

1 Textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO 2017)

1.1 Ausschluss von Nutzungen gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO

Im Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe gemäß § 8 (2) Nr. 1 BauNVO
- Tankstellen gemäß § 8 (2) Nr. 3 BauNVO
- Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 8 (2) Nr. 4 BauNVO
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gemäß § 8 (3) Nr. 1 BauNVO
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gemäß § 8 (3) Nr. 2 BauNVO
- Vergnügungsstätten gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO

1.2 Maximale Höhe baulicher Anlagen

Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe ist die dem jeweiligen Betrieb vorgelagerte Oberkante der fertigen Decke des Betriebsgeländes.

Der obere Bezugspunkt ist die Oberkante des Gebäudes / der baulichen Anlage (First, Hauptgesims).

Immissionsschutzanlagen (z.B. Schornsteine und Lüftungsanlagen) und sonstige Einzelanlagen mit geringer Grundfläche von maximal 12 qm (z.B. Türme, Masten und Siloanlagen) sind von der Höhenbeschränkung ausgenommen.

1.3 Gewerbelärm

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach der DIN 45691 "Gerauschkontingentierung" weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten.

Für die in den Richtungssektoren A, B, C und D liegenden Immissionsorte dürfen die Emissionskontingente L_{EK} der Gewerbegebietsflächen um folgende Zusatzkontingente erhöht werden:

Richtungsabhängige Zusatzkontingente tags und nachts in dB(A)

im Uhrzeigersinn von 0 ° (Nord)

L_{EK} tags / nachts

Sektor A (E = 32.446.740 N = 5.818.642), (E = 32.446.793 N = 5.818.780), (213,8 – 319,8 °) +7 / +9 dB (A)

Sektor B (E = 32.446.793 N = 5.818.780), (E = 32.446.818 N = 5.818.770), (319,8 – 10,6 °) 0 / 0 dB (A)

Sektor C (E = 32.446.818 N = 5.818.770), (E = 32.446.740 N = 5.818.550), (10,6 – 200,2 °) +6 / +6 dB (A)

Sektor D (E = 32.446.740 N = 5.818.550), (E = 32.446.740 N = 5.818.642), (200,2 – 213,8 °) +5 / +3 dB (A)

Die genaue Lage des Bezugspunktes (B) für die Richtungssektoren ist durch die folgenden WGS 84 UTM Zone N32 Koordinaten bestimmt:

Ostwert = 32.446.815, Nordwert = 5.818.754

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die Immissionspunkte in den Richtungssektoren A, B, C und D L_{EK,i} durch L_{EK,i} + L_{EK, zus,k} zu ersetzen ist.

Bezugsfläche für die Berechnung sind die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen im festgesetzten Gewerbegebiet.

Auf Verlangen der zuständigen Immissionsschutzbehörde ist die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente im jeweiligen Anlagen-zulassungsverfahren durch sachverständige Beurteilung (Schalltechnische Prognose) nachzuweisen.

1.4 Oberflächenentwässerung

Vor Einleitung des anfallenden Dach- und sonstigen Oberflächenwassers in die nächste Vorflut ist das Oberflächenwasser aufzufangen, zurückzuhalten und auf das natürliche Maß gedrosselt abzuleiten.

1.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die mit einem Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers zu belastende Fläche stellt gleichzeitig einen Schutzstreifen dar. Innerhalb des 10 m breiten Schutzstreifens verläuft die Ferngasleitung Nr. 14, Osnabück – Bremen. Innerhalb der mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastenden Fläche ist die Leitungsstrasse abzuschirmen. Die Open Grid Europe GmbH (OGÉ) ist als Leitungsträger dazu zu berechtigen, den Bereich zur Unterhaltung und Sicherung der Gasferneleitung zu betreten und zu befahren.

Innerhalb des Bereichs mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sind bauliche Anlagen und Anpflanzungen nicht zulässig.

1.6 Schutzstreifen 110 KV-Leitung

Im Schutzstreifen der Leitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 3 m erreichen. Um den Mast herum muss eine Fläche mit einem Radius von 15 m von jeglicher Bepflanzung und Bepflanzung freigehalten werden. Dieser Bereich kann teilweise als Parkplatz oder Stellplatzfläche genutzt werden. Bei solch einer Nutzung kann in Abstimmung mit dem zuständigen Leitungsbezirk ein kostenpflichtiger Anfahrtsschutz für den Mast erforderlich werden.

2 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 (3) NBauO)

2.1 Außenwandflächen

Für die Außenwandflächen von baulichen Anlagen mit einer Gebäudehöhe über 15 m sind Farben zu verwenden, die sich im Rahmen der nachstehend aufgeführten Farbmuster nach dem Farbregister RAL 840 HR halten, Zwischentöne sind zulässig.

- 1013 (Perlweiß)
- 1015 (Hellelfenbeinweiß)
- 9001 (Cremeweiß)
- 9002 (Grauweiß)
- 9010 (Reinweiß)

3 Hinweise

3.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 194 "Gewerbegebiet südlich Borryinghauser Straße" treten für den Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 152 "Gewerbegebiet südlich Borryinghauser Straße", außer Kraft.

3.2 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.11.2017 (BGBl. I, S. 3786).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4.5.2017 (BGBl. I, S. 1057).

Nds. Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012, zuletzt geändert durch Art. 3 § 18 G zur Änd. des Niedersächsischen Gesetzes über die öffentliche Sicherheit und Ordnung und anderer Gesetze vom 20.5.2019 (Nds. GVBl. S. 88).

Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), § 48 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27.03.2019 (Nds. GVBl. S. 70).

3.3 Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie -, Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 205766 – 15 unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nds. Denkmalschutzgesetzes 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.

3.4 Sichtdreiecke

Die dargestellten Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über der Fahrbahnoberkante freizuhalten (Bäume, Lichtsignale und ähnliches können zugelassen werden).

3.5 Bauverbots- und Baubeschränkungszone

Auf den nicht überbaren Grundstücksflächen innerhalb der Bauverbotszone (§ 24 (1) Satz 1 und 2 NStRG) sind Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs sowie Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO

in Form von Gebäuden sowie Werbeanlagen (§ 22 (5) StRG) nicht zulässig.

Im Abstand von 20 – 40 m zum befestigten Fahrbahnrand (Baubeschränkungszone gemäß § 24 (2) NStRG) dürfen Werbeanlagen im Blickfeld der Straße nicht ohne Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden (§ 22 (5) Satz 1 StRG).

Von der geplanten "östlichen Entlastungsstraße" werden erhebliche Emissionen ausgehen. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem zukünftigen Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

3.6 Verordnungen, Erlasse, Normen und Richtlinien

Die den Festsetzungen zugrunde liegenden Vorschriften (Verordnungen, Erlasse, Normen oder Richtlinien) können zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Stadt Damme (Mühlenstraße 18, 49401 Damme) eingesehen werden.

3.7 Artenschutz

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen für die Artengruppe der Vögel darf im Zeitraum vom 15. März bis 31. August keine Bauflächenvorbereitung durchgeführt werden. Erfolgt die Bauflächenvorbereitung während der Brutzeit, ist vor Beginn der Arbeiten durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen, dass Individuen nicht beeinträchtigt oder getötet werden.

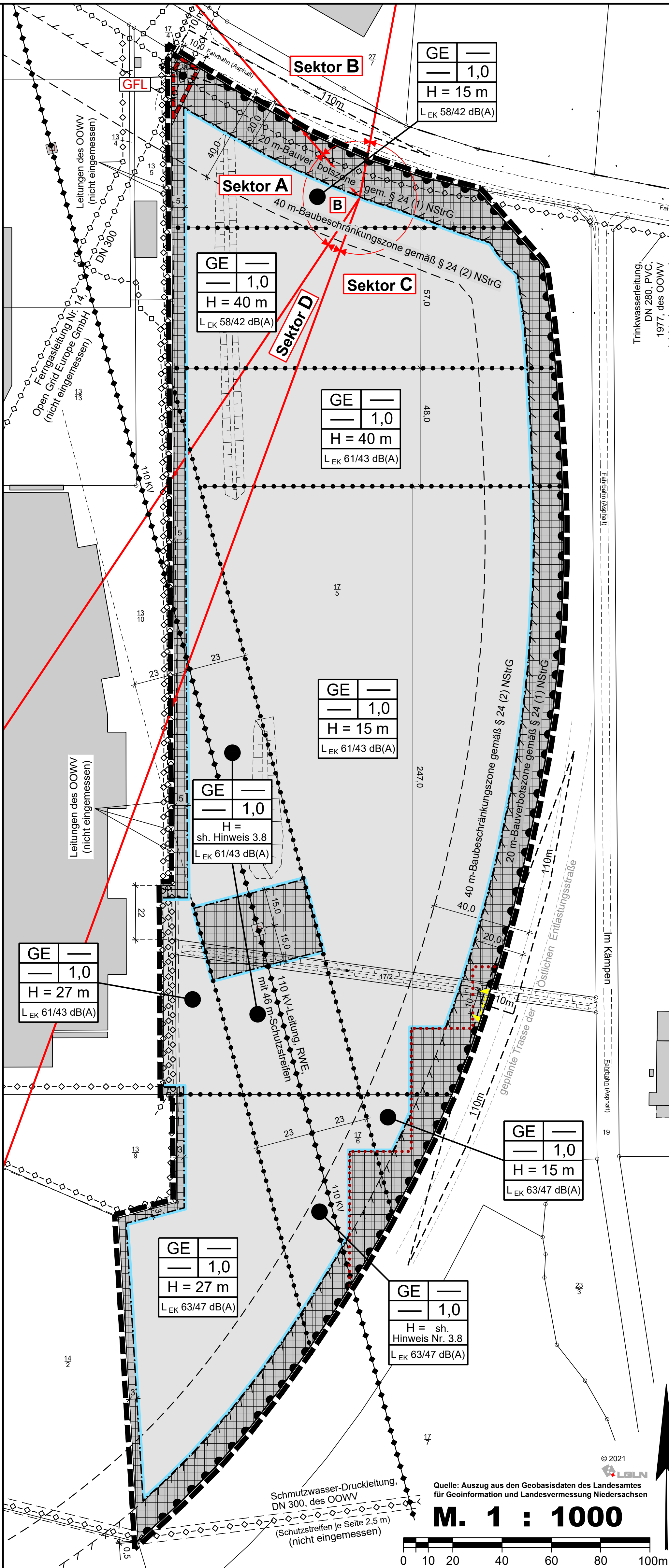
Um Beeinträchtigungen für die Artengruppe der Fledermäuse zu vermeiden, darf eine eventuell notwendige Gehölzentfernung nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar erfolgen. Bäume mit Quartierpotential sind vor der Fällung durch eine ökologische Baubegleitung auf Besatz zu überprüfen.

3.8 Hochspannungsleitung

Das Plangebiet wird von Nordwesten bis Südosten von der 110-kV-Hochspannungsleitung Pkt. Südfelde - Damme durchquert.

Für die Leitung besteht ein 46 m breiter Schutzstreifen. Die RWE ist als Leitungsbetreiber verpflichtet, zur Sicherstellung der Stromversorgung alle leitungsbeeinträchtigenden und leitungsgefährdenden Einflüsse von der Hochspannungsleitung fernzuhalten.

Im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung dürfen nur solche Anlagen errichtet werden, deren Gebäude- und Anlagenhöhe mit dem Leitungsträger abgestimmt wurden. Hierzu sind von den ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben dem Leitungsträger Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließender Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer / Bauherren zuzusenden. Alle geplanten Baumaßnahmen bedürfen der Zustimmung des Leitungsträgers.



Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Damme diesen Bebauungsplan Nr. 194 "Gewerbegebiet südlich Borryinghauser Straße" (OT Damme), bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Damme, den

..... Bürgermeister

Verfahrensvermerke / Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Damme hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 194 "Gewerbegebiet südlich Borryinghauser Straße" (OT Damme) beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Damme, den

..... Bürgermeister

Erarbeiten des Planentwurfes

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch das:

Büro für Stadtplanung, Gieselmann und Müller GmbH

Raddeweg 8 , 49757 Werlte , Tel.: 05951- 95 10 12

Werlte, den

..... Bürgermeister

Zustimmung zum Planentwurf und öffentliche Auslegung

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

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Damme, den

..... Bürgermeister

Erneute öffentliche Auslegung

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt Damme hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Den Beteiligten im Sinne von § 13 Abs. 1 BauGB wurde vom bis Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Damme, den

..... Bürgermeister

Beschluss über die eingegangenen Anregungen Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Damme hat den Bebauungsplan Nr. 194 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 zum Bebauungsplan Nr. 194 "Gewerbegebiet südlich Borryinghauser Straße" (OT Damme) ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am in der Oldenburgischen Volkszeitung ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Damme, den

..... Bürgermeister

Verletzungen von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Vorschriften gemäß § 215 BauGB in Verbindung mit § 214 Abs. 1 - 3 BauGB gegenüber der Stadt nicht geltend gemacht worden.

Damme, den

..... Bürgermeister

Planunterlage für einen Bebauungsplan

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Flur: 97
Gemarkung: Damme Auftragsnummer: P 220273
Maßstab: 1:1000

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

© 2022

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
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 März 2022). 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.

Lohne, den

Dipl.-Ing. Frank Markus

Öffentl. best. Vermessungsingenieur

Vogtstr. 4, 49393 Lohne i.O.



Siegel

4 Nachrichtliche Übernahmen

4.1 20 m-Bauverbotszone

20 m-Bauverbotszone gemäß § 24 (1) NStRG, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.

4.2 40 m-Baubeschränkungszone

40 m-Baubeschränkungszone gemäß § 24 (2) NStRG, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.

Planzeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenvordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017

	GE	Gewerbegebiete
		Nicht überbaubare Grundstücksflächen
1,0	GRZ	Grundflächenzahl
H = 15 m	H	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
58 / 42 dB(A)/qm	L _{EK}	Emissionskontingente (maximal zulässiger immissions-wirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel tags / nachts gemessen in dB(A)/qm (gemäß DIN 45691))
	Sektor A	Richtungssektoren (s. textl. Fests. 1.3)
		Baugrenze
		Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
		Einfahrtbereich (Feuerwehruzufahrt)
		Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Leitungsträger zu belastende Flächen
		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
		Bereich, in dem der Immissionswert von 0,20 bis zu einem Wert von 0,22 überschritten wird

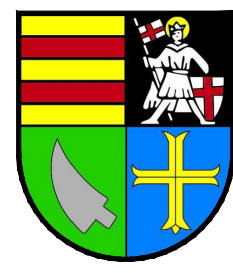
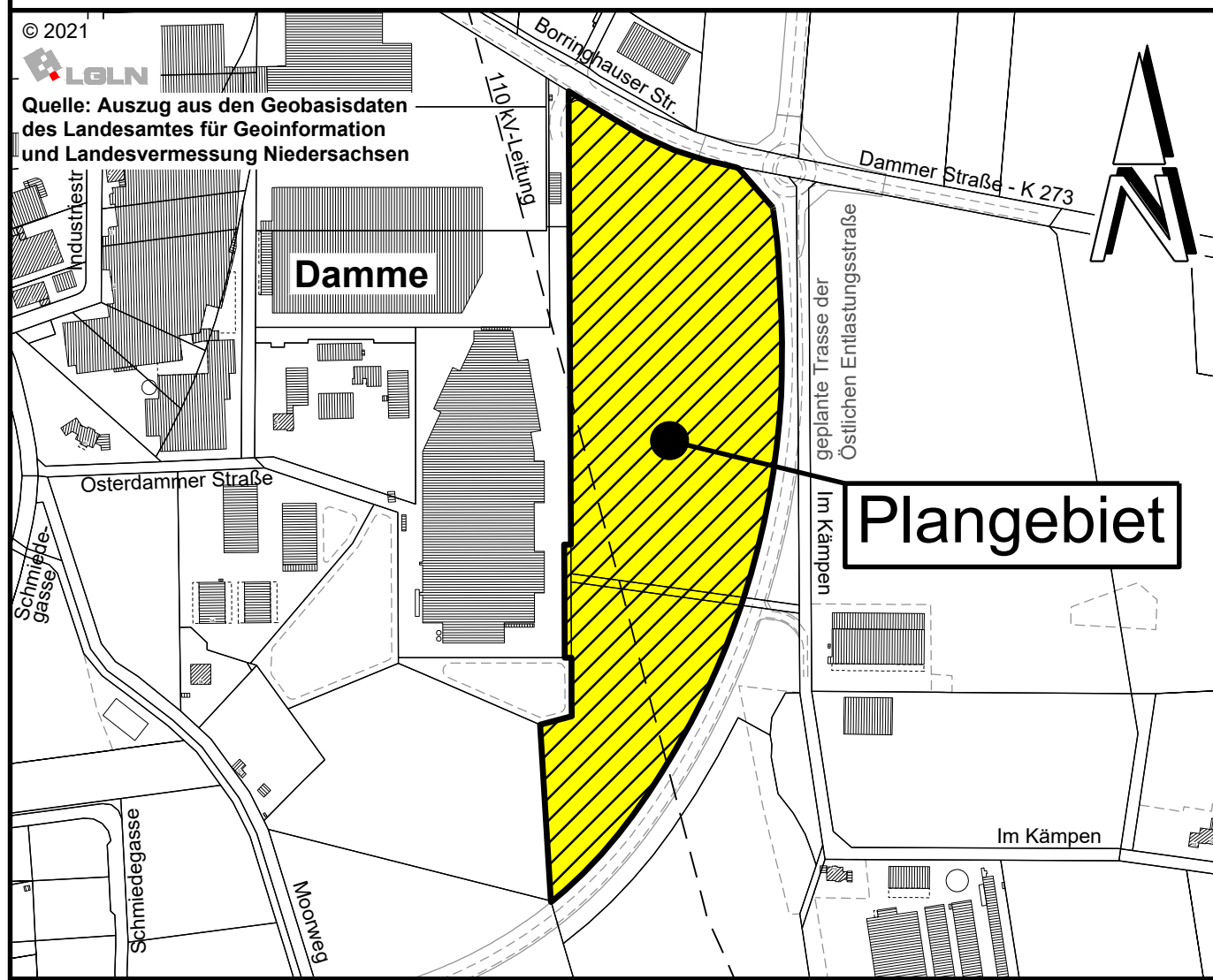
Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Höhe baulicher Anlagen	
Emissionskontingente (maximale immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel)	

Hinweise

- Leitungen des OÖWW und der Open Grid Europe GmbH (nicht eingemessen)
- Schmutzwasser-Druckleitungen (mit jeweils 2,5 m Schutzstreifen) des OÖWW (nicht eingemessen)

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



Stadt Damme
Mühlenstraße 18
49401 Damme

Stand: Juni. 2023

Bebauungsplan Nr. 194

" Gewerbegebiet südlich Borryinghauser Straße "
(OT Damme)

Mit örtlichen Bauvorschriften
- Entwurf -