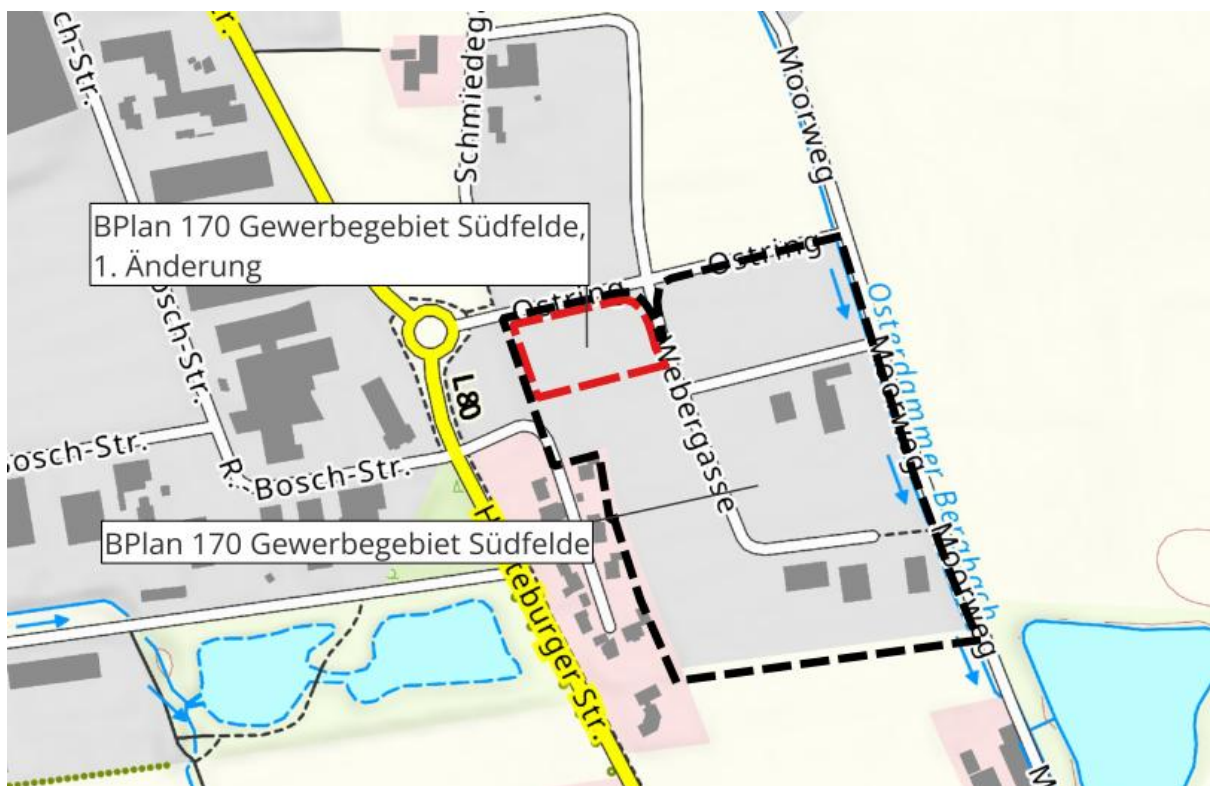


Begründung **zum Bebauungsplan Nr. 170** **„Gewerbegebiet Südfelde“ 1. Änderung**

gemäß § 13 BauGB
(Ortsteil Damme)

mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO

- Entwurf zur formalen Offenlage -



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung, LGLN

Inhalt

1 Lage und Abgrenzung des Gebietes	3
2 Planungsziele und Vorgaben	3
2.1 Planungsanlass und Erfordernis	3
2.2 Vereinfachtes Verfahren	3
2.3 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Vechta (2022)	4
2.4 Flächennutzungsplan.....	4
2.5 Örtliche Gegebenheiten und bestehende Festsetzungen	4
2.6 Immissionssituation	5
3 Bisherige und geplante Festsetzungen	5
3.1 Art der baulichen Nutzung	5
3.2 Maß der baulichen Nutzung.....	5
3.3 Übrige Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften und Hinweise.....	5
3.4 Erschließung	5
4 Auswirkungen der Planung	5
4.1 Auswirkungen auf die bestehende Planung	5
4.2 Belange von Natur und Landschaft.....	6
4.3 Hinweise.....	6
5 Verfahren	7

1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 170 „Gewerbegebiet Südfelde“ erstreckt sich über eine Teilfläche des rechtskräftigen Ursprungsbebauungsplanes Nr. 170 „Gewerbegebiet Südfelde“. Das betroffene Areal liegt im Südosten von Damme, östlich der Hunteburger Straße (L 80). Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 4.400 m².

Der genaue Verlauf der Geltungsbereichsgrenze ergibt sich aus dem zugehörigen Lageplan der Satzung.

2 Planungsziele und Vorgaben

2.1 Planungsanlass und Erfordernis

Der Bebauungsplan Nr. 170 „Gewerbegebiet Südfelde“ setzt in den Textlichen Festsetzungen folgende Nutzungen fest:

„Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten werden als Nutzung ausgeschlossen, weil auf der Fläche vorrangig die gewerbliche Nutzung gestärkt werden soll, um so Raum für Arbeitsplätze zu schaffen.“

In den Textlichen Festsetzungen sollen die Nutzungen nach der Baunutzungsverordnung geringfügig angepasst werden. Vorgesehen ist, dass die Anlagen für gesundheitliche Zwecke in einem Teilbereich des Plangebietes zulässig sind. Im Rahmen des 1. Änderungsverfahrens sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein konkretes Nutzungskonzept durch eine orthopädische Facharztpraxis geschaffen werden.

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplans ist darüber hinaus, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine optimierte bauliche Nutzung im betroffenen Gewerbegebiet (GE) zu schaffen. Konkret soll die Abgrenzungslinie unterschiedlicher Höhenfestsetzungen (sog. „Knödellinie“) ca. 10,00 m in Richtung Süden verschoben werden. Dadurch wird der Bereich, in dem eine Gebäudehöhe von bis zu 20 m zulässig ist, geringfügig vergrößert, während der Bereich mit einer maximalen Höhe von 15 m im gleichen Maße verkleinert wird, alles vor dem Hintergrund einer optimierten Grundstücksausnutzung sowie die Vermeidung der Zerschneidung des Grundstücks durch die oben beschriebene Entwicklung.

2.2 Vereinfachtes Verfahren

Für die Änderung eines Bebauungsplanes kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt werden.

Gemäß § 13 Abs. 1 BauGB kann die Stadt ein solches Verfahren durchführen, sofern durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Dies ist im vorliegenden Fall gegeben, da lediglich eine einzelne textliche Festsetzung im bestehenden Bebauungsplan modifiziert wird, ohne das städtebauliche Gesamtkonzept oder die grundlegende planerische Konzeption des Ursprungsplanes zu verändern. Ebenso stellt die Verschiebung einer internen Höhengrenze um wenige Meter eine bloße Anpassung an die bauliche Praxis dar und lässt das planerische Grundkonzept der Stadt unangetastet.

Darüber hinaus liegen die weiteren gesetzlichen Voraussetzungen für die Durchführung des vereinfachten Verfahrens vollumfänglich vor:

- **Keine UVP-Pflicht:** Durch die Anpassung der textlichen Festsetzung wird kein Vorhaben vorbereitet oder begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer

Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegt.

- **Keine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten:** Es bestehen keinerlei Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete). Das Plangebiet liegt außerhalb solcher Schutzgebiete; negative Auswirkungen auf deren Erhaltungsziele oder Schutzzwecke sind durch die rein textliche Anpassung ausgeschlossen.
- **Keine Störfall-Relevanz:** Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.

Da die geplante Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung unberührt lässt und die vorstehenden Kriterien erfüllt, sind die Voraussetzungen für das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB gegeben.

Demnach wird gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Eine Umweltüberwachung (Monitoring) nach § 4c BauGB ist ebenfalls nicht erforderlich.

2.3 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Vechta (2022)

Das Plangebiet ist im wirksamen Regionalen Raumordnungsprogramm 2022 des Landkreises Vechta der Kategorie des zentralen Siedlungsgebietes zugeordnet, wodurch die planerische Anpassung im Einklang mit den regionalplanerischen Vorgaben steht.

2.4 Flächennutzungsplan

Im bisher wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Damme ist das Plangebiet als Gewerbegebiet dargestellt. Die Bebauungsplanänderung wird damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.5 Örtliche Gegebenheiten und bestehende Festsetzungen

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes der Stadt Damme und liegt vollumfänglich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 170 „Gewerbegebiet Südfelde“. Der bestehende Plan setzt für diesen Bereich ein Gewerbegebiet (GE) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, einer Baumassenzahl (BMZ) von 10,0 sowie einer abweichenden Bauweise fest.

Der Änderungsbereich wird im Süden durch eine Knödellinie gekreuzt, die den Änderungsbereich in zwei verschiedene Höhenmaße unterteilt (GH 20,0 m und GH 15 m).

Die städtebauliche Umgebung ist wie folgt geprägt: Westlich des Geltungsbereichs verläuft die Hunteburger Straße (Landesstraße 80), während das Gebiet im Norden durch den Ostring begrenzt wird. Östlich und südlich schließen unmittelbar weitere gewerbliche Nutzungen an den Änderungsbereich an.

Derzeit stellt sich das Plangebiet als unbebaute Freifläche dar.

2.6 Immissionssituation

Die Immissionssituation, insbesondere bezüglich des Verkehrs- und Gewerbelärms, wurde bereits im Rahmen des Ursprungsbebauungsplanes umfassend geprüft. Da sich durch die vorliegende 1. Änderung keine immissionsschutzrechtlichen Änderungen ergeben, bleiben die diesbezüglichen Festsetzungen des Ursprungsplanes vollumfänglich und unverändert in Kraft.

3 Bisherige und geplante Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 170 „Gewerbegebiet Südfelde“ setzt für das Plangebiet ein Gewerbegebiet (GE) fest. Diese Art der baulichen Nutzung wird im Zuge der vorliegenden 1. Änderung unverändert beibehalten.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wurde im ursprünglichen Bebauungsverfahren auf die jeweiligen städtebaulichen Ziele abgestimmt. Mit Ausnahme der geringfügigen Verschiebung der internen Höhenlinie (Knödelinie) bleiben die diesbezüglichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes von der 1. Änderung unberührt und sind somit weiterhin für das Plangebiet bindend.

3.3 Übrige Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften und Hinweise

Sämtliche nicht von dieser Änderung betroffenen textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweise des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 170 „Gewerbegebiet Südfelde“ gelten unverändert fort. Um unnötige Wiederholungen zu vermeiden, wird auf eine erneute detaillierte Darstellung in der vorliegenden Begründung verzichtet.

3.4 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über den „Ostring“ sowie über die interne Erschließungsstraße „Webergasse“ innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 170 „Gewerbegebiet Südfelde“ gesichert. Da es sich um eine Teilflächenanpassung im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 170 „Gewerbegebiet Südfelde“ handelt, ist die ver- und entsorgungstechnische Erschließung (einschließlich Wasser, Abwasser, Strom, Niederschlagswasser und Abfallentsorgung) bereits vollumfänglich über das bestehende Planungsrecht geregelt und bedarf keiner Anpassung.

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Auswirkungen auf die bestehende Planung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 170 „Gewerbegebiet Südfelde“ führt zu keinen grundlegenden Abweichungen von den ursprünglichen Planungszielen. Es wird lediglich eine einzelne textliche Festsetzung modifiziert, um in einem Teilbereich eine gesundheitliche Einrichtung im Plangebiet zu ermöglichen. Die geringfügige Verschiebung der Abgrenzungslinie

unterschiedlicher Höhenfestsetzungen ist für die Herstellung einer städtebaulich und funktionalen Einheit sinnvoll.

Die Stadt geht daher davon aus, dass von dieser geringfügigen Anpassung keine negativen Auswirkungen auf bestehende oder künftige Nutzungen im und um das Plangebiet ausgehen.

4.2 Belange von Natur und Landschaft

Da die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 170 „Gewerbegebiet Südfelde“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt wird, wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen (vgl. Kapitel 2.2 dieser Begründung). Unabhängig davon werden durch die geringfügigen Anpassungen zur Ermöglichung einer gesundheitlichen Einrichtung keine geschützten Arten oder deren Lebensstätten beeinträchtigt oder zerstört.

4.3 Hinweise

Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) regelt die energetischen Anforderungen an beheizte oder klimatisierte Gebäude, die Erstellung und Verwendung von Energieausweisen sowie den verpflichtenden Einsatz erneuerbarer Energien. Das Gesetz dient der Umsetzung europäischer Vorgaben zur Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und führt das bisherige Energieeinsparrecht zusammen. Die jeweils aktuell gültigen gesetzlichen Vorgaben des GEG sind bei allen baulichen Vorhaben im Plangebiet zwingend zu beachten.

Photovoltaikanlagen (Solarpflicht)

Gemäß § 32a der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) besteht bei der Errichtung von Gebäuden mit einer Dachfläche von mindestens 50 m² die gesetzliche Verpflichtung, mindestens 50 Prozent dieser Fläche mit Photovoltaikanlagen auszustatten. Diese landesrechtliche Vorgabe zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ist bei der Ausführungsplanung der künftigen Hochbauten zu berücksichtigen.

Änderung des Nutzungskataloges

Mit dem Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 170 „Gewerbegebiet Südfelde“ wird für den räumlichen Geltungsbereich dieser Änderung die textliche Festsetzung Nr. 1.2 des seit dem 20.06.2018 rechtskräftigen Ursprungsbebauungsplanes Nr. 170 „Gewerbegebiet Südfelde“ ersetzt.

Verschiebung Knödelinie

Mit dem Inkrafttreten der 1. Änderung wird die Abgrenzungslinie unterschiedlicher Höhenfestsetzungen ausschließlich im zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich um ca. 10 Meter nach Süden verschoben. Die genaue neue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Sämtliche übrigen textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweise des Bebauungsplanes Nr. 170 „Gewerbegebiet Südfelde“ bleiben von dieser 1. Änderung unberührt und behalten weiterhin vollumfänglich ihre Rechtskraft.

Rechtsgrundlagen für die Bebauungsplanänderung

Die Planänderung wird auf der Grundlage der folgenden gesetzlichen Vorschriften in den jeweils aktuell gültigen Fassungen durchgeführt:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)

5 Verfahren

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Damme hat in seiner Sitzung am 05.05.2026 die Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 170 „Gewerbegebiet Südfelde“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen.

Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB)

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind im Rahmen der Beteiligung gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt worden. Diese Beteiligung erfolgte durch die Übersendung des Planentwurfs sowie der dazugehörigen Begründung mit der Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist.

Veröffentlichung im Internet und öffentliche Auslegung

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 170 „Gewerbegebiet Südfelde“ wurde zusammen mit der dazugehörigen Begründung im Internet auf der Website der Stadt Damme veröffentlicht.

Im gleichen Zeitraum vom bis lagen die Unterlagen als leicht zugängliches Angebot im Rathaus der Stadt Damme (Mühlenstraße 18, 49401 Damme) öffentlich aus. Ort, Dauer und die Internetadresse der Veröffentlichung wurden ortsüblich mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist elektronisch übermittelt oder bei Bedarf auch schriftlich oder zur Niederschrift im Rathaus abgegeben werden können.

Hinweis gemäß § 13 Abs. 3 BauGB:

Da die Voraussetzungen des vereinfachten Verfahrens vorliegen, wurde von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Satzungsbeschluss Die vorliegende Fassung der Begründung war Grundlage des Satzungsbeschlusses des Rates der Stadt Damme vom

Damme, den

.....
Bürgermeister

Anlage 1: Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 170 „Gewerbegebiet Südfelde“

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Damme diesen Bebauungsplan Nr. 170 "Gewerbegebiet Südfelde", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Damme, den 18.06.18 L.S. gez. Muhle
(Bürgermeister)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Damme hat in seiner Sitzung am 07.05.2013 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 170 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 14.02.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Damme, den 18.06.18 gez. Muhle
(Bürgermeister)

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Damme hat in seiner Sitzung am 20.06.2017 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 170 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / § 4a Abs. 3, Satz 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.09.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 170 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 02.10.2017 bis 06.11.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Damme, den 18.06.18 gez. Muhle
(Bürgermeister)

Öffentliche Auslegung mit Einschränkungen

Der Rat der Stadt Damme hat in seiner Sitzung am 19.12.2017 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 170 und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 09.02.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 170 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 19.02.2018 bis 05.03.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB öffentlich ausgelegen.

Damme, den 18.06.18 gez. Muhle
(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Damme hat den Bebauungsplan Nr. 170 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 08.05.2018 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Damme, den 18.06.18 gez. Muhle
(Bürgermeister)

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 170 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 20.06.2018 in der "Oldenburgischen Volkszeitung" ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 20.06.2018 rechtsverbindlich geworden.

Damme, den 10.01.2019 i.A. Herzog
(Bürgermeister)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 170 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Damme, den
(Bürgermeister)

Planunterlage und Planverfasser

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab 1: 1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2015



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 Oktober 2015).

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.¹⁾ Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.²⁾

Vechta, den 31.05.2018

Ämtliche Vermessungsstelle
gez. J. Gerecke

L.S.

Unterschrift

VERMESSUNGSBÜRO
DIP.-ING. JÖRG GERECKE
ÖFFENTL. BEST. VERMESSUNGSINGENIEUR
49377 VEC-HA, MÜHLENSH. 7A
TEL. 04411 31033 - FAX 04411 7030
www.vermessung-vechta.de

- 1) Nur bei Bebauungsplänen, deren Festsetzungen sich auf die geometrische Form der Grundstücke auswirken.
- 2) Nur bei Bebauungsplänen, bei deren Durchführung neue Grenzen gebildet werden, deren Verlauf durch den Bebauungsplan festgesetzt wird.

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 170 wurde ausgearbeitet von:

pk plankontor städtebau gmbh
Ennenstraße 126
26121 Oldenburg
Tel.: 0441/97201-0
Fax: 0441/97201-99
info@plankontor-staedtebau.de

Oldenburg, den 24.05.2018

gez. Lüders

(Dipl.-Ing. Lüders)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung



Gewerbegebiete

Maß der baulichen Nutzung



Baumassenzahl

0,8

Grundflächenzahl

OKFF

Oberkante Fertigfußboden (maximal, in Meter über Normalhöhen Null)

GH

Gebäudehöhe (maximal, in Meter über OKFF)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a

abweichende Bauweise



Baugrenze

Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:



Fuß- und Radweg

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen



unterirdische Gasleitung

Grünflächen



Grünflächen



öffentliche Grünflächen

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses



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

Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



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



Umgrenzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Krautsaum)

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes



Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Emissionskontingente für Schall

$L_{eq, 61,5/43}$ dB(A)

Emissionskontingente: zulässige Höchstwerte in dB(A) - Wert je qm Grundstücksfläche, Tag-/Nachtwert



Richtungssektor A für zusätzliche Schallemissionskontingente mit Referenzpunkt



Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen



Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträger

Nachrichtliche Übernahmen

Schutzgebiete und Schutzobjekte:



Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts



Geschützter Landschaftsbestandteil (Wallhecke)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Nutzungsbeschränkungen in den Gewerbegebieten

1.1 Ausschluss von zulässigen Nutzungen

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.

1.2 Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind innerhalb der Gewerbegebiete die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungstätten“ (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3 Ausschluss bestimmter Betriebe und Anlagen

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.

1.4 Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandels Sortimenten

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO und auf Basis des Ratsbeschlusses vom 20.06.2016 zur Fortschreibung des Zentren- und Standortkonzeptes für die Stadt Damm sind die nachfolgend aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandels sortimente (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) nicht zulässig. Der Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten bezieht sich auch auf mögliche Randsortimente.

Zentrenrelevante Sortimente:

Babyausstattung
Bastel- und Geschenkartikel (47.78.3)
Bekleidung allgemein (47.71.0)
Bücher (47.61.0, 47.79.2)
Campingartikel (47.64.2)
Computer, Kommunikationselektronik (47.41.0, 47.42.0)
Elektrokleingeräte (47.54.0)
Elektrogrößgeräte (47.54.0)
Foto, Video (47.78.2)
Glas, Porzellan, Keramik (47.59.2)
Haus-, Heimtextilien, Stoffe (47.51.0)
Haushaltswaren / Bestecke (47.59.9)
Hörgeräte (47.74.0)
Kunstgewerbe / Bilder und -rahmen (47.48.3)
Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle (47.51.0)
Kinderwagen und -sitze
Leder- und Kürschnerwaren (47.72.2)
Musikalien (47.59.3)
Nähmaschinen (47.54.0)
Optik (47.78.1)
Sanitätswaren (47.74.0)
Schuhe und Zubehör (47.72.1)
Spielwaren (47.65.0)
Sportartikel einschl. Sportgeräte (47.64.2)
Schallplatten / CDs / Video (47.63.0)
Uhren / Schmuck (47.77.0)
Unterhaltungselektronik und Zubehör (47.43)
Waffen und Jagdbedarf (47.78.9)

Nahversorgungsrelevante Sortimente:

Arzneimittel (47.73.0)
Schnittblumen (47.76.1)
Drogeriewaren (47.75.0)
Kosmetika und Parfümerieartikel (47.75.0)
Nahrungs- und Genussmittel (47.72)
Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf (47.62.2)
Reformwaren (47.29.0)
Zeitung / Zeitschriften (47.62.1)

Hinweis:

Die textliche Bezeichnung in der Liste ist bindend. Die WZ-Nr. (Klassifikation der Wirtschaftszweige 2008) ist nur "nachrichtlich" zur besseren Erläuterung hinzugefügt worden.

1.5 Ausnahmsweise Zulässigkeit von nicht zentrenrelevanten Einzelhandels sortimenten

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind nicht zentrenrelevante Einzelhandels sortimente (§ 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.

2. Gebäudehöhe

Die Oberkante Gebäude als oberer Bezugspunkt für die festgesetzte Gebäudehöhe ist der obere Gebäudeabschluss, bei Satteldächern die Firsthöhe. Technische Anlagen (Schornsteine, Antennenanlagen, usw.) sind hiervon ausgenommen. Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Gebäudehöhe ist die Oberkante Fertigfußboden im selben Gebäude. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

3. Bauweise

Abweichend von der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO dürfen die Baukörperlängen mehr als 50 m betragen. (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

4. Wallhecke

Die bestehende Wallhecke wird als geschützter Landschaftsbestandteil gem. § 29 Abs. 1 Satz 1 in Verbindung mit § 22 NAGBNatSchG nachrichtlich übernommen. Innerhalb der festgesetzten Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts sind die vorhandenen Bäume als zu erhaltend festgesetzt. Beeinträchtigungen ihres Kronentrauf- und Wurzelbereiches sind unzulässig. Ausgenommen sind Pflegemaßnahmen bzw. ein fachgerechter Rückschnitt der Wallhecke. Innerhalb dieser Fläche sind Aufschüttungen, Abgrabungen, Bodenverdichtungen sowie das Aufbringen von Düngestoffen und chemischen Pflanzenschutzmitteln nicht zulässig.

Bei ihrem Abgang ist an derselben Stelle eine Neuanpflanzung in derselben Art als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14 – 16 cm vorzunehmen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

5. Pflanzung von Gehölzen

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind flächentypische Bepflanzungen entsprechend den Hinweisen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang oder Beseitigung von Gehölzen ist eine Ersatzpflanzung entsprechend der Artenliste (siehe Hinweise) an derselben Stelle vorzunehmen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

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

Auf der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist ein artenreicher Krautsaum zu entwickeln. Innerhalb dieser Fläche sind Bodenauf- und abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelung jeglicher Art unzulässig. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7. Aktive Lärmschutzeinrichtungen

Auf den Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind begrünte Lärmschutzwälle zu errichten. Die Höhe der wirksamen Schirmkante muss mindestens 3,00 m über dem anstehenden Gelände betragen. Zur Begrünung der Lärmschutzwälle sind die unter Hinweisen genannten standortheimische Bäume und/oder Sträucher anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Bei Abgang oder Beseitigung von Gehölzen ist eine Ersatzpflanzung entsprechend der Artenliste (siehe Hinweise) an derselben Stelle vorzunehmen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Nr. 25a BauGB)

8. Flächen für die Wasserwirtschaft

In den Flächen für die Wasserwirtschaft sind Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und 20 BauGB)

9. Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen innerhalb des Plangebietes sind ausschließlich unterirdisch zu führen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

10. Geräuschkontingentierung

Zulässig sind Betriebe und Anlagen, deren Geräusche die für die Gewerbegebiete angegebenen Emissionskontingente L_{eq} nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ weder tags (6.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten.

Ausnahme: können die Emissionskontingente L_{eq} in den GE-Gebieten um Zusatzkontingente entsprechend nachfolgender Tabelle tags und nachts erhöht werden, wenn gutachterlich belegt ist, dass es in der Umgebung nicht zu Überschreitungen der Richtwerte der TA-Lärm kommt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO)

Zusatzemissionskontingente tags und nachts in dB(A) für die Richtungssektoren

Richtungssektor	UTM-Koordinaten der Bezugspunkte		Zusatz-Emissionskontingente $L_{eq, Zusatz}$ [dB(A)]	
	Rechtswert	Hochwert	tags	nachts
Referenzpunkt	32.446.422	5.817.988		
A	32.446.440	5.817.798	0,0	0,0
	32.446.379	5.817.978		
B	32.446.379	5.817.978	10,0	10,0
	32.446.397	5.818.360		
C	32.446.397	5.818.360	0,0	0,0
	32.446.478	5.817.957		
D	32.446.478	5.817.957	6,0	6,0
	32.446.440	5.817.798		

11. Oberflächenwasserableitung

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)

HINWEISE

(1) Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017, zugrunde.

(2) 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 gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vechta (0441/898-2477) oder der archäologischen Denkmalpflege beim Nds. Landesamt für Denkmalpflege in Oldenburg (0441/799-2120) unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978, Nds. GVBl., S. 517 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 26. Mai 2011 (Nds. GVBl. S. 135))

(3) Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

(4) Der Planung zugrunde liegende rechtliche Regelungen und Richtlinien können bei der Stadtverwaltung eingesehen werden.

(5) Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sollten 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 durchgeführt werden. Unmittelbar vor dem Fällen sollten die Bäume durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausquartierpotenzial überprüft werden. Vorhandene Gebäude sollten vor der Durchführung von Sanierungsarbeiten oder Abrissarbeiten auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelniststätten geprüft werden. Dabei sollte ausgeschlossen werden, dass sich Fledermausquartiere oder Vogelniststätten im oder am Gebäude befinden. Sind Individuen/Quartiere vorhanden, so sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Im Falle der Beseitigung von Fledermaushöhlen oder Nisthöhlen von Vögeln sind CEF-Maßnahmen zu ergreifen.

(6) Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast (Landesstraße 80) keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

(7) Pflanzlisten zu Festsetzungen Nr. 5 und Nr. 6

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sollten die nachfolgend aufgeführten Gehölze 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.

(8) weitere Hinweise zu Bepflanzungen

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 abzuschleppen. Eine Zwischenlagerung ist in flachen Mieten vorzunehmen. Der anfallende Oberboden ist innerhalb des Plangebietes wiederzuverwenden.

Der Krautsaum ist mit einer Wildrasenmischung anzusaen und durch 1-2-malige Mahd vor einer Verbuschung zu bewahren.

(9) Sämtliche baulichen Maßnahmen bzw. Nutzungen innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen (Schutzstreifen Ferngas- bzw. Erdgasleitung) sind im Vorfeld mit den Leitungsträgern (Juli 2017: EWE und Open Grid Europe GmbH) abzustimmen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 NBauO

1. Einfriedungen

Grundstücksgrenzen, an denen ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt ist, sind mit einer festen lückenlosen Einfriedung zu versehen und in diesem Zustand dauerhaft zu erhalten (§ 84 NBauO).

Stadt Damme

Bebauungsplan Nr. 170

"Gewerbegebiet Südfelde"

mit örtlichen Bauvorschriften



Übersichtsplan: 1 : 10.000

pk plankontor städtebau gmbh

Ennenstraße 126 26121 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Telefax 0441/97201-99
E-Mail info@plankontor-staedtebau.de

Bearbeitungsstand: ABSCHRIFT