@plankontor-staedtebau.de

Bearbeitungsstand: URSCHRIFT