



Stadt Damme

Bebauungsplan Nr. 84 "Am Stammgleis"

4. Änderung

-mit örtlichen Bauvorschriften-
-Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB-

Bebauungsplan Nr. 84 "Am Stammgleis" 3. Änderung

Bebauungsplan Nr. 84 "Am Stammgleis" 1. Änderung

Bebauungsplan Nr. 84 "Am Stammgleis" 1. Änderung

Planzeichenerklärung

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- GI** Industriegebiete
- GIE** Eingeschränkte Industriegebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

- z.B. 1,0 Grundflächenzahl als Höchstmaß
- z.B. 10,0 Baumassenzahl (BMZ)
- überbaubare Grundstücksflächen
- nicht überbaubare Grundstücksflächen
- TH: 15,0 m Traufhöhe als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- a abweichende Bauweise
- Baugrenze

4. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Natur und Landschaft

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

6. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Grenze benachbarter Bebauungspläne
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
- FSP 60/45 dB(A)/m² Flächenbezogener Schalleistungspegel (vgl. TF 7)

Textliche Festsetzungen

- Industriegebiete GI und GIE gemäß § 9 BauNVO**
Die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufwirts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Die nach § 9 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nur mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten laut Dammer Liste zulässig.
- Traufhöhe gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO**
Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Straßennitte Südring/Unterer Bezugspunkt) und der Schnittlinie der Dachhaut mit der Außenfassade (Oberer Bezugspunkt), jeweils gemessen in Fassadenmitte.
- Abweichende Bauweise a gemäß § 22 (4) BauNVO**
In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen über 50 m zulässig. Im Übrigen gelten die Grenzregelungen der offenen Bauweise.
- Nutzung der solaren Strahlungsenergie, insbesondere durch Photovoltaik nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB (Solarfestsetzung):**
Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind bei Neubauten oder Umbau die einem Neubau gleichkommen die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche), soweit dies im Einzelfall technisch möglich und wirtschaftlich vertretbar ist bzw. anderen öffentlich-rechtlichen Pflichten nicht widerspricht.
- Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die die realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.**
- Begrünung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB**
Auf der gekennzeichneten Pflanzfläche ist je 10 lfdm. eine Säulen-Hainbuche (Stammumfang mind. 12/14, 2 x verpflanzt) anzupflanzen, die Unterpflanzung ist vollflächig mit Wildrosen (Rosa Rugosa) vorzunehmen. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.
- Schallemissionen: Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO**
Im Plangebiet sind nur Betriebe zulässig, deren Schallemissionen je m² überbaubarer und nichtüberbaubarer Grundstücksfläche des jeweiligen Baugebietes die festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) bzw. nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) nicht überschreiten.
Die Berechnung der angegebenen flächenbezogenen Lärmkontingente wurde mit der Annahme freier Schallausbreitung (Quellhöhe 5 m über Grund) vom Emissions- zum Immissionsort durchgeführt. Bei Anordnung eines zusätzlichen Schallhindermaßes mit abschirmender Wirkung auf dem Ausbreitungsweg kann der Betrag des sich daraus ergebenden Abschirmmaßes zum vorgegebenen Schalleistungspegel für den Bereich der Wirksamkeit des Schallschirmes addiert werden.

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO

- Einfriedungen**
Das Plangebiet ist entlang des Turmweges durch einen Zaun mit einer Mindesthöhe von 2 m einzufrieden, für 2 Betriebszufahrten sind Unterbrechungen zulässig.
Der Zaun ist mit Helix (Efeu) oder Heckenmyrthe (Lonicera) einzugrünen.

Hinweise

- Baunutzungsverordnung**
Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Bodenfunde**
Sollten bei geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 NDSchG meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vechta oder der Oberen Denkmalschutzbehörde in Oldenburg unverzüglich gemeldet werden.
Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 der NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen oder es ist für Ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Altlasten**
Im Plangebiet liegen keine Kenntnisse über Altlastenstandorte vor.
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Alttablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- Artenschutz**
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 Vechta abzustimmen. Umfang und Ergebnis der biologischen Begleitung 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 richten sich nach Art und Umfang der nachgewiesenen Quartiernutzung.
- Teilüberdeckung von Bebauungsplänen**
Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 „Am Stammgleis“ überlagert einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 84 „Am Stammgleis“. Der überdeckte Teilbereich des Bebauungsplan Nr. 84 tritt mit Bekanntmachung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 außer Kraft.

Hinweise (Fortsetzung)

6. Sortimente der Dammer Liste

Es gelten die Sortimente der Dammer Liste:

| Sortimente der Dammer Liste | |
|---|--|
| Nahversorgungsrelevante Sortimente = periodischer Bedarf i. S. des LRÖP | nicht zentrenrelevante Sortimente = aperiodischer Bedarf |
| <ul style="list-style-type: none"> Nahrungs- / Genussmittel Drogeriewaren, pharmazeutische Artikel Zeitschriften, Zeitungen Schnittblumen Tiernahrung | <ul style="list-style-type: none"> Angebotbedarf Auto- / Motorradzubehör baumarktrelevante Haushaltswaren Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Maschinen, Eisenwaren, Werkzeuge, Farben, Lacke, Tapeten / Zubehör Bettwaren (Decken, Kopfkissen, Tagesdecken) Campingartikel Fahrräder / Zubehör Gartenden / Pflanzen, Pflegeartikel, Düngemittel, Geräte, Rasenmäher, Gartenmöbel Jagdbedarf, Waffen Kindervagen, Autokindersitze Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper Matratzen, Matratzenschoner Möbel, Antiquitäten, Küchen, Büromöbel, Badmöbel, -ausstattung Reisportartikel Rolläden, Rolllös, Markisen Sanitätswaren (großteilig) Sanitär / Fliesen Teppiche, Bodenbeläge Tierpflegemittel, Tierbedarf |
| Zentrenrelevante Sortimente = aperiodischer Bedarf | |
| <ul style="list-style-type: none"> Babyausstattung Bekleidung / Wäsche (Baby-, Kinder-, Damen-/ Herrenbekleidung) Bücher, Spiel-, Schreibwaren, Bastelzubehör Elektrogroß- und -kleingeräte, Unterhaltungselektronik, Computer / Zubehör, Telekommunikation, Foto Glas, Porzellan, Keramik Handarbeitswaren, Wolle, Kurzwaren, Stoffe Haushaltswaren, Kortwaren, Wohnaccessoires Haus- / Tischwäsche, Bettwäsche Kunstgewerbe, Bilder / Rahmen Musikinstrumente / Zubehör Optik, Akustik Sanitätswaren (kleinteilig) Schuhe, Lederwaren Sportbekleidung und -schuhe, Sportkleingeräte Uhren, Schmuck | |

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Damme die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 „Am Stammgleis“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Damme, den _____

(Bürgermeister) (Siegel)

Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss**
Der Rat der Stadt Damme hat in seiner Sitzung am 20.12.2022 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 „Am Stammgleis“ nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 04.02.2023 ortsüblich bekanntgemacht.
Damme, den _____

(Bürgermeister)
- Plangrundlage**
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2020 LGLN
Landschaft für Geoinformation und Katasterverwaltung
Geobasisdaten der Bundesrepublik Deutschland
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 Orthotikkeit ist einwandfrei möglich.
Damme, den _____

(Unterschrift) (Siegel)
- Entwurfs- und Verfahrensbetreuung**
Projektbearbeitung: Dipl.-Ing. Matthias Lux
Technische Mitarbeit: J. Lausch
Oldenburg, den 31.03.2023
In Technologiepark Nr. 4
26129 Oldenburg
T. 0441 999 493-10
info@lux-planung.de
www.lux-planung.de
lux planung

4. Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Damme hat in seiner Sitzung am 20.12.2022 die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 04.02.2023 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 „Am Stammgleis“ und der Begründung haben vom 13.02.2023 bis 17.03.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Damme, den _____

(Bürgermeister)

5. Vereinfachte Änderung

Der Rat der Stadt Damme hat in seiner Sitzung am _____ dem vereinfacht geänderten Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 „Am Stammgleis“ und der Begründung zugestimmt. Den Beteiligten im Sinne von § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom _____ Gelegenheit zur Stellungnahme bis _____ gegeben.

Damme, den _____

(Bürgermeister)

6. Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Damme hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16.05.2023 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründungen beschlossen.

Damme, den _____

(Bürgermeister)

7. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Damme, den _____

(Bürgermeister)

8. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Damme, den _____

(Bürgermeister)

9. Mängel der Abwägung

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Damme, den _____

(Bürgermeister)

Übersichtsplan M. 1 : 5.000



Stadt Damme
Bebauungsplan Nr. 84
"Am Stammgleis"
4. Änderung
- mit örtlichen Bauvorschriften -
- Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB -

M. 1 : 1.000