



**Folgende Änderungen haben sich ergeben**

- Die vorhandene Ein- und Ausfahrt zum GEe in den Geltungsbereich aufgenommen.
- Festsetzung Nr.5: Ausschluss von Versiegelungen auf den straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen im GE und GEe wird gestrichen.
- Hinweise wurden entsprechend der Anregungen des Landkreises überarbeitet bzw. aktualisiert.
- Emissionskontingente und Zusatz-Emissionskontingente entsprechend des neuen schalltechnischen Gutachtens (H+B Akustik GmbH, 2021) angepasst

**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 Sinne von § 8 BauNVO).

**1.5 Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsortimenten**

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.

**Zentrenrelevante Sortimente:**

- Babyausstattung
- Bastel- und Geschenkartikel (47.78.3)
- Bekleidung allgemein (47.71.0)
- Bücher (47.61.0, 47.79.2)
- Campingartikel (47.64.2)
- Computer, Kommunikationselektronik (47.41.0, 47.42.0)
- Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf (47.62.2)
- Reformwaren (47.29.0)
- Zeitung / Zeitschriften (47.62.1)
- Arzneimittel (47.73.0)
- Schnittblumen (47.76.1)
- Drogeriewaren (47.75.0)
- Kosmetika und Parfümerieartikel (47.75.0)
- Nahrungs- und Genussmittel (47.2)
- Computer-, Schreibwaren, Schulbedarf (47.62.2)
- Reformwaren (47.29.0)
- Zeitungen / Zeitschriften (47.62.1)
- 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 (47.48.3)
- Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle (47.51.0)
- Kinderwagen und -sitze
- 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 / CDs / Video (47.63.0)
- Uhren / Schmuck (47.77.0)
- Unterhaltungselektronik und Zubehör (47.43)
- Waffen und Jagdbedarf (47.78.9)

**Nahversorgungsrelevante Sortimente:**

- Arzneimittel (47.73.0)
- Schnittblumen (47.76.1)
- Drogeriewaren (47.75.0)
- Kosmetika und Parfümerieartikel (47.75.0)
- Nahrungs- und Genussmittel (47.2)
- Computer-, Schreibwaren, Schulbedarf (47.62.2)
- Reformwaren (47.29.0)
- Zeitungen / Zeitschriften (47.62.1)

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

**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. Geräuschkontingenterung**

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<sub>eq</sub> 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:

Teilfläche	Emissionskontingent	
	tags [dB(A) pro qm]	nachts [dB(A) pro qm]
GE	60	45

Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmung erreicht werden, können in Form eines Schirmwertes bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des flächenschaletungspegels zugerechnet werden.  
Umverteilungen der abstrakt berechneten, immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel auf den Teilflächen können im konkreten Einzelfall vorgenommen werden.

Ausnahmsweise können die Emissionskontingente L<sub>eq</sub> 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

Richtungssektor	UTM-Koordinaten der Bezugspunkte		Zusatz-Emissionskontingente	
	Rechtswert	Hochwert	tags	nachts
Referenzpunkt A	32.446.008	5.817.818		
	32.445.852	5.817.700	5,0	5,0
	32.445.771	5.817.784		
Referenzpunkt B	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 (Schornsteine, 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, Hartnagel, 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 Mähgut 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 Lärmschutzeinrichtungen**

Auf den Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind begründete Lärmschutzeinrichtungen zu errichten. Die Höhe der wirksamen Schirmkante muss bei allen Anlagen mind. 5 m über Gelände betragen. Zur Begrünung der Lärmschutzeinrichtung 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)

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**Art der baulichen Nutzung**

- GE Gewerbegebiete
- GEe Gewerbegebiete mit Einschränkungen

**Maß der baulichen Nutzung**

- 2,4 Geschosflächenzahl
- 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
- Richtungssektor A für zusätzliche Schallemissionskontingente mit Referenzpunkt
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Zweckbestimmung: Lärmschutzwand, Lärmschutzwall
- Lärmschutzwand

**Nachrichtliche Übernahme**

- Geschützter Landschaftsbestandteil gem. §22 NAGBNatSchG (Wallhecken)

**HINWEISE**

(1) Diesem Bebauungsplan liegt die **Baunutzungsverordnung (BauNVO 2017)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1807) 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 frügeschichtliche 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 **Altablagerungen** 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 höhlenbewohnende 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 Vogelneester/Baumhöhlen oder Fledermäuse festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vechna 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 Quartiernutzung. Bezogen auf die Brutvögel sind entnommene dauerhaft genutzte Brutmöglichkeiten 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 Ioder 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 „insektenfreundlichen“ 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 Bauamt der Stadt Damme eingesehen werden.

(8) Die mit der Erstellung des Durchbruches durch die **Wallhecke** notwendigen Gehölzarbeiten sind auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren und durch ein fachlich qualifiziertes Fachunternehmen gem. ZTV-Baumpflege durchzuführen. Zur Sicherstellung der vollständigen und fachgerechten Umsetzung der Gehölzarbeiten ist eine qualifizierte Umweltbaubegleitung (UBB) durch fachkundiges Personal durchzuführen. Pflegemaßnahmen an der Wallhecke sind nur nach vorheriger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sowie nur unter Beachtung der ZTV-Baumpflege zulässig.

**Stadt Damme**

**Bebauungsplan Nr. 179**

**"Kösterberndstraße"**



Übersichtsplan: 1 : 5000