Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Stadt Damme diesen Bebauungsplan Nr. 83a "Im Hofe - Ost", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen. Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Damme, den .....

Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2020 LGLN
Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
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 .....). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN),
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg
- Katasteramt Vechta -

Vechta, den .....

Katasteramt Vechta

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den .....

(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Damme hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83a beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Damme, den .....

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Damme hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 83a mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Damme, den .....

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Damme hat den Bebauungsplan Nr. 83a nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Damme, den .....

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Stadt ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 83a ist damit am ..... in Kraft getreten.

Damme, den .....

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 83a ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 83a und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Damme, den .....

Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Damme, den .....

STADT DAMME
Der Bürgermeister

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

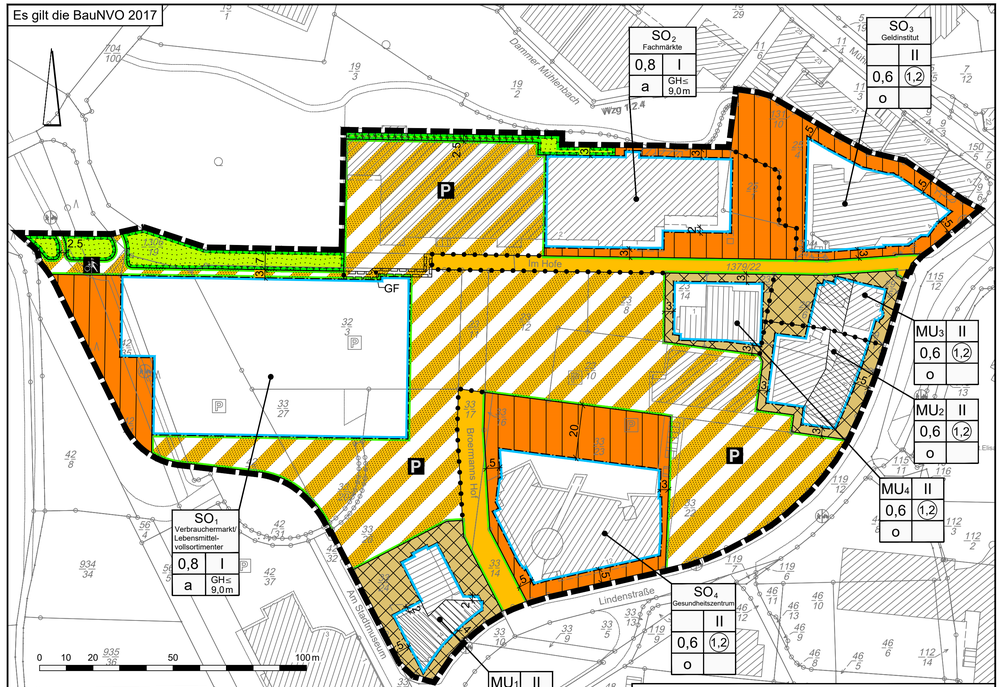
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 15. Juli 2020 (Nds. GVBl. S. 244)

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

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Es gilt die BauNVO 2017



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2020 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt	3456_01_15320_UTM.DXF	20.05.2020
Planunterlage ÖBV		

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

- MU — Urbane Gebiete
- SO — Sonstige Sondergebiete, Zweckbestimmung: Verbrauchermarkt / Lebensmittelvollsortimenter
- SO — Sonstige Sondergebiete, Zweckbestimmung: Fachmärkte
- SO — Sonstige Sondergebiete, Zweckbestimmung: Gesundheitszentrum
- SO — Sonstige Sondergebiete, Zweckbestimmung: Geldinstitut

2. Maß der baulichen Nutzung

- (1,2) — Geschoßflächenzahl
- 0,6 — Grundflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- GH ≤ 9,0 m — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- a — Abweichende Bauweise
- o — Offene Bauweise
- Baugrenze
- überbaubare Fläche
- nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:
- Fuß- und Radweg
- P — Öffentliche Parkfläche

9. Grünflächen

- Private Grünflächen

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

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

15. Sonstige Planzeichen

- GF — Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen
- Bereiche, in denen Wohnnutzungen zulässig sind (s. textliche Festsetzung Nr. 1.6)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Sonstiges Sondergebiet 1 (SO_1)

(1) Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO wird das Sonstige Sondergebiet 1 (SO_1) mit der Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt / Lebensmittelvollsortimenter" festgesetzt. Zulässig sind die folgenden Nutzungen:

- **Lebensmittelvollsortimenter** mit sonstigen zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Dammer Liste mit einer Gesamt-Verkaufsflächenzahl von 0,55 (= max. 3.905 m^2 im SO_1 insgesamt)
  - Für den Bereich „Food" ist eine Verkaufsflächenzahl von maximal 0,381268 (= max. 2.707 m^2 im SO_1 insgesamt) zulässig (für die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren, freiverkäufliche Arzneimittel, Tiernahrung, Zooartikel).
  - Für den Bereich „Non-Food" ist eine Verkaufsflächenzahl von maximal 0,168733 (= max. 1.198 m^2 im SO_1 insgesamt) zulässig. Im Einzelnen sind im Bereich „Non-Food" folgende Sortimente mit entsprechenden maximalen Verkaufsflächenzahlen zulässig:

47.75.0 Waschmittel/ Kosmetik/ Drogeriewaren	0,0366198 (= max. 260 m^2 im SO_1 insgesamt)
47.71.0 Bekleidung allgemein, Haus-/Heimtextilien, Stoffe, Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle	0,0225353 (= max. 160 m^2 im SO_1 insgesamt)
47.54.0 Elektro klein/groß, Computer/Kommunikationsartikel, Foto/Video, Schallplatten/CDs/Videos, Unterhaltungselektronik und Zubehör	0,039155 (= max. 278 m^2 im SO_1 insgesamt)
47.62.2 / 47.59.2 Haushalts-/Schreibwaren inkl. Zeitschriften, Bastel- und Geschenkartikel, Glas/Porzellan/Keramik, Schulbedarf	0,0422536 (= max. 300 m^2 im SO_1 insgesamt)
47.65.0 Spielwaren	0,0281691 (= max. 200 m^2 im SO_1 insgesamt)

  - Zulässig im SO_1 sind maximal 10 % der Verkaufsfläche als Randsortiment für nicht zentrenrelevante Sortimente im Rahmen der o. a. Gesamtverkaufsfläche.
- **Shopflächen** mit einer Gesamt-Verkaufsflächenzahl von maximal 0,0497184 (= max. 353 m^2 im SO_1 insgesamt)
  - Im Einzelnen sind folgende Nutzungen mit entsprechenden maximalen Verkaufsflächenzahlen zulässig:

10.71.0 Backshop/Café	0,0215493 (= max. 153 m^2 im SO_1 insgesamt)
47.76.1 Blumenshop	0,0142254 (= max. 101 m^2 im SO_1 insgesamt)
61.10.0 / 47.78.3 Postagentur/Geschenke	0,0139437 (= max. 99 m^2 im SO_1 insgesamt)

- **Dienstleistungen**
- **Geldautomaten**
- **Mall und Windfang mit einer Grundfläche** von max. 400 m^2
- **Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume** im Zusammenhang mit der Einzelhandelsnutzung

(2) Verkaufsflächen sind gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO nur im Erdgeschoss zulässig.

(3) In der Mall und im Windfang sind keine Verkaufsaktivitäten zulässig.

1.2 Sonstiges Sondergebiet 2 (SO_2)

(1) Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO wird das Sonstige Sondergebiet 2 (SO_2) mit der Zweckbestimmung „Fachmärkte" festgesetzt. Zulässig sind **Fachmärkte** mit einer Gesamt-Verkaufsflächenzahl von maximal 0,39584 (= max. 1.389 m^2 im SO_2 insgesamt) (inkl. Mall und Windfang). Im Einzelnen zulässig sind die folgenden Nutzungen:

- Fachmärkte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Dammer Liste mit einer Verkaufsflächenzahl von maximal 0,2279852 (= max. 800 m^2 im SO_2 insgesamt)
- ‚Bekleidungsmarkt' mit einer Verkaufsflächenzahl von maximal 0,0997436 (= max. 350 m^2 im SO_2 insgesamt)
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume im Zusammenhang mit der Einzelhandelsnutzung

(2) Verkaufsflächen sind gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO nur im Erdgeschoss zulässig.

(3) In der Mall und im Windfang sind keine Verkaufsflächen zulässig.

1.3 Einzelhandelsbezogene Festsetzungen SO_1 und SO_2

(1) Zentrenrelevant, nahversorgungsrelevant und nicht zentrenrelevant im Sinne der Dammer Liste sind:

Tabelle 1: Zur Zentrenrelevanz von Sortimenten („Dammer Liste")

zentrenrelevante Sortimente	nicht zentrenrelevante Sortimente
sonstige zentrenrelevante Sortimente	
• Babyausstattung • Bastel- und Geschenkartikel • Bekleidung allgemein • Bücher • Campingartikel • Computer, Kommunikationselektronik • Elektrokleingeräte • Elektrogroßgeräte • Fahrräder • Glas, Porzellan, Keramik • Haus-, Heimtextilien, Stoffe • Haushaltswaren/ Bestecke • Hörgeräte • Kunstgewerbe/ Bilder und -rahmen • Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle • Kinderwagen, -sitze • Leder- und Körperwaren • Musikalien • Nähmaschinen • Optik • Sanitätswaren • Schuhe und Zubehör • Spielwaren • Sportartikel einschl. Sportgeräte • Schallplatten, CDs, Video • Uhren/Schmuck • Unterhaltungselektronik und Zubehör • Waffen und Jagdbedarf	• Bad-, Sanitäreinrichtungen 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 • Fliesen, Lacke • Fliesen • Gardinen und Zubehör • Gartenhäuser, -geräte • Gas • 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 • Reisemaxen • Zeitungen/ Zeitschriften	

(2) Die Verkaufsflächenzahl im Sinne dieses Bebauungsplanes gibt an, wieviel qm Verkaufsfläche im Verhältnis zur qm Grundstücksfläche in den Sonstigen Sondergebieten SO_1 und SO_2 im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig ist.

1.4 Sonstiges Sondergebiet 3 (S_3) „Geldinstitut"

Im Sonstigen Sondergebiet „Geldinstitut" sind Anlagen und Nutzungen für ein Geldinstitut zulässig.

1.5 Sonstiges Sondergebiet 4 (SO_4) „Gesundheitszentrum"

Im Sonstigen Sondergebiet „Gesundheitszentrum" sind zulässig:

- Arztpraxen
- Apotheken
- Sanitätshandel
- Sonstige Anlagen für gesundheitliche Zwecke

1.6 Urbane Gebiete 1 bis 4 (MU_1, MU_2, MU_3 und MU_4)

(1) Gemäß § 6a BauNVO werden die Urbanen Gebiete 1 bis 4 (MU_1, MU_2, MU_3 und MU_4) festgesetzt. Allgemein zulässig sind die folgenden Nutzungen:

- Wohngebäude gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, wobei die Wohnnutzungen gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 1 nur innerhalb der als MU_2 – MU_4 festgesetzten Baugebietes ab dem 1. Obergeschoss zulässig sind. In dem als MU_1 festgesetzten Baugebiet sind Wohnnutzungen nur im 2. Obergeschoss zulässig.

In den als MU_1 und MU_2 festgesetzten Baugebieten sind Wohnnutzungen nur im zur Lindenstraße straßenbegleitenden Teil des Baugebietes zulässig, in dem als MU_3 festgesetzten Baugebiet im zur Lindenstraße rückwärtigen Bereich. Die entsprechenden Bereiche sind innerhalb der Planzeichnung gekennzeichnet.

- Geschäfts- und Bürogebäude gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
- sonstige Gewerbebetriebe gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 5 BauNVO.

Von den allgemein zulässigen Einzelhandelsbetrieben nach § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO

- im MU 3 nur der Verkauf von Büchern/Zeitschriften auf einer Verkaufsfläche von maximal 150 m^2 und
- im MU 4 nur der Verkauf von Schuhen auf einer Verkaufsfläche von maximal 110 m^2, der Verkauf von Bekleidung auf einer Verkaufsfläche von max. 95 m^2 und der Verkauf von Lebensmittel auf einer Verkaufsfläche von maximal 81 m^2 zulässig.

Weitere Verkaufsflächen sind innerhalb der festgesetzten Urbanen Gebiete 1 – 5 nicht zulässig.

(2) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Vergnügungsstätten und Tankstellen gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2 Höhenbegrenzung

(1) Gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO wird die maximale Gebäudehöhe gemäß Planeinschrieb festgesetzt. Unterer Bezugspunkt für die baulichen Anlagen im SO_1 und SO_2 ist die Erschließungsstraße Im Hofe (Erschließungsstraßenmitte), nächstgelegener Punkt zum Gebäude. Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Daches. Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Daches.

(2) Im SO_1 und SO_2 darf die maximale Gebäudehöhe durch notwendige technische Aufbauten (Lüftungsanlagen, Schornsteine, Aufzugsaufbauten o.ä.) und/oder um architektonische Akzentuierungen im Eingangsbereich um bis zu 3 m auf max. 20 % der Dachfläche überschritten werden.

3 Überschreitung der Grundflächenzahl

Die festgesetzte Grundfläche darf in den Sonstigen Sondergebieten SO_1 und SO_2 durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zur einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

4 Bauweise, Baugrenze

In der abweichenden Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO darf die Gebäudelänge von 50 m überschritten werden.

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen aus funktionalen oder gestalterischen Gründen auf jeweils 20 % einer Ansichtsseite eines Gebäudes um max. 3 m überschritten werden.

5 Stellplätze

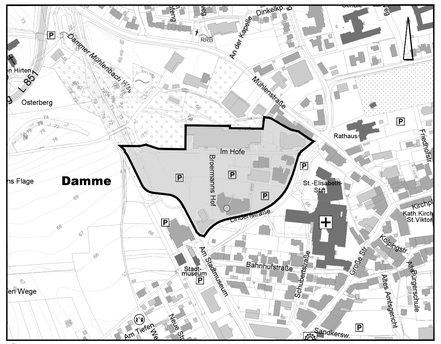
Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes in den überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen zulässig.

6 Fläche oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten privaten Grünflächen sind zur Minimierung nachteiliger Auswirkungen auf den Naturhaushalt und zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte vollflächig mit niedrigwüchsigen heimischen Dornensträuchern zu bepflanzen. Der Pflanzabstand zwischen den Gehölzen darf 1,0 m nicht überschreiten. Die Anpflanzung ist durch den Flächeneigentümer spätestens bis zum Baubeginn innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO 1 herzustellen bzw. zu veranlassen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten, abgängige Gehölze sind entsprechend nachzupflanzen. Während der Anwachsphase der Gehölze sind die Flächen unmittelbar entlang der angrenzend festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit einem Holzzaun gegen Betreten zu sichern.

Stadt Damme
Landkreis Vechta

Bebauungsplan Nr. 83a
"Im Hofe - Ost"



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

März 2021 | Vorentwurf | M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1, 26121 Oldenburg
Postfach 3867, 26028 Oldenburg
Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de