

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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 152 „Gewerbegebiet Südlich Boringhauser Straße“ 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 27.07.2015 die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 152 „Gewerbegebiet Südlich Boringhauser Straße“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 23.11.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Damme, den
(Bürgermeister)

Öffentliche Auslegung
Der Rat der Stadt Damme hat in seiner Sitzung am 21.07.2015 dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.11.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans mit der Begründung haben vom 01.12.2015 bis 08.01.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Damme, den
(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Damme hat die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 152 „Gewerbegebiet Südlich Boringhauser Straße“ nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 01.03.2016 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Damme, den
(Bürgermeister)

Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 152 „Gewerbegebiet Südlich Boringhauser Straße“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Vercha Nr. ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Damme, den
(Bürgermeister)

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplans ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Damme, den
(Bürgermeister)

Planunterlagen und Planverfasser

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

LGLN
Regionaldirektion Oldenburg-Oldenburg

Die Planunterlagen entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom April 2015).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.¹⁾
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.²⁾

Vercha, den

Amliche Vermessungsstelle (Siegel)

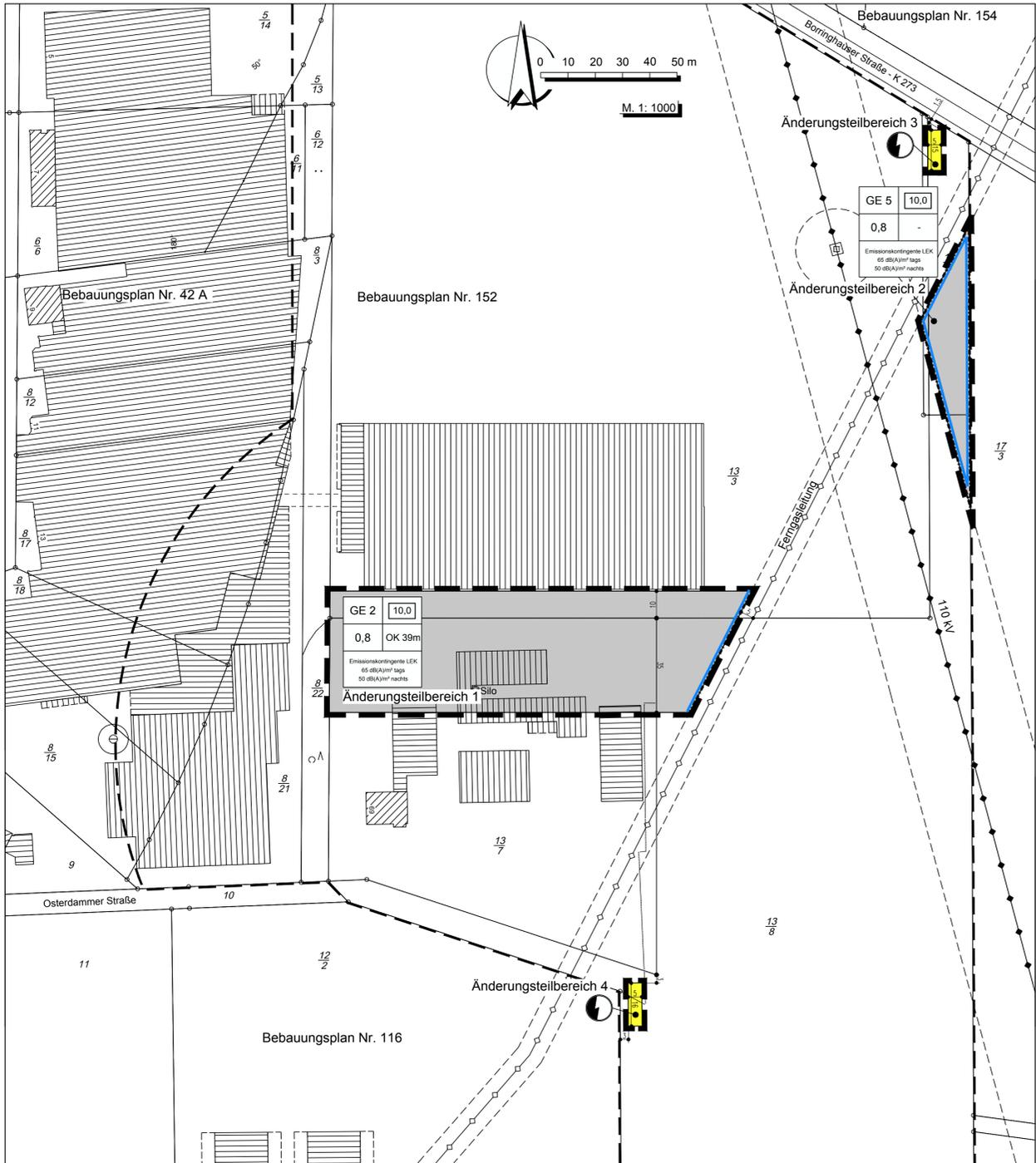
Unterschrift

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

Planverfasser
Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:

pk plankontor städtebau gmbh
Ehnenstraße 126
26121 Oldenburg
Tel.: 0441/97201-0
Fax: 0441/97201-99

(Dipl.-Ing. Hans Meyer)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

GE 2 Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung (siehe TF)

Maß der baulichen Nutzung

- 10,0 Baumassenzahl
- 0,8 Grundflächenzahl
- OK 39 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Oberkante der Gebäude
- Baugrenze

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 / Trafostation

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Planzeichen ohne Festsetzungscharakter
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- oberirdisch
- unterirdisch
- Schutzbereiche der Versorgungsleitungen bzw. Leitungsmasten
- Geltungsbereichsgrenzen Bebauungsplan Nr. 152

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Nutzungsbeschränkungen im Gewerbegebiet (GE 2 und GE 5)

Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete GE 2 und GE 5 sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) und Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) nicht zulässig.

Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete GE 2 und GE 5 sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) und Vergnügungstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) auch nicht ausnahmsweise zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind die folgenden zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsortimente (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) in den Gewerbegebieten GE 2 und GE 5 nicht zulässig. Der Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten bezieht sich auch auf mögliche Randsortimente.

- | | |
|---|--|
| Zentrenrelevante Sortimente: | Nahversorgungsrelevante Sortimente: |
| Babyausstattung | Arzneimittel (47.73.0) |
| Bastel- und Geschenkartikel (47.78.3) | (Schnitt-) Blumen (47.76.1) |
| Bekleidung allgemein (47.71.0) | Drogeriewaren (47.75.0) |
| Bücher (47.61.0, 47.79.2) | Kosmetika und Parfümartikel (47.75.0) |
| Campingartikel (47.64.2) | Nahrungs- und Genussmittel (47.2) |
| Computer, Kommunikationselektronik (47.41.0, 47.42.0) | Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf (47.62.2) |
| Elektrogrößegeräte (47.54.0) | Reformwaren (47.29.0) |
| Elektrokleingeräte (47.54.0) | Zeitung / Zeitschriften (47.62.1) |
| Foto, Video (47.78.2) | |
| Glas, Porzellan, Keramik (47.59.2) | |
| Haus-, Heimtextilien, Stoffe (47.51.0) | |
| Haushaltswaren / Bestecke (47.59.9) | |
| Hörgeräte (47.74.0) | |
| Kunstgewerbe / Bilder und Rahmen (47.78.3) | |
| Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle (47.51.0) | |
| Leder- und Kürschnerwaren (47.72.2) | |
| Musikalien (47.59.3) | |
| Nähmaschinen (47.54.0) | |
| Optik (47.78.1) | |
| Sanitätswaren (47.74.0) | |
| Schuhe und Zubehör (47.72.1) | |
| Spielwaren (47.65.0) | |
| Sportartikel einschl. Sportgeräte (47.64.2) | |
| Schallplatten / CD's / Video (47.63.0) | |
| Uhren / Schmuck (47.77.0) | |
| Unterhaltungselektronik und Zubehör (47.43) | |
| Waffen, Jagdbedarf (47.78.9) | |
| Zooartikel | |

Hinweis:
Die textliche Bezeichnung in der Liste ist bindend. Die WZ-Nr. (Klassifikation der Wirtschaftszweige 2008) wird nur 'nachrichtlich' zur besseren Erläuterung hinzugefügt.

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsortimente (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) nur im funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit dem jeweiligen Betrieb im baulichen untergeordneten Maß – bezogen auf das Betriebsgelände – ausnahmsweise zulässig.

2. Gebäudehöhe

Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der Gebäude, bei Satteldächern die Firsthöhe. Technische Anlagen (Schornsteine, Antennenanlagen, usw.) sind hiervon ausgenommen. Unterer Bezugspunkt ist die dem jeweiligen Betriebsgebäude vorgelagerte Oberkante der fertigen Decke des Betriebsgeländes. (gem. § 18 BauNVO)

3. Oberflächenwasserableitung

Das in dem Gewerbegebiet GE 2 (nördlich der Ferngasleitung Nr. 14) anfallende Oberflächenwasser ist so weit wie möglich auf dem privaten Grundstück zu versickern. 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. Das in dem Gewerbegebiet GE 5 (südlich der Ferngasleitung Nr. 14) anfallende Oberflächenwasser ist soweit erforderlich über Rohrleitungen zu sammeln und zum zentralen Regenrückhaltebecken (RRB) abzuleiten. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) (Siehe Hinweis Nr. 6)

4. Sicherung und Schutz von Bäumen, Pflanzungen und Vegetationsflächen

Die Sicherung und der Schutz von Bäumen, Pflanzungen und Vegetationsflächen während der Baumaßnahmen, soweit sie erhalten bleiben sollen, ist gemäß DIN 18920 vorzunehmen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5. Erdarbeiten

Vor Beginn aller Erdarbeiten ist der Oberboden auf den betroffenen Flächen entsprechend DIN 18915 Blatt 2 abzuschichten. Eine Zwischenlagerung ist in flachen Mieten vorzunehmen. Der anfallende Oberboden ist innerhalb des Plangebietes wiederzuverwenden. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6. Emissionskontingente

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente L(EK) nach DIN 45691:2006-12, „Geräuschkontingenterung“, weder tags (6.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten. Dabei werden für die einzelnen Gewerbegebiete folgende Emissionskontingente festgesetzt.

Teilfläche	L(EK), tags (dB(A)/m ²)	L(EK), nachts (dB(A)/m ²)
GE 2 / GE 5	65,0	50,0

Für das vorliegende Plangebiet wird ein Zusatzkontingent von 5 dB(A) für den Sektor von 50° bis 180° festgesetzt, das eine erhöhte Schallabstrahlung in unbewohnte Bereiche gestattet. Der Bezugspunkt ist der Referenzpunkt mit den Gauß-Krüger-Koordinaten 3446500/ 5820700 (Norden = 0°, Bezugslinie für die Winkelangabe: Drehrichtung im Uhrzeigersinn). (Siehe Hinweis Nr. 8)
(gem. § 1 Abs. 5 BauNVO)

7. Versorgungsleitungen

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

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

§ 1 Fassadengestaltung

Innerhalb des Gewerbegebietes GE 2 ist für die Außenhaut von Gebäuden nur die Farbe „Hellelfenbein“ (RAL 1015) zulässig. Hiervon ausgenommen sind Schriftzüge, Symbole, technische Anlagen und Dachaufbauten. Gebäude und Gebäudeteile innerhalb des Gewerbegebietes GE 2, deren Oberkante die Höhe von 15 m (OK 15,0 m) nicht überschreitet, sind ausnahmsweise in einer anderen Farbe zulässig.

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. 152, so dass dessen Festsetzungen innerhalb der vorliegenden Änderungsbereiche unwirksam sind.

(3) Das Bebauungsplangebiet wird im nordöstlichen Bereich von der 110-kV-Hochspannungsfreileitung Pkt. Sudfelde - Damme durchquert. Für die Leitung besteht ein 46 m breiter Schutzstreifen. Der räumliche Geltungsbereich der Änderung grenzt in einigen Bereichen an den Schutzstreifen dieser Leitung. Die Westnetz GmbH ist als Leitungsbetreiber verpflichtet, zur Sicherstellung der Stromversorgung alle leitungsbeeinträchtigenden und leitungsgefährdenden Einflüsse von der Hochspannungsfreileitung fernzuhalten.

Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der Westnetz GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer / Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der Westnetz GmbH.

(4) Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, 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 Abbau 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))

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

(6) Innerhalb der Gewerbegebietflächen nördlich der Ferngasleitung Nr. 14 (GE 3) ist eine Versickerung des Niederschlagswassers möglich und kann über entsprechende Versickerungssysteme in den Untergrund eingeleitet werden. Der Anschluss an die öffentliche Regenwasserkanalisation ist nicht vorgesehen. Die Versickerung ist über Versickerungsanlagen sicherzustellen, die den Anforderungen des Arbeitsblattes DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“, entsprechen.

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

Abflüsse von Hofraum-, Verkehrs- und Stellplatzflächen der Gewerbegrundstücke sind zwingend über eine belebte Oberbodenschicht mittels einer Versickerungsanlage zu versickern. Je nach Verschmutzungspotenzial ist eine entsprechende Vorreinigung vorzusehen.

Die Versickerung kann in oberflächigen flachen Versickerungsanlagen wie z. B. Mulden, in Rasen- oder Beetflächen geschehen. Alternativ ist auch die Versickerung in Mulden-Rigolen möglich.

Innerhalb der Gewerbegebietflächen südlich der Ferngasleitung Nr. 14 (GE 5) sind die Oberflächenabflüsse soweit erforderlich über Rohrleitungen zu sammeln und zum zentralen Regenrückhaltebecken abzuleiten. Für Park- und Stellplätze sollen sicherfähige Materialien gewählt werden, um partiell Oberflächenwasser in Teilbereichen zu versickern.

Für die Einleitung des anfallenden Oberflächenwassers in das Grundwasser oder in ein oberirdisches Gewässer ist eine Erlaubnis gemäß § 10 Nieders. Wassergesetz (NGW) vom Grundstückseigentümer beim Landkreis Vercha, Untere Wasserbehörde, zu beantragen. Die Bemessung der Versickerungsanlage ist im Entwässerungsantrag detailliert darzulegen. Vor Inbetriebnahme muss die Versickerungsanlage abgenommen werden.

Weitere Informationen zum Umgang mit dem Oberflächenwasser sind der Anlage 4 (Wasserwirtschaftliche Vorplanung) der Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 152 zu entnehmen.

(7) Der Hinweis 3. aus dem Bebauungsplan Nr. 152 zu den Leitungsrechten und Schutzstreifen für die Ferngasleitung und die 110-kV-Hochspannungsfreileitung ist zu berücksichtigen.

(8) Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach dem in Abschnitt 5 der DIN 45691(2006-12) beschriebenen Verfahren. Bei dem Nachweis sind aufgrund betriebsspezifischer Bedingungen ggf. erforderliche Zuschläge (z. B. Impulshaftigkeit, Tonhaltigkeit usw.) entsprechend den Festlegungen in der TA Lärm zu berücksichtigen.

(9) Bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrundes innerhalb des Plangebietes wird bei der Gründung der Gewerbebebauung empfohlen, die Baugrunduntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 152 bei der Stadt Damme einzusehen.

(10) Um die Verletzung oder 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 Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen. Unmittelbar vor den Fallarbeiten sind die Bäume oder bei Abriss- und Sanierungsmaßnahmen die Gebäude durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Werden Höhlen (Fledermaushöhlen oder Nisthöhlen von Vögeln) beseitigt, sind Ersatzhöhlen zu stellen.

(11) DIN-Vorschriften, VDI-Richtlinien, etc., auf die der Bauleitplan Bezug nimmt, werden bei der Stadt Damme im Fachbereich Planen und Bauen, Mühlenstraße 18, 49401 Damme zur Einsicht bereitgehalten.

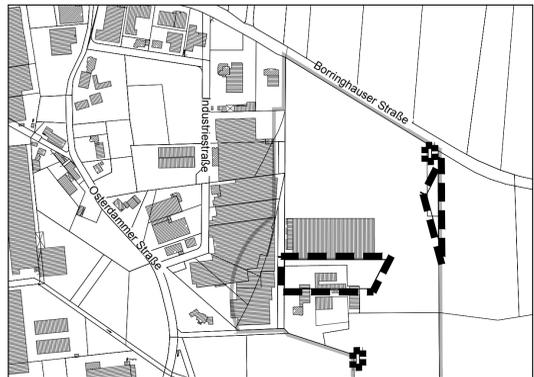
Stadt Damme

Bebauungsplan Nr. 152

"Gewerbegebiet Südlich Boringhauser Straße"

2. Änderung

mit örtlichen Bauvorschriften



Übersichtspl.: 1 : 5000

pk plankontor städtebau gmbh

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

Bearbeitungsstand: URSCHRIFT