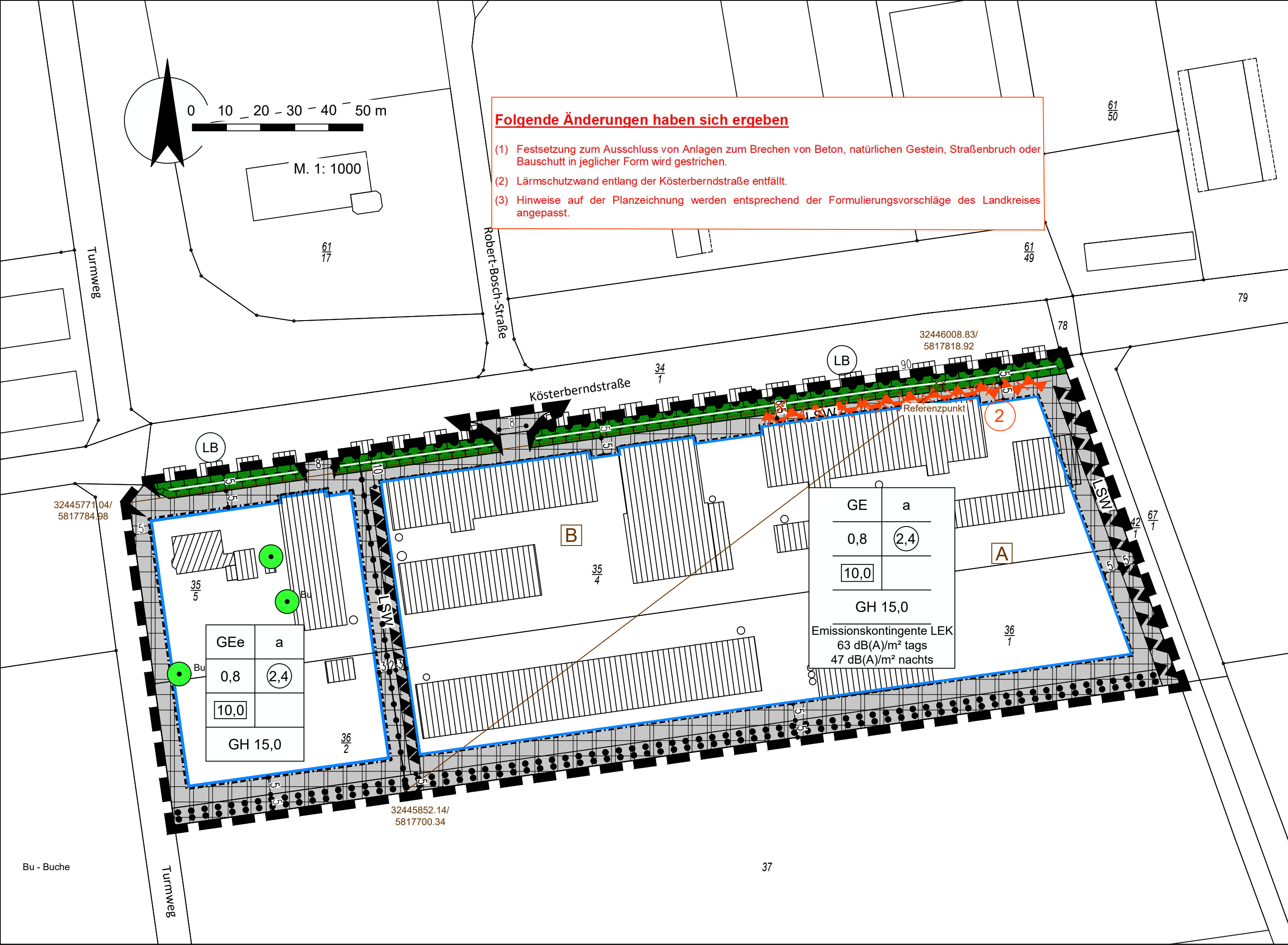




PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

GE

Gewerbegebiete

GEE

Gewerbegebiete mit Einschränkungen

Maß der baulichen Nutzung

2.4

Geschoßflächenzahl

10.0

Baumassenzahl

0.8

Grundflächenzahl

GH 15.0

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Gebäudehöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a

abweichende Bauweise

Baugrenze

nicht überbaubare Grundstücksfläche

überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

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

Einfahrtbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

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

Erhaltung von Bäumen

Umgrenzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

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

A

Richtungssektor A für zusätzliche Schallemissionskontingente mit Referenzpunkt

LSW

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

Zweckbestimmung: Lärmschutzwand, Lärmschutzwall

2

LSW

Lärmschutzwand

Nachrichtliche Übernahme

Geschützter Landschaftsbestandteil gem. §22 NAGBNatSchG (Wallhecken)

LB

HINWEISE

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

(2) Dieser Bebauungsplan hebt die Festsetzungen des **Bebauungsplanes Nr. 112** auf soweit sich die Geltungsbereiche beider Pläne überschneiden.

(3) 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 30.05.1978, 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 **Alttablagerungen** zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

(5) Um die Verletzung und 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 (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 hochbewohrende Vogelarten, für Gehölzbrüter sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Vorhandene Gebäude sind vor der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen bzw. Abrissarbeiten durch eine sachkundige Person auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelniststätten zu überprüfen. Werden aktuell besetzte Vogelneuern/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 besetzt sind sie räumlichen Zusammenhang dauerhaft funktionsfähige Ersatzquartiere einzurichten. Anzahl und Gestaltung der Kästen richtet sich nach Art und Umfang der nachgewiesenen Quartiernutzung. Bezogen auf die Brutvögel sind entnommene dauerhaft genutzte Brutnischen im Rahmen vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen eins zu eins auszugleichen. Bezogen auf die Fledermäuse sind je entnommenem Höhlenbaum im Rahmen vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen zwei künstliche Fledermausquartiere (Sommer- und/oder Ganzjahresquartiere, letztere bei Entnahmen von Bäumen mit BHD >50cm) anzubringen. Die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen haben zur Gewährleistung der ökologischen Funktion vor dem Eingriff zu erfolgen. Zum Zeitpunkt des Baubeginns ist die Funktionsfähigkeit der Ausgleichsmaßnahmen nachzuweisen. Zur Dokumentation der Wirksamkeit der Ausgleichsmaßnahmen ist ein Monitoring zur Nutzung und Funktionsweise der Ausgleichsmaßnahmen anhand fachlich anerkannter Methoden durchzuführen. Zur Vermeidung erheblicher Störungen potentieller Quartiere ist auf eine starke nächtliche Beleuchtung der Baustellen und auf Lichteinträge, die über das normale Maß der Beleuchtung der Verkehrswege und der auf den Betriebsgrundstücken vorhandenen versiegelten Flächen hinausgehen, zu verzichten. Die Beleuchtung sollte nur indirekt und mit „insekten-freundlichen“ Lampen erfolgen. Punktuelle Beleuchtungskonzentrationen sind zu vermeiden. Gebäude sollten nicht direkt angestrahlt werden.

(6) Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen“ bei Baumaßnahmen“ ist zu berücksichtigen.

(7) Die innerhalb der Begründung bzw. in der Planzeichnung benannten einschlägigen DIN-Normen können im Baumt der Stadt Damme eingesehen werden.

(8) Nördlich des Plangebietes verläuft auf dem Straßengrundstück der Kösterberndstraße eine **Wallhecke**, die gem. § 22 NAGBNatSchG i.V.m. § 29 BNatSchG geschützt ist. **Arbeiten am Gehölzbestand der Wallhecke** sollten durch eine für Baumfragen fachlich qualifizierte Person bzw. Unternehmen (gem. ZTV-Baumpfleger) durchgeführt werden. Zur Sicherstellung der vollständigen und fachgerechten Umsetzung der Gehölzarbeiten sollte eine qualifizierte Umweltbaubegleitung (UBB) durch fachkundiges Personal erfolgen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Nutzungsbeschränkungen in den Gewerbegebieten

1.1 Ausschluss von zulässigen Nutzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind innerhalb des Gewerbegebietes (GE) und eingeschränkten Gewerbegebietes (GEE) Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO) nicht zulässig.

1.2 Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind innerhalb des Gewerbegebietes (GE) und im eingeschränkten Gewerbegebietes (GEE) die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3 Ausschluss bestimmter Betriebe und Anlagen

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind in dem Gewerbegebiet (GE) und dem eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) Betriebe, die überwiegend oder ausschließlich der Erzeugung von erneuerbarer Energie (Wind- und Sonnenenergie, Biomasse, etc.) dienen, nicht zulässig. Anlagen, die der Erzeugung von Energie mittels Windkraft, Photovoltaik- oder Sonnenkollektoranlagen dienen, sind ausnahmsweise als untergeordneter Bauteil im Zusammenhang mit dem jeweiligen Gewerbebetrieb zulässig. Anlagen, die der Erzeugung von Energie mittels Biomasse dienen, sind unzulässig.

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes (GEE) Betriebe, die mit Nahrungs- und Genussmitteln umgehen, unzulässig.

1.4 Nutzungsbeschränkung im GEE

Im festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiet GEE sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören (im sSinne von § 8 BauNVO).

1.5 Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandels Sortimenten

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO und auf Basis des Ratsbeschlusses vom 20.06.2016 zur Fortschreibung des Zentren- und Standortkonzeptes für die Stadt Damme sind in dem eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) und dem Gewerbegebiet (GE) die nachfolgend aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsortimente (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 und 9 Abs. 2 Nr.1 BauNVO) nicht zulässig. Der Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten bezieht sich auch auf mögliche Randsortimente.

1.6 Ausnahmsweise Zulässigkeit von nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsortimenten

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind in dem eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) und dem Gewerbegebiet (GE) nicht zentrenrelevante Einzelhandelsortimente (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) nur im funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit dem jeweiligen Betrieb im baulich untergeordneten Maß ausnahmsweise zulässig.

1.7. Fremdkörperfestsetzung

Eine bauliche Änderung, Erneuerung und geringfügige Erweiterung des zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vorhandenen Wohngebäudes im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE ist allgemein zulässig. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 10 BauNVO)

2. Geräuschkontingentierung

Im Gewerbegebiet (GE) werden die betrieblichen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wie folgt eingeschränkt:

Zulässig sind Betriebe und Anlagen, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{eq} nach DIN 45691 tags (6.00 h – 22.00 h) und nachts (22.00 h – 6.00 h) nicht überschreiten.

Durch Betriebe und Anlagen in dem Gewerbegebiet (GE) dürfen die folgenden, immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel pro Quadratmeter Grundstücksfläche nicht überschritten werden:

	Emissionskontingent	
Teilfläche	tags [dB(A) pro qm]	nachts [dB(A) pro qm]
GE	63	47

Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmung erreicht werden, können in Form eines Schirmwertes bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenschalleistungspegels zugerechnet werden.

Umverteilungen der abstrakt berechneten, immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel auf den Teilflächen können im konkreten Einzelfall vorgenommen werden.

Ausnahmsweise können die Emissionskontingente L_{eq} im GE-Gebiet um Zusatzkontingente entsprechend nachfolgender Tabelle tags und nachts erhöht werden, wenn gutachterlich belegt ist, dass es in der Umgebung nicht zu Überschreitungen der Richtwerte der TA-Lärm kommt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO)

Zusatzemissionskontingente tags und nachts in dB(A) für die Richtungssektoren

Nutzungssektor	Obergrenzwert bei Bezugspunkte		Zusatzemissionskontingente L _{eq,zus} [dB(A)]	
	Rechtswert	Hochwert	tags	nachts
Referenzpunkt	32.446.008	5.817.818		
	32.445.852	5.817.700	2,0	3,0
	32.445.771	5.817.784		
A	32.445.771	5.817.784	0,0	0,0
	32.445.852	5.817.700		

3. Gebäudehöhe

Die Oberkante Gebäude als oberer Bezugspunkt für die festgesetzte Gebäudehöhe ist der obere Gebäudeabschluss, bei Satteldächern die Firsthöhe. Technische Anlagen (Schoorsteine, Antennenanlagen, usw.) sind hiervon ausgenommen. Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Gebäudehöhe ist die Oberkante Fertigfußboden im selben Gebäude.

Die Höhe des Fertigfußbodens darf, gemessen von Oberkante Mitte fertiger öffentlicher Erschließungsstraße bis Oberkante Fertigfußboden, in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite 0,50 m nicht überschreiten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

4. Bauweise

Abweichend von der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO dürfen die Baukörperlängen mehr als 50 m betragen. (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

5. Nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Auf dem straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Kösterberndstraße sind Garagen und Nebenanlagen im Sinne von §§ 12 und 14 BauNVO sowie jegliche Versiegelung, Aufschüttung oder Abgrabung unzulässig.

Ausgenommen hiervon ist die Herstellung der festgesetzten Lärmschutzanlagen sowie einer jeweils 8 m breiten Ein- und Ausfahrt in den dafür festgesetzten Einfahrtsbereichen. (gem. § 23 Abs. 5 BauNVO)

6. Erhalt von Anpflanzungen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Beeinträchtigungen ihres Kronentrauf- und Wurzelbereiches sind möglichst zu vermeiden. Bei ihrem Abgang ist bei festgesetzten Einzelbäumen auf dem Baugrundstück und sonst innerhalb der festgesetzten Flächen Ersatz in derselben Art als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 12- 14 cm vorzunehmen. Die jeweilige Baumart ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

Auf den Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern (und sonstigen Bepflanzungen) sind vorhandene Laubgehölze dauerhaft zu erhalten. Ergänzend sind standortheimische Laubgehölze zu pflanzen. Die Artenauswahl ist beispielhaft anhand folgender Liste zu treffen: Stieleiche, Winterlinde, Feldulme, Esche, Hainbuche, Eberesche, Hartriegel, Vogelkirsche, Pfaffenhütchen, Birke, Liguster, Faulbaum, Holunder, Schneeball, Schlehe, Weißdorn, Haselnuss. Bäume sind in folgender Qualität zu pflanzen: Hochstamm, mindestens 10 - 12 cm Stammumfang oder Heister, mindestens 200 - 250 cm Höhe; Sträucher sind mindestens zweimal verpflanzt, mindestens 60 - 100 cm hoch, zu pflanzen. Je 2 qm Pflanzfläche ist eine Pflanze zu setzen. Bei Abgang der Gehölze sind Neuanpflanzungen innerhalb der festgesetzten Fläche vorzunehmen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB)

7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Krautsaum

Auf der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist ein artenreicher Krautsaum aus einer kräuterreichen Saatmischung regionaler Herkunft zu entwickeln. Innerhalb dieser Fläche sind Bodenauf- und -abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelung jeglicher Art unzulässig. Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und Düngemitteln ist nicht zulässig. Die Fläche ist zweimal jährlich (nicht vor Juli) zu mähen. Das Mahgut ist abzufahren. Die Maßnahme ist in der auf Beginn einer Baumaßnahme auf dem Grundstück folgenden Pflanzperiode durchzuführen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8. Aktive Lärmschutteinrichtungen

Auf den Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind begrünte Lärmschutteinrichtungen zu errichten. Die Höhe der wirksamen Schirmkante muss bei allen Anlagen mind. 5 m über Gelände betragen. Zur Begrünung der Lärmschutteinrichtung sind standortheimische Kletterpflanzen anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Kletterpflanzen sind zu ersetzen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

9. Oberflächenentwässerung

Das anfallende Niederschlagswasser ist vollständig vor Ort (innerhalb des Geltungsbereiches) und unter Beachtung der allgemein anerkannten Regeln der Technik sowie der Vorgaben der unteren Wasserbehörde zu versickern. Grundlage ist das beigefügte Baugrundgutachten. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

10. Versorgungsleitungen

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

Stadt Damme

Bebauungsplan Nr. 179

"Kösterberndstraße"

plan

kontor städtebau

Arbeitsfassung

Vorentwurf

Entwurf am: 28.04.2021

Entwurf zum Satzungsbeschluss

Ehnenstraße 126

Telefon 0441/97201-0

E-Mail info@plankontor-staedtebau.de

Internet www.plankontor-staedtebau.de

26121 Oldenburg

Telefax -99