

## PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG) hat der Rat der Stadt Damme diesen Bebauungsplan Nr. 132 "Vördener Straße", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Damme, den 01. März 2022 L.S. gez. Otte  
(Bürgermeister)

## VERFAHRENSVERMERKE

### Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Damme hat in seiner Sitzung am 13.11.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 132 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 10.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Damme, den 01. März 2022 gez. Otte  
(Bürgermeister)

### Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Damme hat in seiner Sitzung am 10.11.2020 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 132 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.01.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 132 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 27.01.2021 bis 01.03.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Damme, den 01. März 2022 gez. Otte  
(Bürgermeister)

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Damme hat den Bebauungsplan Nr. 132 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 27.04.2021 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Damme, den 01. März 2022 gez. Otte  
(Bürgermeister)

### Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 132 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15. Jan. 2022 in der „Oldenburgischen Volkszeitung“ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 15. Jan. 2022 rechtsverbindlich geworden.

Damme, den 01. März 2022 gez. Otte  
(Bürgermeister)

### Vertletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 132 ist die Vertletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Damme, den  
(Bürgermeister)

## Planunterlage und Planverfasser

### Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Gemeinde: Stadt Damme, Flur 5  
Maßstab 1: 1000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2019



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Januar 2019). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.<sup>1)</sup> Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.<sup>2)</sup>

Barnstorf, den 17.01.2022

Lambers & Ostendorf Ingenieure  
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure  
Aldorfer Str. 1 – 49406 Barnstorf

gez. Ostendorf L.S.

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 des Bebauungsplans Nr. 132 wurde ausgearbeitet von:

pk plankontor städtebau gmbh Oldenburg, den 10.01.2022

Ehnenstraße 126  
26121 Oldenburg  
Tel.: 0441/97201-0  
Fax: 0441/97201-99  
info@plankontor-staedtebau.de  
gez. Lüders  
(Dipl.-Ing. Lüders)



## 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

a abweichende Bauweise

Baugrenze

nicht überbaubare Grundstücksfläche  
 überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsrflächen

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

## 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. Ratsbeschluss 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 Immissionssschutzes 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 Abfuerverkehr 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 Hecke 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. Für die Gehölzpflanzungen ist ausschließlich autochthones Pflanzmaterial aus regionalen Beständen zu verwenden. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB)

## 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.

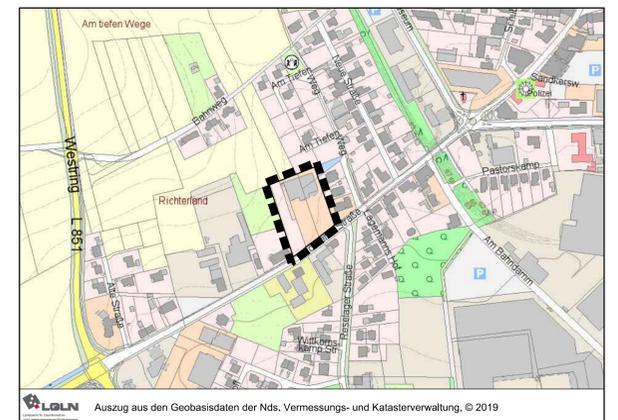
Zum **Schutz der Umwelt** sind folgende Maßnahmen vom Grundstückseigentümer zu beachten:

- 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) Baulärm** 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 Betriebschluss eingeschaltet sein.
- Um die **Vertletzung 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. Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen sind unmittelbar vor dem Fällen die Bäume auf hohlenbewohnende 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 besetzte Vogelnester/Baumhöhlen oder Fledermausbesatz 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. Im Falle der Beseitigung von Fledermaushöhlen oder Nisthöhlen von Vögeln sind im räumlichen Zusammenhang dauerhaft funktionsfähige Ersatzquartiere einzurichten Anzahl und Gestaltung der Kästen richtet sich nach Art und Umfang der nachgewiesenen Quartiernutzung.“

„Dammer Liste“ (gem. Ratsbeschlusses vom 20.06.2016)

zentrenrelevante Sortimente	nicht zentrenrelevante Sortimente
<b>sonstige zentrenrelevante Sortimente</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Babyausstattung</li><li>Bastel- und Geschenkartikel</li><li>Bekleidung allgemein</li><li>Bücher</li><li>Campingartikel</li><li>Computer, Kommunikationselektronik</li><li>Elektrokleingeräte</li><li>Elektrogrößeräte</li><li>Foto, Video</li><li>Glas, Porzellan, Keramik</li><li>Haus-, Heimtextilien, Stoffe</li><li>Haushaltswaren/ Bestecke</li><li>Hörgeräte</li><li>Kunstgewerbe/ Bilder und -rahmen</li><li>Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle</li><li>Kinderwagen, -size</li><li>Leder- und Kürschnerwaren</li><li>Musikalien</li><li>Nähmaschinen</li><li>Optik</li><li>Schuh- und Zubehör</li><li>Spielwaren</li><li>Sportartikel einschl. Sportgeräte</li><li>Schallplatten, CDs, Video</li><li>Uhren/Schmuck</li><li>Unterhaltungselektronik und Zubehör</li><li>Waffen und Jagdbedarf</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Bad-, Sanitärreichtungen und -zubehör</li><li>Bauelemente, Baustoffe</li><li>Beleuchtungskörper, Lampen</li><li>Beschläge, Eisenwaren</li><li>Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten</li><li>Boote und Zubehör</li><li>Büromaschinen (ohne Computer)</li><li>Fahrräder und Zubehör</li><li>motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör</li><li>Farben, Lacke</li><li>Fliesen</li><li>Gardinen und Zubehör</li><li>Gartenhäuser, -geräte</li><li>Holz</li><li>Installationsmaterial</li><li>Kamine, Kachelöfen</li><li>Küchen (inkl. Einbaugeräte)</li><li>Matratzen</li><li>Maschinen und Werkzeuge</li><li>Möbel (inkl. Büromöbel)</li><li>Pflanzen und -gefäße</li><li>Rollstühle und Markisen</li><li>Zooartikel – lebende Tiere und Tiermöbel</li><li>Zooartikel-Tierzahrung und -zubehör</li></ul>
<b>nahversorgungsrelevante Sortimente</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Arzneimittel</li><li>Schnittblumen</li><li>Drogeriewaren</li><li>Kosmetika und Parfümerieartikel</li><li>Nahrungs- und Genussmittel</li><li>Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf</li><li>Reifenwaren</li><li>Zelungen/ Zeltschiffen</li></ul>	

## 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 Entwurf Entwurf zum Satzungsbeschluss ABSCHRIFT