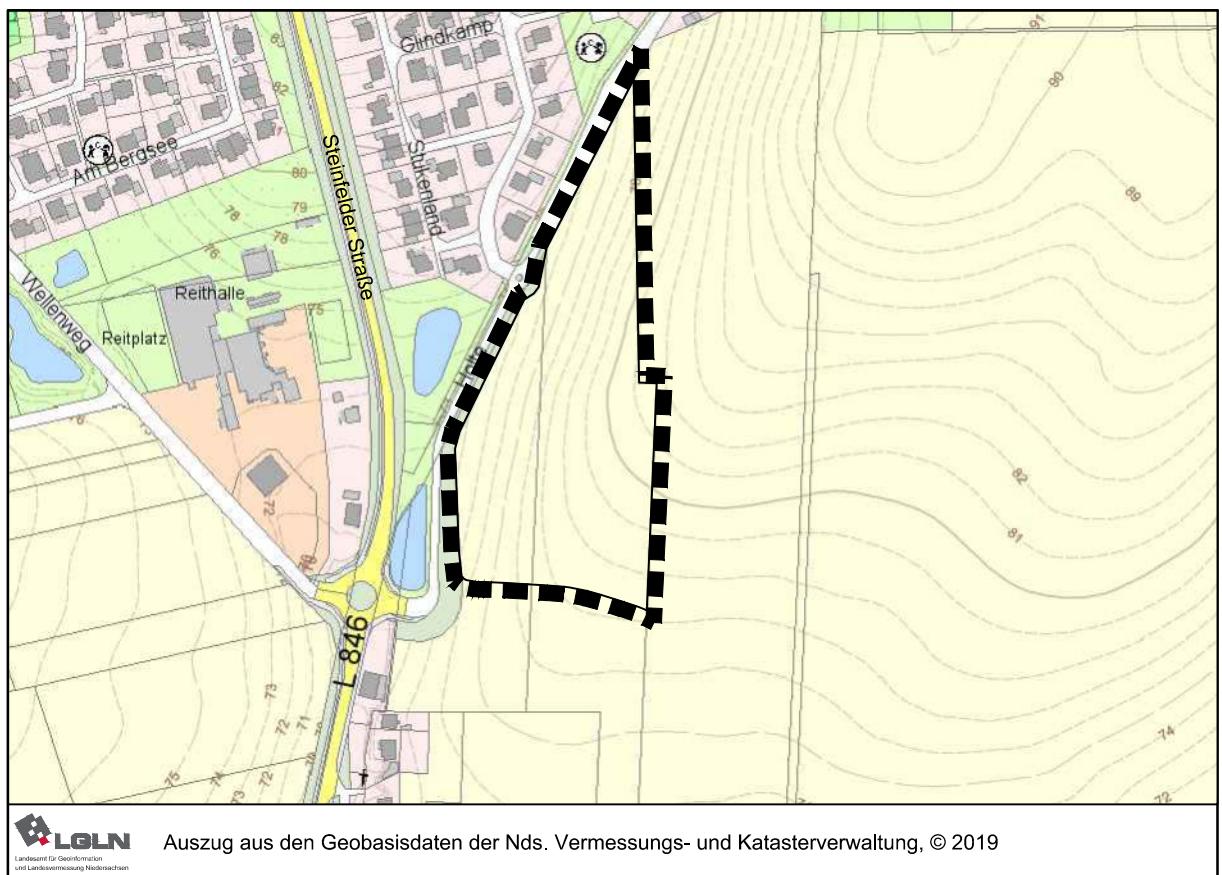


# Stadt Damme

## Bebauungsplan Nr. 189 "Holter Kapelle"

mit örtlichen Bauvorschriften



Übersichtsplan: 1 : 5000

plan  
kontor städtebau

Ehnernstraße 126 26121 Oldenburg  
Telefon 0441/97201-0 Telefax -99  
E-Mail info@plankontor-staedtebau.de  
Internet www.plankontor-staedtebau.de

## **Planverfasser**

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 189 wurde ausgearbeitet von:

pk plankontor stadtbau gmbh  
Ehnernstraße 126  
26121 Oldenburg  
Tel.: 0441/97201-0  
Fax: 0441/97201-99  
[info@plankontor-staedtebau.de](mailto:info@plankontor-staedtebau.de)

Oldenburg, den 28.02.2024

gez. Lüders

(Dipl.-Ing. Lüders)



Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind in der jeweils gültigen Fassung:

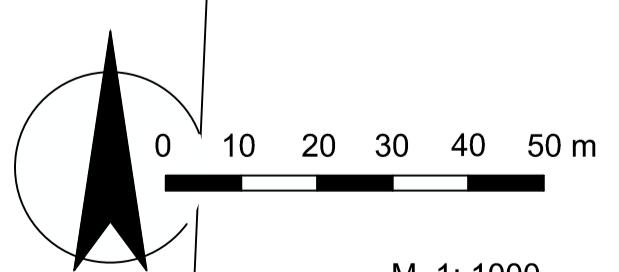
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

**Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017  
(BGBl. I S. 3786)**

Nds. Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46)

Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576).

Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)



M. 1: 1000

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## Art der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete

1-2Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen

## Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Traufhöhe

GH Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Gebäudehöhe

OKF 78 Oberkante Rohfußboden in m über NHN

## Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise



offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



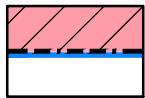
offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig



offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig



Baugrenze



nicht überbaubare Grundstücksfläche  
überbaubare Grundstücksfläche

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen



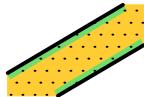
Flächen für den Gemeinbedarf

Zweckbestimmung:



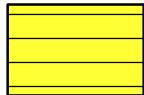
Kindertagesstätte

## Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

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



Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschl. der Regenrückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen

Zweckbestimmung:

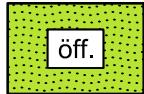


Elektrizität



Regenwasser Rückhaltung

## Grünflächen

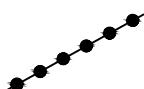


öffentliche Grünflächen

## Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



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



Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Zweckbestimmung:

LSW

Lärmschutzwand, Lärmschutzwall

LPB III 1. u. 2. OG  
LPB III 2. OG

Lärmpegelbereiche

# **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

## **1. Nutzungsbeschränkungen in den Allgemeinen Wohngebieten**

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

(gem. § 1 (6) BauNVO)

## **2. Beschränkung der Wohnungszahl in Wohngebäuden**

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind je Wohngebäude in Form von Einzelhäusern höchstens 2 Wohnungen zulässig; je Wohngebäude in Form von Doppelhaushälften ist höchstens 1 Wohnung zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 ist je Erschließungseinheit einer Hausgruppe (Reihenhaus-scheibe) höchstens eine Wohnung zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 4 sind je Wohngebäude in Form von Einzelhäusern höchstens 6 Wohnungen zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 5 sind je Wohngebäude in Form von Einzelhäusern höchstens 2 Wohnungen zulässig; je Wohngebäude in Form von Doppelhaushälften ist höchstens 1 Wohnung zulässig; je Erschließungseinheit einer Hausgruppe (Reihenhausscheibe) ist höchstens 1 Wohnung zulässig.

(gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

## **3. Mindestgrundstücksgrößen**

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 müssen die Baugrundstücke je Einzelhaus eine Mindestgröße von 500 m<sup>2</sup> einhalten; je Doppelhaushälfte gilt eine Mindestgrundstücksgröße von 250 m<sup>2</sup>.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 müssen die Baugrundstücke je Erschließungseinheit einer Hausgruppe eine Mindestgröße von 150 m<sup>2</sup> einhalten.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 4 müssen die Baugrundstücke je Einzelhaus eine Mindestgröße von 1000 m<sup>2</sup> einhalten.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 5 müssen die Baugrundstücke je Einzelhaus eine Mindestgröße von 500 m<sup>2</sup> einhalten; je Doppelhaushälfte gilt eine Mindestgrundstücksgröße von 250 m<sup>2</sup> und je Erschließungseinheit einer Hausgruppe eine Mindestgrundstücksgröße von 150 m<sup>2</sup>.

(gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB)

## **4. Oberkante Rohfußboden (OKF)**

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3 darf die Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses auf der straßenseitigen Gebäudeseite höchstens 0,3 m über der gewachsenen Geländeoberfläche liegen. Bei Eckgrundstücken gilt als Bezugspunkt die Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraße im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 4 darf die Oberkante der Rohfußböden (OKF) die in der Planzeichnung festgeschriebenen Höhen über Normalhöhenull (NHN) nicht überschreiten.

(gem. § 16 und § 18 BauNVO)

## **5. Gebäudehöhen**

- 5.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 wird für Gebäude mit Flachdächern (Dächer mit einer Dachneigung kleiner/gleich 10 Grad) eine maximale Gebäudehöhe von 6,0 m und für Wohngebäude mit Pultdächern eine maximale Höhe von 6,5 m für die Oberkanten der Wohngebäude festgesetzt. Für Wohngebäude mit anderen Dachformen wird eine maximale Gebäudehöhe von 7,0 m und eine maximale Traufhöhe von 4,5 m festgesetzt.
- 5.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 wird für Gebäude mit Flachdächern (Dächer mit einer Dachneigung kleiner/gleich 10 Grad) eine maximale Gebäudehöhe von 7,0 m und für Wohngebäude mit Pultdächern eine maximale Höhe von 7,5 m für die Oberkanten der Wohngebäude festgesetzt. Für Wohngebäude mit anderen Dachformen wird eine maximale Gebäudehöhe von 8,5 m und eine maximale Traufhöhe von 6,5 m festgesetzt.
- 5.3 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 4 wird für Gebäude mit Flachdächern (Dächer mit einer Dachneigung kleiner/gleich 10 Grad) eine maximale Gebäudehöhe von 9,0 m und für Wohngebäude mit Pultdächern eine maximale Höhe von 10,0 m für die Oberkanten der Wohngebäude festgesetzt. Für Wohngebäude mit anderen Dachformen wird eine maximale Gebäudehöhe von 11 m und eine maximale Traufhöhe von 7 m festgesetzt.

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

Der obere Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des Daches. Antennen, Schornsteine etc. bleiben unberücksichtigt.

Der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die Schnittlinie zwischen der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Erker, Dachgauben und andere Gebäudeteile, die aus der Dachhaut herausstehen, außerdem Krüppelwalme, Wintergärten und Vorbauten.

(gem. § 16 und § 18 BauNVO)

## **6. Nicht überbaubaren Grundstücksflächen**

In einem Bereich von 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete Garagen, offene Garagen (Carports) im Sinne von § 1 der Garagenverordnung (GaVO) sowie Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO nicht zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für offene Stellplätze und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Gemeindestraße Holte.

(gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB und § 12 (6) BauNVO)

## **7. Passiver Lärmschutz**

Auf den Flächen, für die Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen festgesetzt sind, sind bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, Maßnahmen zum baulichen Schallschutz durchzuführen.

Bei der Grundrissgestaltung sind alle Möglichkeiten auszunutzen, um Wohn-, Schlaf- und Büroräume den lärmabgewandten Bereichen zuzuordnen. Die straßenzugewandten, einschließlich der senkrecht zur Straßenachse der Steinfelder Straße und der südlich des Plangebietes geplanten Entlastungsstraße liegenden Außenbauteile (Fenster, Wand, Dach) von Aufenthaltsräumen/Büroräumen (ausgenommen Küchen, Bäder und Hausarbeitsräume), sind so auszuführen, dass sie in den im Plan angegebenen Geschossen den Anforderungen der DIN 4109 für die Lärmpiegelbereiche III entsprechen. Für Schlaf- und Ruheräume sind Belüftungsmöglichkeiten vorzusehen, die eine Einhaltung des erforderlichen Schalldämm-Maßes jederzeit sicherstellen. Folgende resultierende Schalldämm-Maße sind einzuhalten:

Lärmpiegelbereich	Resultierendes Schalldämm-Maß dB(A)	
	Wohn- und Schlafräume	Büroräume
III	35	30

Die Zuordnung des erforderlichen passiven Lärmschutzes in den jeweiligen Geschossen ergibt sich aus der Einteilung in der Planzeichnung.

(gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

## **8. Aktive Lärmschutzeinrichtungen**

Auf den Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind Lärmschutzeinrichtungen zu errichten. Die Höhe der wirksamen Schirmkante muss bei allen Anlagen mind. 5 m über der gewachsenen Geländeoberfläche betragen.

(gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

## **9. Begrünung von Dächern**

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Flachdächer mit einer Neigung von bis zu 20 Grad mindestens mit einem Anteil von 80 % der jeweiligen Dachfläche, die nicht für technische Aufbauten (z.B. Treppenausstiege) genutzt werden, mit einer Drän-, Filter- und Vegetationsschicht von mind. 12 cm extensiv zu begrünen. Die Begrünungspflicht entsteht, wenn durch baugenehmigungspflichtige Maßnahmen Dachflächen neu geschaffen werden. Die Begrünung ist mit heimischen Pflanzenarten vorzunehmen und ist dauerhaft zu erhalten.

(gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB)

## **10. Anpflanzungen auf den Baugrundstücken**

Auf jedem privaten Baugrundstück ist bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, je angefangener 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein standortheimischer Laubbbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 bis 16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Alternativ können auch je angefangener 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens zwei Hochstamm-Obstbäume mit einem Stammumfang von mindestens 6 bis 8 cm gepflanzt werden. Die Artenauswahl ist anhand folgender Listen zu treffen:

### Laubbäume

Ahorn, Feld-	<i>Acer campestre</i>	Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Ahorn, Berg-	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Buche, Rot-	<i>Fagus sylvatica</i>	Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Eiche, Stiel-	<i>Quercus robur</i>	Linde, Winter-	<i>Tilia cordata</i>
Eiche, Trauben-	<i>Quercus petraea</i>	Linde, Sommer-	<i>Tilia platyphyllos</i>
Eibe	<i>Taxus baccata</i>	Ulme, Berg-	<i>Ulmus glabra</i>
Erle, Schwarz-	<i>Alnus glutinosa</i>	Ulme, Feld-	<i>Ulmus minor</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>		

### Obstbäume

#### Apfelsorten

Alkmene	Altländer Pfannkuchenapfel	Ananas Renette
Baumanns Renette	Boikenapfel	Danziger Kant
Celler Dickstiel	Dülmener Rosenapfel	Finkenwerder Prinz
Geheimrat Oldenburg	Goldparmäne	Grahams Jubiläum
Gravensteiner	Holsteiner Cox	Ingrid Marie
Jacob Lebel	James Grieve	Kaiser Wilhelm
Klarapfel/Augustapfel	Krügers Dickstiel	Muskatrenette
Ontario	Prinz von Preussen	Prinzenapfel
Purpurroter Cousinat	Roter aus Boskoop	Ruhm aus Kirchwerder
Schöner aus Boskoop		

#### Birnensorten

Clapps Liebling	Conference	Frühe aus Tre'voux
Gellerts Butterbirne	Köstliche aus Charneux	Williams Christbirne
Regentin	Josephine von Mecheln	Gute Graue

Die Anpflanzungen müssen in der auf die Baufertigstellung der Hauptgebäude und Nachpflanzungen in der auf den Abgang eines Baumes folgenden Pflanzperiode (Oktober bis April) erfolgen.

Diese Festsetzung gilt nicht für Baugrundstücke mit einer Grundstücksfläche unter 250 m<sup>2</sup>.

(gem. § 9 (1) Nr. 25a u. b) BauGB)

## **11. Anpflanzungen auf Stellplätzen**

Stellplatzanlagen mit mehr als 3 Stellplätzen sind in den Allgemeinen Wohngebieten mit standortheimischen Laubbäumen gemäß der o.g. Pflanzliste (siehe textliche Festsetzung Nr. 7) mit mind. 14 - 16 cm Stammumfang zu bepflanzen, wobei ein Baum je angefangene 6 Stellplätze zu rechnen ist. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen. Die Größe der unversiegelten Pflanzfläche (Baumscheibe) muss mind. 6 m<sup>2</sup> betragen.

(gem. § 84 Nr. 5 und Nr. 7 NBauO i.V. mit § 9 (1) Nr. 25a BauGB)

## **12. Versorgungsleitungen**

Innerhalb des Plangebietes sind die Versorgungsleitungen ausschließlich unterirdisch zu führen.  
(gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB)

## **13. Oberflächenwasserableitung**

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 4 und WA 5 ist für das dort anfallende Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücksflächen eine Regenwasserrückhaltung zu betreiben. Der Anschluss der Überläufe der privaten Regenwasserrückhaltung an die Einrichtungen der Oberflächenentwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen ist zulässig, wobei dann im Durchschnitt max. 1,5 l/s\*ha in den öffentlichen Sammler eingeleitet werden dürfen.

# **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 84 (3) NBauO

## **§ 1 Dachmaterial / Dachgestaltung**

(a) Innerhalb des Plangebietes sind für Hauptbaukörper Flachdächer (Dächer mit einer Dachneigung kleiner/gleich 10 Grad) sowie geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis max. 48 Grad zulässig.

(b) Geneigte Dächer sind mit Materialien in den folgenden (roten und schwarzen) Farbtönen gemäß dem Farbregister RAL 840-HR zulässig: 2001, 3000-3005, 3009, 3011, 3013, 3016, 3020, 3031, 7004, 7005, 7010-7012, 7015, 7016, 7021-7024, 7026, 7030, 7036, 7037, 7039, 7040, 7042, 7043, 7045, 7046, 9004, 9005, 9011, 9016. Zwischentöne sind zulässig. Glasierte Dacheindeckungen sind unzulässig. Die Anbringung von Verglasungen und Solarenergieanlagen (Solarthermie bzw. Photovoltaik) sowie die Begrünung von Dachflächen mit Pflanzen bleiben unberührt.

(c) Dachausbauten (Dacheinschnitte und Dachgauben) sind nur bei einer Dachneigung des Hauptdaches ab 35 Grad 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.

(d) Zusammenhängende Gebäude (z. B. Doppelhäuser, Hausgruppen) sind nur mit einer einheitlichen Dachneigung zulässig. Sie sind hinsichtlich der Gestaltung und des Materials aufeinander abzustimmen.

## **§ 2 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen**

Vorgartenbereiche im Sinne dieser örtlichen Bauvorschrift sind die Bereiche zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den Gebäuden. Die Vorgartenbereiche sind unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen oder Rasenflächen gärtnerisch zu gestalten. Die Verwendung von Gesteins- oder Mineralkörnern (z.B. Kies) ist zu 25% zulässig. Beeteinfassungen sind zulässig. Zugänge sowie Zufahrten für die Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

## **§ 3 Einfriedung**

Vorgärten dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nur mit einer Hecke aus standortgerechten Gehölzen in einer Höhe von maximal 1,20 m über Oberkante fertiger Fahrbahnachse eingefriedet werden. Als Vorgarten gilt die Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze.

## **§ 4 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 (3) NBauO, wer den vorstehenden Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

# HINWEISE

- (1) Dieser Bebauungsplan hebt die Festsetzungen der **2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 133 „Auwinkel“** auf, soweit sich die Geltungsbereiche beider Pläne überschneiden.
- (2) Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten **ur- oder frühzeitliche Bodenfunde** (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nieders. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vechta unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDSchG 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.
- (3) Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf **Altablagerungen** zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- (4) Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Nester und Bruthöhlen von Vogelarten oder Quartiere von Fledermäusen festgestellt werden, sind vom Bauherrn bzw. dessen Beauftragten die Einhaltung der Bestimmungen des besonderen **Artenschutzes**, hier vorrangig § 44 (1) BNatSchG, zu gewährleisten. Um die Verletzung und Tötung von Individuen sicher 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 durchzuführen (d.h. nicht vom 01. März bis zum 30. September). 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. Werden aktuell 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. Werden Fledermaushöhlen oder Nisthöhlen von Vögeln beseitigt sind im räumlichen Zusammenhang dauerhaft funktionsfähige Ersatzquartiere einzurichten. Anzahl und Gestaltung der Kästen richtet sich nach Art und Umfang der nachgewiesenen Quartierung.
- (5) Die innerhalb der Begründung bzw. in der Planzeichnung benannten einschlägigen **DIN-Normen** können im Bauamt der Stadt Damme eingesehen werden.
- (6) Bei Starkregenereignissen kann **Hangwasser** von den außerhalb, östlich höher gelegenen Flächen in das Plangebiet dringen. Je nach Grundstücksnutzung ist ein Schutz gegen das selten auftretende Oberflächenwasser, z.B. als niedrige Verwallung, zu empfehlen.

# PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Damme diesen Bebauungsplan Nr. 189 "Holter Kapelle", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Damme, den 12. März 2024

L.S.

gez. Mike Otte

.....  
(Bürgermeister)

## VERFAHRENSVERMERKE

### Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Damme hat in seiner Sitzung am 12.03.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 189 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 19.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Damme, den 12. März 2024

gez. Mike Otte

.....  
(Bürgermeister)

### Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Damme hat in seiner Sitzung am 29.09.2020 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 189 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 26.11.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 189 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 04.12.2020 bis 11.01.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Damme, den 12. März 2024

gez. Mike Otte

.....  
(Bürgermeister)

### Erneute öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Damme hat in seiner Sitzung am 27.09.2022 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 189 und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 21.12.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 189 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 22.12.2023 bis 26.01.2024 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.

Damme, den 12. März 2024

gez. Mike Otte

.....  
(Bürgermeister)

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Damme hat den Bebauungsplan Nr. 189 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 05.03.2024 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Damme, den 12. März 2024

gez. Mike Otte

.....  
(Bürgermeister)

## **Bekanntmachung**

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 189 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 07. März 2024 in der „Oldenburgischen Volkszeitung“ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 07. März 2024 rechtsverbindlich geworden.

gez- i.a. Schlaremann  
.....  
(Bürgermeister)

Damme, den 12. März 2024

## **Verletzung von Vorschriften**

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 189 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Damme, den .....  
(Bürgermeister)

---

## **Planunterlage**

### **Planunterlage**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab 1: 1000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2019



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 März 2019).

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>

Barnstorf, den 27. MRZ. 2024

Lambers & Ostendorf Ingenieure  
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure  
Aldorfer Str. 1 – 49406 Barnstorf

gez. Ostendorf .....

L.S.

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.