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:

- 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 Ausschluss bestimmter Betriebe und Anlagen
Gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO sind Betriebe, die überwiegend oder ausschließlich der Erzeugung erneuerbarer Energien dienen, nicht zulässig. Bauliche Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien sind ausnahmsweise als untergeordnete Nutzung von Gewerbebetrieben zulässig. Anlagen, die der Erzeugung von Energie mittels Biomasse dienen, sind unzulässig.

1.3 Ausschluss von zentren- und Nahversorgungsrelevanten Einzelhandels-sortimenten
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO auf Basis der Fortschreibung des Standort- und Zentrenkonzeptes der Stadt Damme vom 24.06.2021 Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe für den Verkauf an Endverbraucher nicht zulässig, wenn das angebotene Sortiment nachfolgender Liste entspricht:

Nahversorgungsrelevante Sortimente (periodischer Bedarf)
- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogeriewaren, pharmazeutische Artikel
- Zeitungen, Zeitschriften
- 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

1.4 Ausnahmsweise Zulässigkeit von nicht zentrenrelevanten Einzelhandels-sortimenten

Gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO sind nicht zentrenrelevante Einzelhandelssortimente (§ 8 (2) Nr. 1 BauNVO) nur im funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit dem jeweiligen Betrieb im baulich untergeordneten Maß – bezogen auf das Betriebsgebäude – ausnahmsweise zulässig.

Nicht zentrenrelevante Sortimente (aperiodischer Bedarf)
- Angelbedarf
- Auto- / Motorradzubehör
- baumarktrelevante Haushaltswaren
- 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
- Rollläden, Rollos, Markisen
- Sanitätswaren (großteilig)
- Sanitär / Fliesen
- Teppiche, Bodenbeläge
- Tierpflegemittel, Tierbedarf

1.5 Maximale Höhe baulicher Anlagen
Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe ist die Oberkante Fertigfußboden (OKFF) im selben Gebäude.

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.

1.6 Gewerbelärm
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach der DIN 45691 "Geräuschkontingentierung" 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:

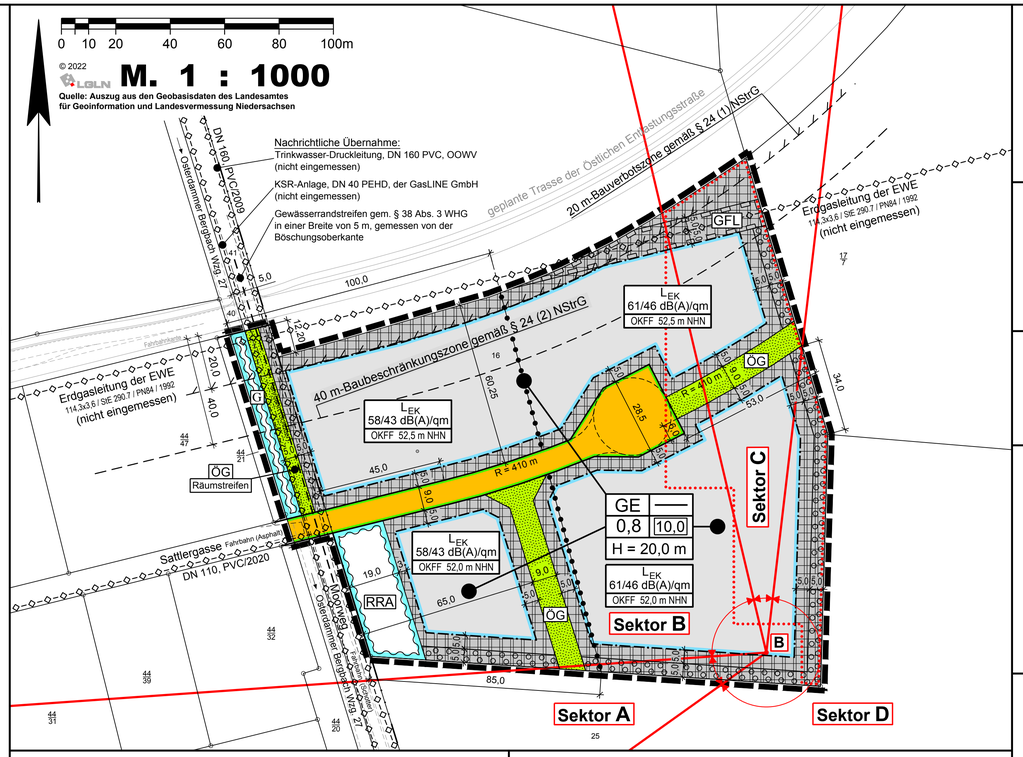
Richtungsabhängige Zusatzkontingente tags und nachts in dB(A)
im Uhrzeigersinn von 0 ° (Nord)

$L_{EK,}$ tags / nachts

Sektor A (234,5 – 266,0 °) +2 / 0 dB (A)
Sektor B (266,0 – 346,7 °) +6 / +6 dB (A)
Sektor C (346,7 – 6,7 °) +1 / +1 dB (A)
Sektor D (6,7 – 234,5 °) +3 / +3 dB (A)

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

Ostwert = 32.446.742 ; Nordwert = 5.817.994



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 Anlagenzulassungsverfahren durch sachverständige Beurteilung (Schalltechnische Prognose) nachzuweisen.

1.7 Oberflächenentwässerung
Das anfallende Dach- und sonstige Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern, zu speichern bzw. zurückzuhalten.

1.8 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 Erdgas-Transport-Leitung Scherbring-Neuenkirchen. Innerhalb der mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastenden Fläche ist die Leitungstrasse abzusichern. Die EWE Netz GmbH ist als Leitungsträgerin dazu zu berechtigen, den Bereich zur Unterhaltung und Sicherung der Gasfernleitung zu betreten und zu befahren.
Innerhalb des Bereichs mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sind bauliche Anlagen und Anpflanzungen nicht zulässig.

1.9 Pflanzung von Gehölzen
Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind flächenhafte Bepflanzungen entsprechend den Hinweisen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Als Anfangspflanzung ist je 1,5 qm ein Gehölz zu setzen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.
(§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB).

Pflanzliste

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 %

2 Örtliche Bauvorschrift (§ 84 (3) NBauO)

Grundstücksgrenzen, an denen ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt ist, sind mit einer festen lückenlosen Einfriedung zu versehen und in diesem Zustand dauerhaft zu erhalten.

3 Hinweise

3.1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 26.4.2022 I 674

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), geändert durch Art. 2 G v. 14.6.2021 I 1802

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert Art. 3 G v. 14.6.2021 I 1802

Nds. Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012, zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 578)

Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), Zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 588)

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

Meldepflichtig sind die Finder, die Leiter der Arbeiten oder die Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörden vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestatten.

3.3 Bauverbots- und Baubeschränkungszone
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie (Bauverbotszone § 24 (1) Nr. 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 § 24 (2) NStrG) dürfen Werbeanlagen im Blickfeld der Straße nicht ohne Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden (§ 22 (5) Satz 1 StrG).

3.4 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.

3.5 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.

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.

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Damme diesen Bebauungsplan Nr. 195 "Gewerbegebiet Fangwiesen" (OT Damme), bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie der folgenden örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.

Damme, den .....

.....
Bürgermeister

Verfahrensvermerke / Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Damme hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 195 "Gewerbegebiet Fangwiesen" (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 .....

.....

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 Veröffentlichung im Internet sowie zusätzlich die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet und der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht und die Bekanntmachung in das Internet eingestellt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis ..... im Internet veröffentlicht und zeitgleich im Rathaus der Stadt öffentlich ausgelegt.

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. 195 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. 195 "Gewerbegebiet Fangwiesen" (OT Damme) ist bemäß § 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
Gemarkung: Damme — Flur: 97
Maßstab: 1:1000 — Auftragsnummer: P 220274

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

© 2022 LGLN
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
Vogtstraße 4, 49393 Lohne i.O.
Tel: 04442/806129, Fax: 04442/806143
info@vermessung-markus.de

Siegel

.....
(Unterschrift)

Planzeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017

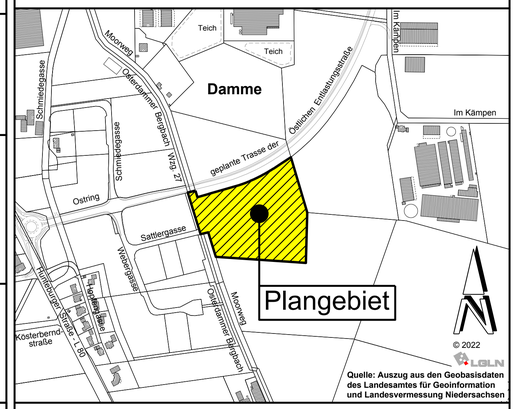
- GE — Gewerbegebiete
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- 0,8 — GRZ — Grundflächenzahl
- 10,0 — BMZ — Baumassenzahl als Höchstmaß
- H = 20,0 m — H — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
- OKFF 52,0 m NHN — OKFF — Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens als Höchstmaß (Sockelhöhe) über NHN
- 58 / 43 dB(A)/qm — L_{EK} — Emissionskontingente (maximal zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel tags / nachts gemessen in dB(A)/qm (gemäß DIN 45691)
- Sektor A — Richtungssektoren (s. textl. Fests. 1.6)
- Baugrenze
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Hauptversorgungsleitungen (unterirdisch, nachrichtlich übernommen)
- Öffentliche Grünfläche (ÖG) Zweckbestimmung: "Räumstreifen"
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses — G = Graben, RRA = Regenwasserrückhalteanlage
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
- GFL — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Leitungsträger zu belastende Flächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Bereich, in dem der Immissionswert der TA-Luft von 0,15 für GE bis zu einem Wert von 0,18 überschritten wird

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Bauweise
Grundflächenzahl	Baumassenzahl
Höhe baulicher Anlagen	

Emissionskontingente
(maximale immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel)
Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



Stadt Damme
Mühlenstraße 18
49401 Damme
Stand: 20.02.2024

Bebauungsplan Nr. 195

" Gewerbegebiet Fangwiesen " (OT Damme)

Mit örtlicher Bauvorschrift

- Entwurf -

BP195.DWG