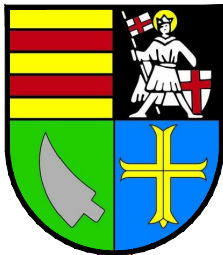
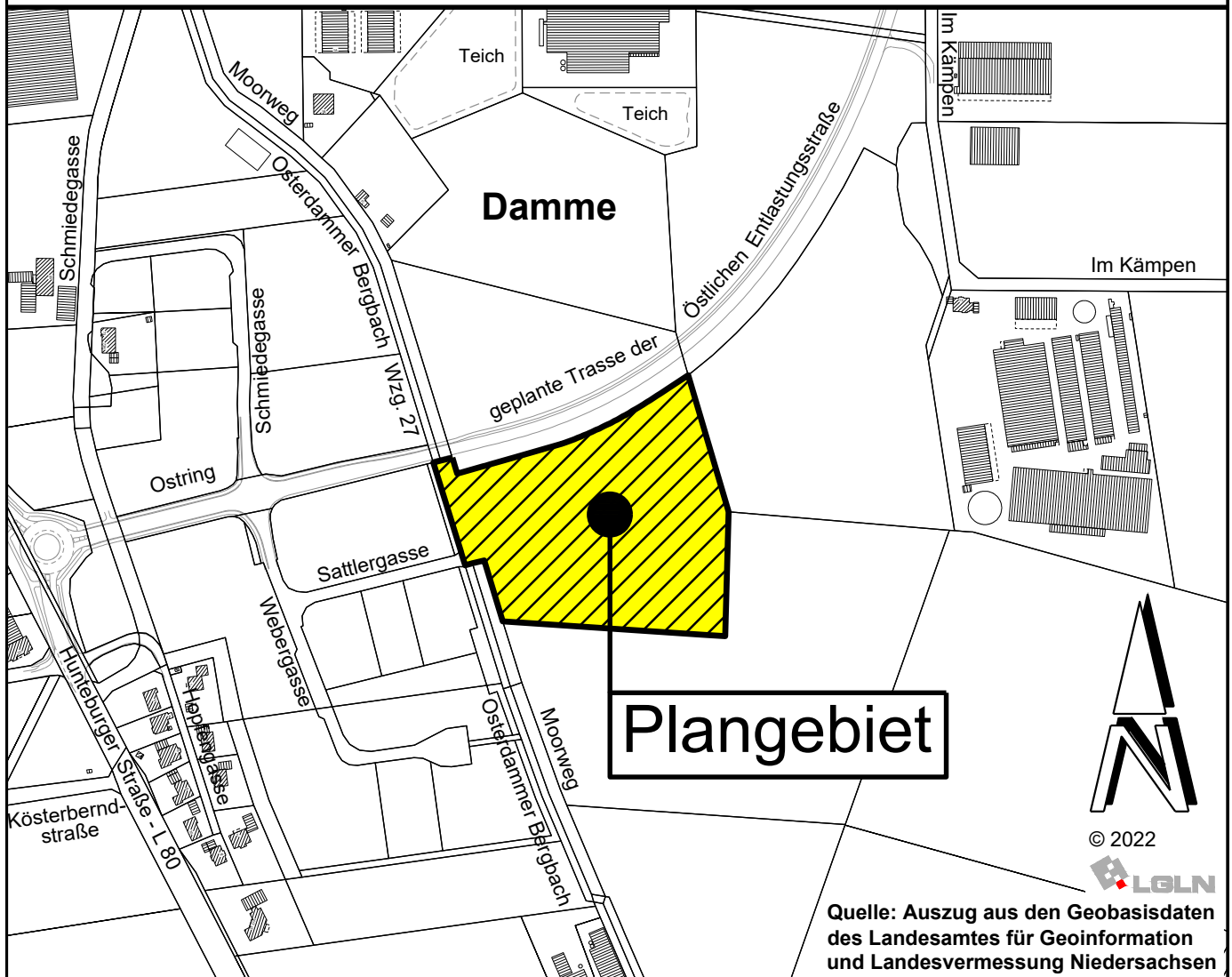


**Bebauungsplan Nr. 195, 1. Änderung
der Stadt Damme**

**Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 195
„Gewerbegebiet Fangwiesen“
mit örtlichen Bauvorschriften**



Stadt Damme
Mühlenstraße 18
49401 Damme

Bebauungsplan Nr. 195

" Gewerbegebiet Fangwiesen "

(OT Damme)

Mit örtlicher Bauvorschrift

Baugebiet	Bauweise
Grundflächenzahl	Baumassenzahl
Höhe baulicher Anlagen	

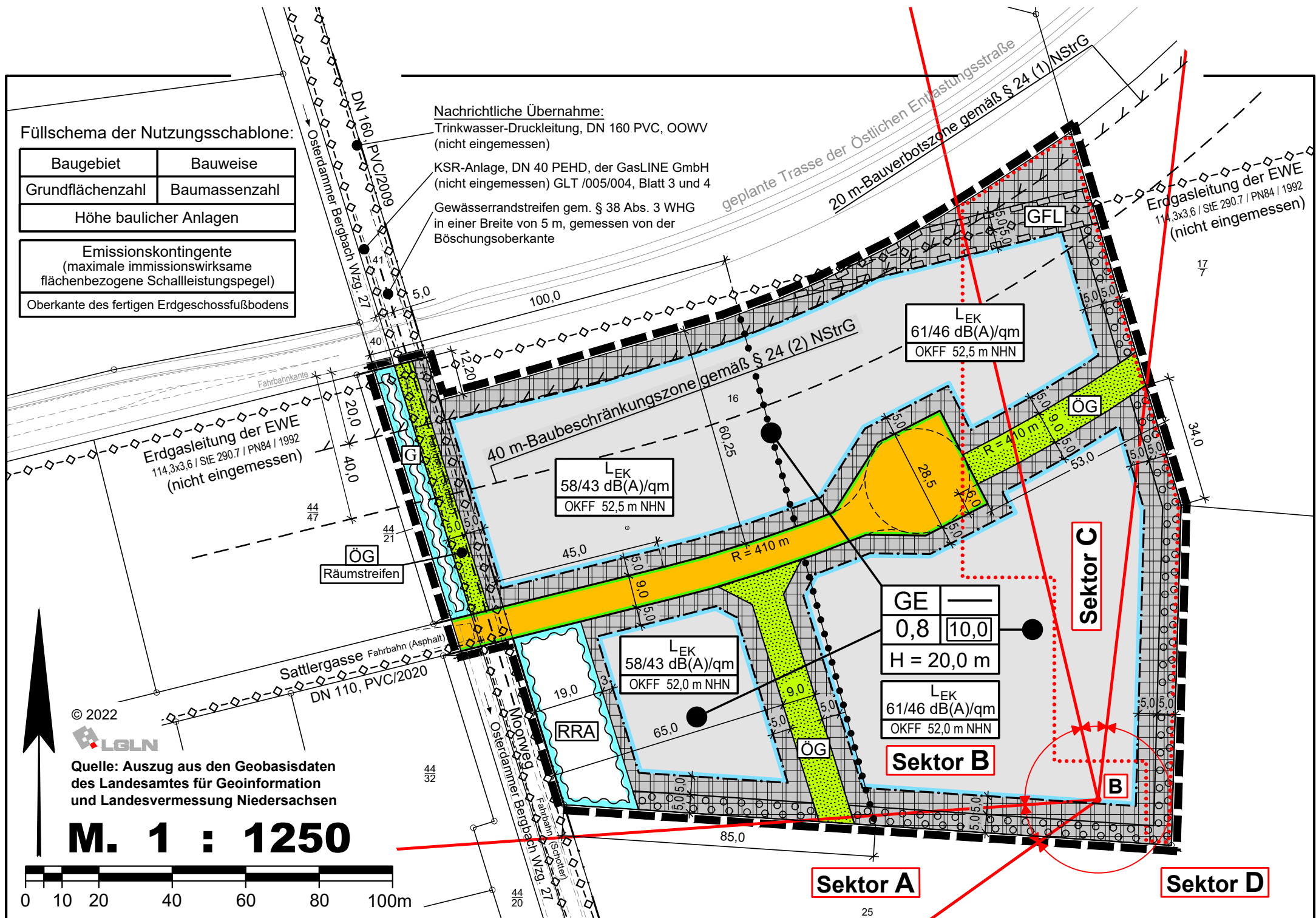
Gewässerrandstreifen gem. § 38 Abs. 3 WHG
in einer Breite von 5 m, gemessen von der
Böschungsoberkante

Das Diagramm zeigt eine schematische Darstellung einer geplanten Trasse der Östlichen Entlastungsstraße. Eine diagonale Linie ist als 'geplante Trasse der Östlichen Entlastungsstraße' beschriftet. Parallel dazu verläuft eine gestrichelte Linie, die als '20 m-Bauverbotszone gemäß § 2' gekennzeichnet ist. Eine rote Linie schneidet die Trasse diagonal. Am unteren Rand ist ein Bereich mit einem Gitternetz und roten Punkten dargestellt, der als 'Bauverbotszone' bezeichnet wird.

Erdgasleitung der EWE
114,3x3,6 / STE 290.7 / PN84 / 1992
(nicht eingemessen)

Emissionskontingente
(maximale immissionswirksame
flächenbezogene Schalleleistungspegel)

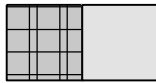
Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens



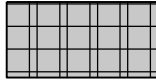
Planzeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017



GE Gewerbegebiete



Nicht überbaubare Grundstücksflächen

0,8

GRZ Grundflächenzahl

10,0

BMZ Baummassenzahl 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)

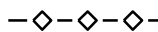
Sektor A Richtungssektoren (s. textl. Fests. 1.6)



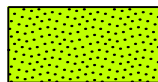
Baugrenze

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie



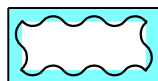
Hauptversorgungsleitungen (unterirdisch, nachrichtlich übernommen)



Öffentliche Grünfläche (ÖG)

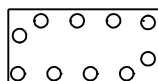
Zweckbestimmung:

"Räumstreifen"



Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

G = Graben RRA = Regenwasserrückhalteanlage



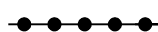
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB



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	Baummassenzahl
Höhe baulicher Anlagen	
Emissionskontingente (maximale immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel)	
Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens	

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,
- Vergnügensstätten 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
- Sanitärwaren (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.

3.6 KSR-Anlage der GasLINE GmbH

Im Bereich der KSR – Anlage der GasLINE GmbH sind die Errichtung von Gebäuden aller Art, die Einleitung von Oberflächenwasser oder aggressiven Abwässern sowie sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden oder beeinträchtigen könnten, nicht zulässig bzw. hierzu ist die Abstimmung mit dem Leitungsträger herbeizuführen.

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.