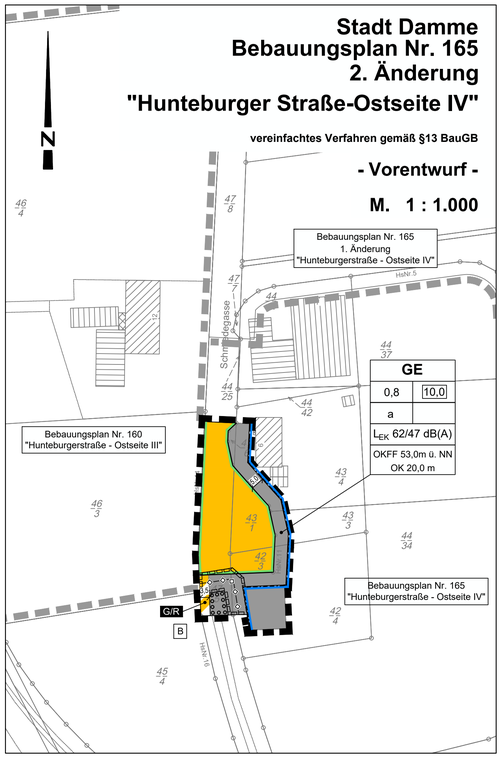
Stadt Damme
Bebauungsplan Nr. 165
2. Änderung
"Hunteburger Straße-Ostseite IV"

vereinfachtes Verfahren gemäß §13 BauGB

- Vorentwurf -

M. 1 : 1.000



Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

GE — Gewerbegebiet, eingeschränkt

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 — Grundflächenzahl (GRZ)

10,0 — Baumassenzahl (BMZ)

OKFF — Oberkante Fertigfußboden (maximal, in Meter über NN)

OK — Gebäudehöhe (maximal, in Meter über OKFF)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

a — abweichende Bauweise

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
G/R Geh- und Radweg

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

unterirdische Gasleitung

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

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

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

L_{EK} — Emissionskontingent der Teilfläche für Lärm (in dB A) tags/nachts gem. DIN 45694)

B — Richtungssektor für zusätzliche Schallemissionskontingente

Textliche Festsetzungen

1. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind innerhalb der Gewerbegebiete die zulässigen Nutzungen "Tankstellen" und "Anlagen für sportliche Zwecke" (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO) nicht zulässig.
2. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind innerhalb der Gewerbegebiete die ausnahmsweise zulässigen "Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke" und "Vergnügungsstätten" (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
3. Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind 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.
4. Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind Verkaufsflächen für nicht zentrenrelevante Einzelhandelssortimente (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) nur im funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit dem jeweiligen Betrieb im baulich untergeordneten Maß - bezogen auf das Betriebsgebäude - ausnahmsweise zulässig.
5. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO und auf Basis des Ratsbeschlusses vom 20.06.2016 zur Fortschreibung des Zentren- und Standortkonzeptes für die Stadt Damme sind die nachfolgend aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelssortimente (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) nicht zulässig. Der Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten bezieht sich auch auf mögliche Randsortimente.

   Es gelten die Sortimente der Dammer Liste:

Sortimente der Dammer Liste

Nahversorgungsrelevante Sortimente
= periodischer Bedarf I. S. des LROP

- Nahrungs-/ Genussmittel
- Drogeriewaren, pharmazeutische Artikel
- Zeitschriften, Zeitungen
- Schnittblumen
- Tiernahrung

Zentrenrelevante Sortimente
= aperiodischer Bedarf

- 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, Korbwaren, Wohnaccessoires
- Haus- / Tischwäsche, Bettwäsche
- Kunstgewerbe, Bilder / Rahmen
- Musikinstrumente / Zubehör
- Optik, Akustik
- Sanitätswaren (kleinteilig)
- Schuhe, Lederwaren
- Sportbekleidung und –schuhe, Sportkleingeräte
- Uhren, Schmuck

nicht zentrenrelevante Sortimente
= aperiodischer Bedarf

- Angelbedarf
- Auto- / Motorradzubehör
- baumarktrelevante Haushaltwaren
- Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Maschinen, Eisenwaren, Werkzeuge, Farben, Lacke, Tapeten / Zubehör
- Bettwaren (Decken, Kopfkissen, Tagesdecken)
- Campingartikel
- Fahrräder / Zubehör
- Gardinen / Zubehör
- Gartenbedarf, Pflanzen, Pflegeartikel, Düngemittel, Geräte, Rasenmäher, Gartenmöbel
- Jagdbedarf, Waffen
- Kinderwagen, Autokindersitze
- Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper
- Matratzen, Matratzenschoner
- Möbel, Antiquitäten, Küchen, Büromöbel, Badmöbel, -ausstattung
- Reitsportartikel
- Rolläden, Rollos, Markisen
- Sanitätswaren (großteilig)
- Sanitär / Fliesen
- Teppiche, Bodenbeläge
- Tierpflegemittel, Tierbedarf

6. Die Oberkante Gebäude als oberer Bezugspunkt ist der obere Gebäudeabschluss, bei Satteldächern die Firsthöhe. Technische Anlagen (Schornsteine, Antennenanlagen, usw.) sind hiervon ausgenommen. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante Erdgeschossfertigfußboden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO).
7. Abweichend von der offenen Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO dürfen die Baukörperlängen mehr als 50 m betragen (§ 22 Abs. 4 BauNVO).
8. Die geplanten Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang oder Beseitigung von Gehölzen ist eine Ersatzpflanzung vorzunehmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, b BauGB).
9. Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende, unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Das Niederschlagswasser der Pkw-Stellplätze ist ebenfalls auf den Grundstücksflächen (im Einzelfall nach Vorklärung) zur Versickerung zu bringen. Das Niederschlagswasser der sonstigen privaten Flächen (z.B. Lkw-Stellplätze u.ä.) darf nur nach Vorklärung auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden. Wenn keine geeigneten Bodenverhältnisse zur Versickerung bestehen, ist auf den Baugrundstücken eine Regenrückhaltung in geeigneter Form zu betreiben (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
10. Zulässig sind Betriebe und Anlagen, deren Geräusche die für die Gewerbegebiete angegebenen Emissionskontingente Lek weder tags (6.00-22.00 Uhr) noch nachts (22.00-6.00 Uhr) überschreiten.

    Ausnahmsweise können die Emissionskontingente Lek in den GE-Gebieten um Zusatzkontingente von bis zu10 dB(A) tags und nachts erhöht werden (entsprechend nebenstehender Erläuterung), wenn gutachterlich belegt ist, dass es in der Umgebung nicht zu Überschreitungen der Richtwerte derTA-Lärm kommt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO)

    Zusatzemissionskontingente tags und nachts in dB(A) für den Richtungssektor

Richtungssektor	UTM-Koordinaten der Bezugspunkte	EK, zus, tags	EK, zus, nachts
Referenzpunkt	32.446.422 5.817.988		
B	32.446.379 5.817.978 32.446.397 5.818.360	10	10

Hinweise, Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen, Darstellungen

1. Es gilt die Baunutzungsverordnung 1990 vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) in der jeweils gültigen Fassung.
2. Teilüberdeckung von Bebauungsplänen: Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 165 „Hunteburger Str. – Ostseite IV" überlagert einen Teilbereich des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 165 „Hunteburger Str. – Ostseite IV". Der überlagerte Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 165 tritt mit Bekanntmachung der 2. Änderung außer Kraft.
3. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 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 gem. § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung dei Arbeiten gestattet.
4. Der Planung zugrundeliegende rechtliche Regelungen und Richtlinien können bei der Stadtverwaltung eingesehen werden.

Hinweise (Fortsetzung)

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 Bäume unmittelbar vor dem Fällen durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten, für Gehölzbrüter sowie auf das Fledermausquartierpotenzial hin zu überprüfen. Werden aktuell besetzte Vogelnester, 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 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.

   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 „insekten-freundlichen" Lampen erfolgen. Punktuelle Beleuchtungskonzentrationen sind zu vermeiden. Gebäude sollten nicht direkt angestrahlt werden.
6. Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
7. Von der Landesstraße 80 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
8. Innerhalb des Plangebietes verlauft eine unterirdische Gasleitung. Vor der Durchführung von Erdarbeiten sollte deshalb der Versorgungsträger bezüglich des Bestandes befragt werden.
9. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sollten die nachfolgend aufgeführten Gehölze (Kemartenliste) verwendet werden:

Crataegus monogyna	Weißdorn	35%
Corylus avellana	Haselnuss	20%
Prunus spinosa	Schlehe	10%
Rosa Canina	Hundsrose	10%
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	5%
Acer campestre	Feldahorn	5%
Pyrus communis	Holzbirne	5%
Malus sylvestris	Holzapfel	5%
Sorbus aucuparia	Eberesche	5%

Es erfolgt eine flächenhafte Anpflanzung. Die Pflanzdichte beträgt 1 Pflanze / m²

Bäume im Rahmen von Durchgrünungsmaßnahmen innerhalb des Gewerbegebietes und der Verkehrsflächen:

Carpinus betulus 'Fastigiata'	Pyramiden-Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Quercus robur	Stieleiche

Innerhalb des Verkehrsgrüns zu verwendende Bodendecker:

Geranium macr.	« Spessart»
Lonicera nitida	« Maigrün »
Symphoricarpos chenaultii	« Hancock »

Die Anlage der Pflanzflächen ist gemäß DIN 18915 und DIN 18916 vorzunehmen.
Die Sicherung und der Schutz von Bäumen, Pflanzungen und Vegetationsflächen während der Baumaßnahmen, soweit sie erhalten bleiben sollen, ist gemäß DIN 18920 vorzunehmen. Vor Beginn aller Erdarbeiten ist der Oberboden auf den betroffenen Flächen entsprechend DIN 18915 Blatt 2 abzuschieben. Eine Zwischenlagerung ist in flachen Mieten vorzunehmen. Der anfallende Oberboden ist innerhalb des Plangebietes wiederzuverwenden.

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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 165 „Hunteburger Straße-Ostseite IV", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Damme, den _____

_____
(Bürgermeister) (Siegel)

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Damme hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 165 „Hunteburger Straße-Ostseite IV" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Damme, den _____

_____
(Bürgermeister)

2. Plangrundlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000

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

©2023 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Oldenburg-Aurich

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.

Wildeshausen, den _____

Katasteramt Vechta

_____
(Unterschrift) Siegel

3. Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Projektbearbeitung: Dipl. Ing. Matthias Lux
Technische Mitarbeit: J. Lausch

Oldenburg, den 26.09.2024

4. Veröffentlichung

Der Rat der Stadt Damme hat in seiner Sitzung am _____ die Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung ist vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht worden.

Damme, den _____

_____
(Bürgermeister)

5. Vereinfachte Änderung

Der Rat der Stadt Damme hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes 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 _____ 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)

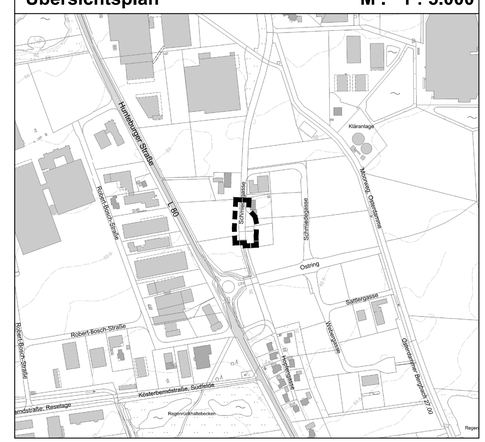
9. Mängel der Abwägung

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. 165
2. Änderung
"Hunteburger Straße-Ostseite IV"

vereinfachtes Verfahren gemäß §13 BauGB

- Vorentwurf -

M. 1 : 1.000