



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Sonstiges Sondergebiet SO „Lebensmitteleinzelhandel“
Das sonstige Sondergebiet SO „Lebensmitteleinzelhandel“ dient vorwiegend der Unterbringung von großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).
Im sonstigen Sondergebiet SO „Lebensmitteleinzelhandel“ sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind großflächige Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO mit nahversorgungsrelevantem Sortiment gem. „Dammer Liste“ (s.u.) (gem. Ratsbeschlusses vom 20.06.2016) sowie den übrigen Sortimenten als Randsortimente mit nicht mehr als 5 % der Verkaufsfläche. Die zulässige Verkaufsfläche beträgt max. 1050 qm inkl. Randsortimente.
Zusätzlich ist die Betriebsart Back Shop mit Nahrungs- und Genussmitteln mit einer Verkaufsfläche von max. 100 qm zulässig.

Stellplätze und Garagen sind für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

2. Bauweise
Als abweichende Bauweise wird festgesetzt, dass im Rahmen der offenen Bauweise die Länge der in § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO bezeichneten Hausformen auch mehr als 50 m betragen darf. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 22 BauNVO)

3. Höhenfestsetzungen
Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für alle festgesetzten Höhen ist die Oberkante der Fahrbahn der Vördener Straße im Bereich der Grundstückszufahrt.

Der obere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des Gebäudes. Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe ist ausnahmsweise für untergeordnete Bauteile in 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, Seile u.ä., zulässig. (gem. § 18 BauNVO)

4. Lärmschutz
Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes ist die Nutzung offener Stellplätze sowie Zu- und Ablieferverkehr nur von 6 – 22 Uhr zulässig. Von diesen Zeiten kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den relevanten Immissionspunkten nicht überschritten werden. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

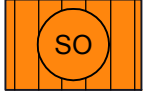
5. Erhalt von Bäumen und Sträuchern
Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern ist die vorhandene Weißdornhecke dauerhaft zu erhalten. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB)

6. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Auf der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine einreihige Hecke aus Hainbuche herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Sträucher sind mindestens zweimal verpflanzt, mindestens 60 - 100 cm hoch, zu pflanzen. Je 2 qm Pflanzfläche ist eine Pflanze zu setzen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB)

„Dammer Liste“ (gem. Ratsbeschlusses vom 20.06.2016)

zentrenrelevante Sortimente	nicht zentrenrelevante Sortimente
sonstige zentrenrelevante Sortimente - Babyausstattung - Bastel- und Geschenkartikel - Bekleidung allgemein - Bücher - Campingartikel - Computer, Kommunikationselektronik - Elektrokleingeräte - Elektrogroßgeräte - Foto, Video - Glas, Porzellan, Keramik - Haus-, Heimtextilien, Stoffe - Haushaltswaren/ Bestecke - Hörgeräte - Kunstgewerbe/ Bilder und -rahmen - Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle - Kinderwagen, -sitze - Leder- und Kürschnerwaren - Musikalien - Nähmaschinen - Optik - Sanitätswaren - Schuhe und Zubehör - Spielwaren - Sportartikel einschl. Sportgeräte - Schallplatten, CDs, Video - Uhren/Schmuck - Unterhaltungselektronik und Zubehör - Waffen und Jagdbedarf	- Bad-, Sanitärreinrichtungen und -zubehör - Bauelemente, Baustoffe - Beleuchtungskörper, Lampen - Beschläge, Eisenwaren - Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten - Boote und Zubehör - Büromaschinen (ohne Computer) - Fahrräder und Zubehör - motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör - Farben, Lacke - Fliesen - Gardinen und Zubehör - Gartenhäuser, -geräte - Holz - Installationsmaterial - Kamine, Kachelöfen - Küchen (inkl. Einbaugeräte) - Matratzen - Maschinen und Werkzeuge - Möbel (inkl. Büromöbel) - Pflanzen und -gefäße - Rollläden und Markisen - Zooartikel – lebende Tiere und Tiermöbel - Zooartikel-Tiernahrung und -zubehör
nahversorgungsrelevante Sortimente - Arzneimittel - Schnittblumen - Drogeriewaren - Kosmetika und Parfümerieartikel - Nahrungs- und Genussmittel - Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf - Reformwaren - Zeitung/ Zeitschriften	

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung
 sonstiges Sondergebiet "Lebensmitteleinzelhandel"

Maß der baulichen Nutzung

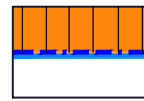
0,6 Grundflächenzahl

GH 12,0 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Gebäudehöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise

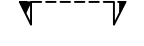
 Baugrenze

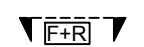
 nicht überbaubare Grundstücksfläche
überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

 Straßenverkehrsflächen

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

 Einfahrtbereich

 Einfahrtbereich nur für Fußgänger und Radfahrer

Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Neuaufstellung des Bebauungsplanes

HINWEISE

Diesem Bebauungsplan liegt die **Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zugrunde.

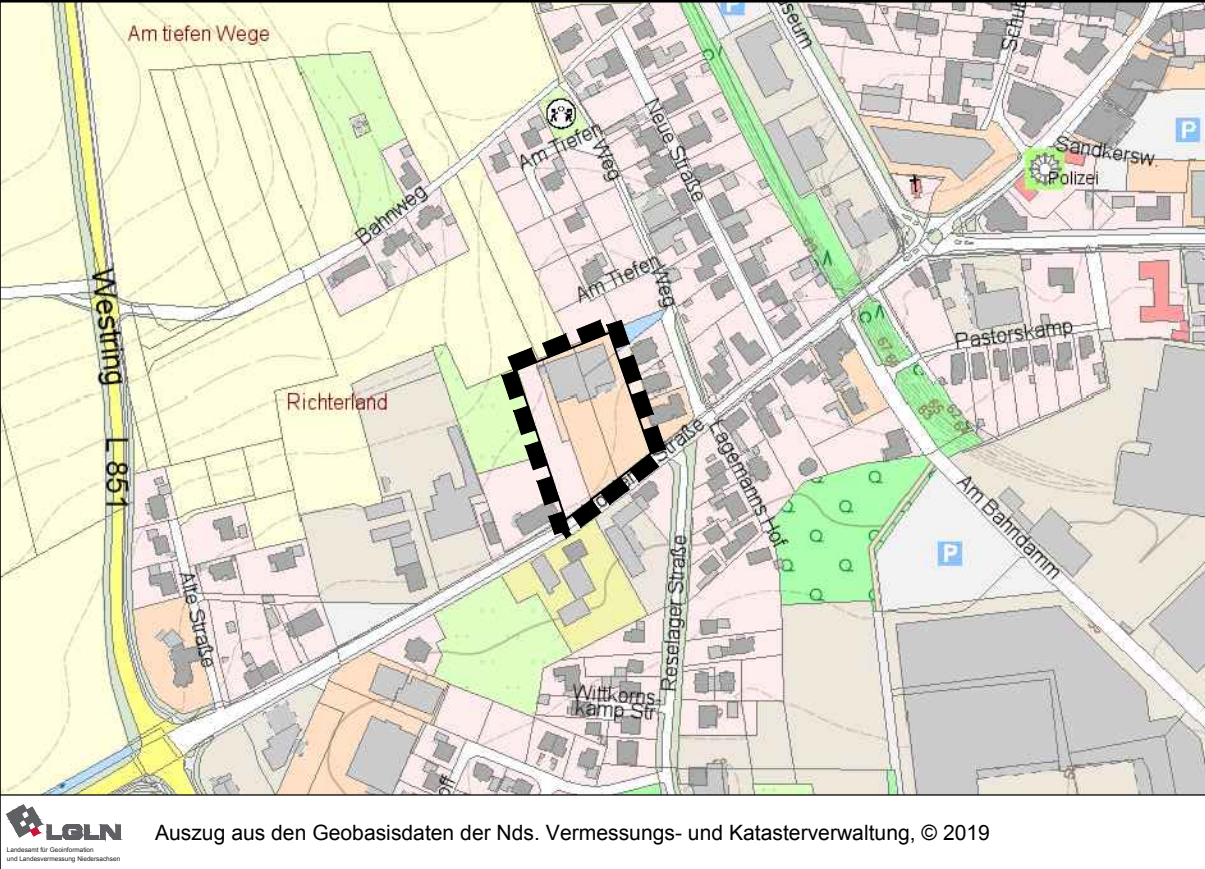
Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche **Bodenfunde** (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so sind diese gemäß § 14 Abs. 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. 5. 1989, Nds. GVbl., S. 517)

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

Zum **Schutz der Umwelt** sind folgende Maßnahmen vom Grundstückseigentümer zu beachten:

- Es hat eine vollständige Räumung der **Baustelle** nach Abschluss aller Arbeiten zu erfolgen, um baustellentypische Gefahren und baubedingte Landschaftsbildbeeinträchtigungen zu beseitigen.
- Während der Bauphase dürfen die nach der **Allgemeinen Verwaltungsvorschrift (AVV) Bau-lärm** geltenden Richtwerte nicht überschritten werden.
- Anfallender **Aushubboden** ist entweder dem Wirtschaftskreislauf zuzuführen oder ordnungsgemäß zu entsorgen.
- Die ordnungsgemäße Lagerung, Verwendung und Entsorgung **boden- und wassergefährdender Stoffe** während der Bauarbeiten und während des Betriebes ist sicherzustellen.
- Bei der Anlage von **Außenbeleuchtungen** sind mit Leuchtdioden (Typ warm-weiß) bestückte Lampen zu verwenden. Außerdem sind die Beleuchtungskörper so anzuordnen, dass diese so wenig wie möglich in das Umland strahlen und die Beleuchtung darf nur während der Betriebszeiten plus 30 Minuten vor Betriebsbeginn und nach Betriebsschluss eingeschaltet sein.
- Zum **Schutz der Population von (streng) geschützten Arten** (hier: Brutvögel) dürfen gem. § 44 Abs.1 BNatSchG offensichtliche Quartiersplätze (z.B. Gehölze, künstliche Nisthilfen) nicht zur Fortpflanzungszeit von Brutvögeln von März bis August für Baumaßnahmen beansprucht werden. Eine Ausnahme von dem Verbot ist möglich, wenn im konkreten Einzelfall Gebäude oder Gebäudeteile, die abgerissen oder beseitigt werden sollen oder zu fallende Altbäume vorher gutachterlich auf Quartiere untersucht werden und die Maßnahme als unbedenklich eingestuft wird. Dies hat der Grundstückseigentümer zu veranlassen.
- Zum **Schutz der Population von (streng) geschützten Arten** (hier: Fledermäuse) ist vor Abriss von Gebäuden eine gutachterliche Überprüfung auf das Vorhandensein von Fledermäusen erforderlich. Offensichtliche andere Quartiersplätze (z.B. Altbäume, künstliche Nisthilfen) dürfen in der Zeit vom 01.04. bis 31.07. nur nach Vorabprüfung auf mögliche Fledermausquartiere beseitigt werden. Dies hat der Grundstückseigentümer zu veranlassen.

Stadt Damme
Neuaufstellung
Bebauungsplan Nr. 132
"Vördener Straße"



Übersichtsplan: 1 : 5000

plan kontor städtebau		Ehnenstraße 126 26121 Oldenburg Telefon 0441/97201-0 Telefax -99 E-Mail info@plankontor-staedtebau.de Internet www.plankontor-staedtebau.de	
Arbeitsfassung	Vorentwurf 28.11.2019	Entwurf	Entwurf zum Satzungsbeschluss