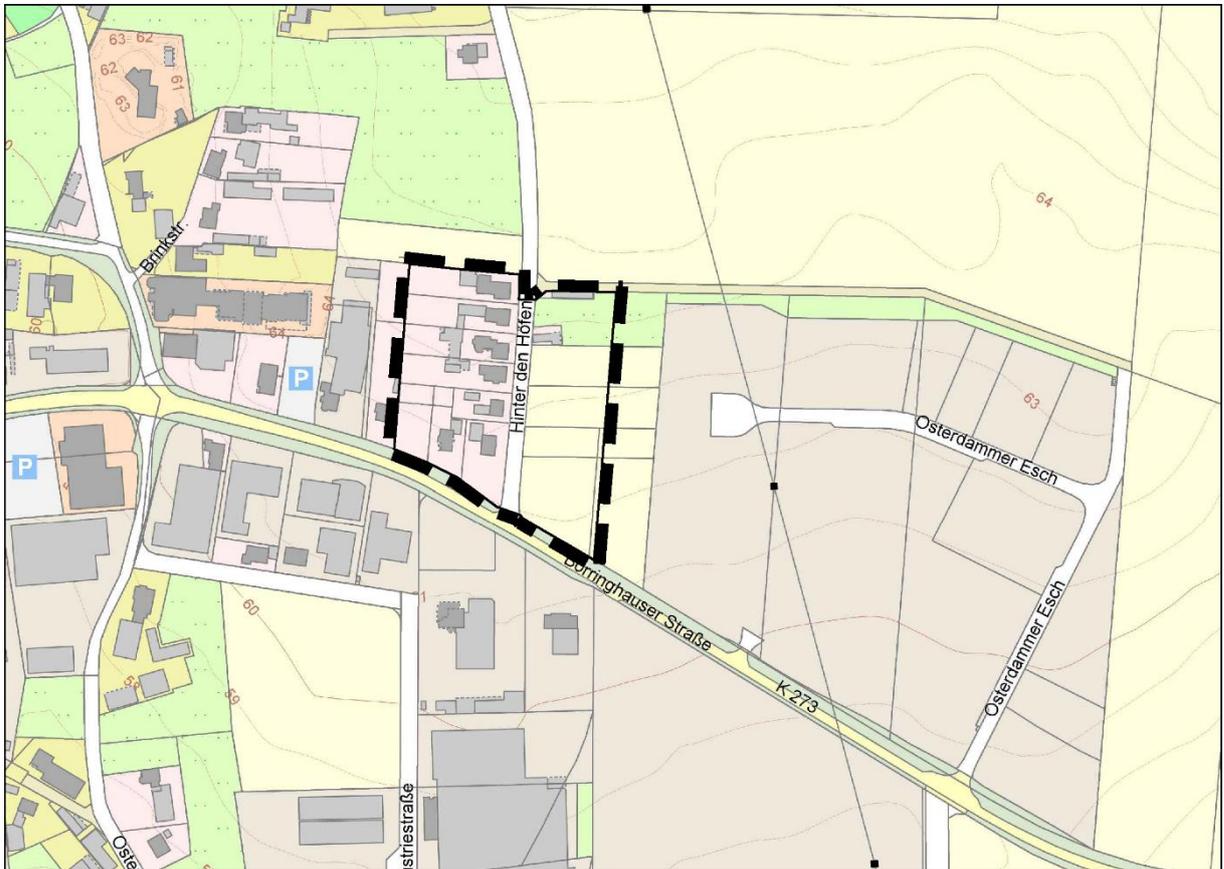


Stadt Damme

Innenbereichssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB „Hinter den Höfen“



Übersichtsplan

plan
kontor städtebau

Ehernerstraße 126 26121 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Telefax -99
Email: info@plankontor-staedtebau.de

URSCHRIFT

Innenbereichssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB „Hinter den Höfen“

Aufgrund des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) und des § 34 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB hat der Rat der Stadt Damme folgende Klarstellungs- und Ergänzungssatzung beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß den im beigefügten Lageplan ersichtlichen Darstellungen festgelegt und ergänzt. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen der Innenbereichssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB, soweit nach § 3 - § 6 nichts anderes bestimmt wird.

§ 3 Art der baulichen Nutzung

Im Teilgeltungsbereich östlich der Straße „Hinter den Höfen“ sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig

- Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (i.S.v. § 8 BauNVO)

§ 4 Geräuschkontingentierung

Im Teilgeltungsbereich östlich der Straße „Hinter den Höfen“ sind Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 tags (6.00 h – 22.00 h) und nachts (22:00 h – 6.00 h) nicht überschreiten.

Emissionskontingent	
tags [db(A) pro qm]	nachts [db(A) pro qm]
50,0	36,0

Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmung erreicht werden, können in Form eines Schirmwertes bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenschalleistungspegels zugerechnet werden.

Umverteilungen der abstrakt berechneten, immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel auf den Teilflächen können im konkreten Einzelfall vorgenommen werden.

§ 5 Beschränkungen zum Einzelhandel

Innerhalb der festgelegten Grenzen der Innenbereichssatzung sind Einzelhandels- und Handelsbetriebe mit zentrenrelevanten oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht zulässig.

Für den Geltungsbereich der Innenbereichssatzung werden gem. Gutachten zur Entwicklung der Innenstadt von Damme (Büro Dr. Acocella, Köln 2016) folgende Sortimente als zentrenrelevant, nahversorgungsrelevant bzw. nicht zentrenrelevant festgesetzt:

zentrenrelevante Sortimente	nicht zentrenrelevante Sortimente
<p>sonstige zentrenrelevante Sortimente</p> <ul style="list-style-type: none"> • Babyausstattung • Bastel- und Geschenkartikel • Bekleidung allgemein • Bücher • Campingartikel • Computer, Kommunikationselektronik • Elektrokleingeräte • Elektrogroßgeräte • Foto, Video • Glas, Porzellan, Keramik • Haus-, Heimtextilien, Stoffe • Haushaltswaren/ Bestecke • Hörgeräte • Kunstgewerbe/ Bilder und -rahmen • Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle • Kinderwagen, -sitze • Leder- und Kürschnerwaren • Musikalien • Nähmaschinen • Optik • Sanitärwaren • Schuhe und Zubehör • Spielwaren • Sportartikel einschl. Sportgeräte • Schallplatten, CDs, Video • Uhren/Schmuck • Unterhaltungselektronik und Zubehör • Waffen und Jagdbedarf 	<ul style="list-style-type: none"> • Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör • Bauelemente, Baustoffe • Beleuchtungskörper, Lampen • Beschläge, Eisenwaren • Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten • Boote und Zubehör • Büromaschinen (ohne Computer) • Fahrräder und Zubehör • motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör • Farben, Lacke • Fliesen • Gardinen und Zubehör • Gartenhäuser, -geräte • Holz • Installationsmaterial • Kamine, Kachelöfen • Küchen (inkl. Einbaugeräte) • Matratzen • Maschinen und Werkzeuge • Möbel (inkl. Büromöbel) • Pflanzen und -gefäße • Rollläden und Markisen • Zooartikel – lebende Tiere und Tiermöbel • Zooartikel-Tiernahrung und -zubehör
<p>nahversorgungsrelevante Sortimente</p> <ul style="list-style-type: none"> • Arzneimittel • Schnittblumen • Drogeriewaren • Kosmetika und Parfümerieartikel • Nahrungs- und Genussmittel • Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf • Reformwaren • Zeitungen/ Zeitschriften 	

§ 6 Gebäudehöhe

Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung wird eine Gebäudehöhe von maximal 15 m festgesetzt.

Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für die festgesetzte Gebäudehöhe ist die Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraße im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt; der obere Bezugspunkt ist die Oberkante oder der First des Gebäudes. Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe ist ausnahmsweise für untergeordnete Bauteile in Sinne der Bauordnung wie, z.B. Antennenanlagen, Geländer und Schornsteine sowie technische Anlagen des Immissionsschutzes und sonstige hervortretende, konstruktiv erforderliche Gebäudeteile wie Stütz- und Trägersysteme, Seile u.ä., zulässig.

§ 7 Inkrafttreten der Satzung

Diese Satzung tritt nach § 34 Abs. 6 Satz 2 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.

HINWEISE

(1) Dieser Satzung liegt die **Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zugrunde.

(2) Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten **ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde** (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so sind diese gemäß § 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 nach § 14 Abs. 2 des NDSchG 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. (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 Bauarbeiten Hinweise auf **Altablagerungen** zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

(4) Die **artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze** des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Im vorliegenden Fall sind folgende Einschränkungen bzw. Maßnahmen zu beachten:

- Die Entfernung von Gehölzen und sonstige Maßnahmen zur Baufeldfreimachung wie auch der Abbruch von baulichen Anlagen sind zum Schutz der Avifauna und der Fledermäuse nur außerhalb der allgemeinen Brut-, Setz- und Aufzuchtzeit (1. März bis zum 30. September) vorzunehmen. Eine Ausnahme ist möglich, wenn im konkreten Einzelfall vorher eine Artenschutzprüfung erfolgt.
- Bei Gehölzbeseitigungen von Bäumen mit einem Stammdurchmesser von 30 cm oder mehr oder solchen, die offensichtlich dauerhaft genutzte Nester und/oder Höhlen aufweisen, muss ganzjährig zuvor eine Artenschutzprüfung vorgenommen werden.

(5) Gemäß § 24 Nds. Straßengesetz (NStrG) dürfen Außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Landes- und Kreisstraßen Hochbauten jeder Art, Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs sowie Werbeanlagen in einer Entfernung bis zu 20 m gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden (**Bauverbotszone**).

(6) Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des **Immissionsschutzes** aufgrund der von der Kreisstraße 273 möglicherweise ausgehenden Emissionen geltend gemacht werden.

(7) Die **Oberflächenentwässerung** soll durch Versickerung auf den Grundstücken erfolgen.

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Damme die Innenbereichssatzung (gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB) "Hinter den Höfen", bestehend aus dem Lageplan mit räumlichem Geltungsbereich und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Damme, den

.....
(Bürgermeister)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Damme hat in seiner Sitzung am 20.06.2016 die Aufstellung der Innenbereichssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 21.10.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Damme, den

.....
(Bürgermeister)

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Damme hat in seiner Sitzung am 26.06.2018 dem Entwurf der Innenbereichssatzung und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB und i.V.m. § 4a Abs. 3, Satz 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.02.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der Innenbereichssatzung mit der Begründung haben vom 13.02.2019 bis 20.03.2019 gemäß § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB und i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Damme, den

.....
(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Damme hat die Innenbereichssatzung nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 28.05.2019 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Damme, den

.....
(Bürgermeister)

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Satzung ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Damme, den

.....
(Bürgermeister)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Innenbereichssatzung ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der Satzung 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 © 2016



Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

Planverfasser

Der Entwurf der Innenbereichssatzung wurde ausgearbeitet von:

pk plankontor städtebau gmbh

Oldenburg, den 06.08.2019

Ehnenstraße 126

26121 Oldenburg

Tel.: 0441/97201-0

Fax: 0441/97201-99

E-Mail info@plankontor-staedtebau.de

.....

(Dipl.-Ing. Lüders)