

## PRAAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Damme die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 'Steinbrink IV', bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Damme, den .....

(Siegel) (Bürgermeister)

## VERFAHRENSVERMERKE

### Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Damme hat in seiner Sitzung am 09.12.2008 die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 38 „im Steinbrink“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 26.05.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Damme, den .....

(Bürgermeister)

### Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Damme hat in seiner Sitzung am 15.12.2015 dem Entwurf des Bauungsplans Nr. 38 und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3, Satz 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.04.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 38 und die Begründung haben vom 09.05.2016 bis 13.06.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Damme, den .....

(Bürgermeister)

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Damme hat den Bebauungsplan Nr. 38 'Steinbrink IV' nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 27.09.2016 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Damme, den .....

(Bürgermeister)

### Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss zur Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 38 'Steinbrink IV' ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am .....

Der Bebauungsplan ist damit am .....

Damme, den .....

(Bürgermeister)

### Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans 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 © 2013  
LGLN Regionaldirektion Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Juni 2013). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.<sup>1)</sup> Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Orthotik ist einwandfrei möglich.<sup>2)</sup>

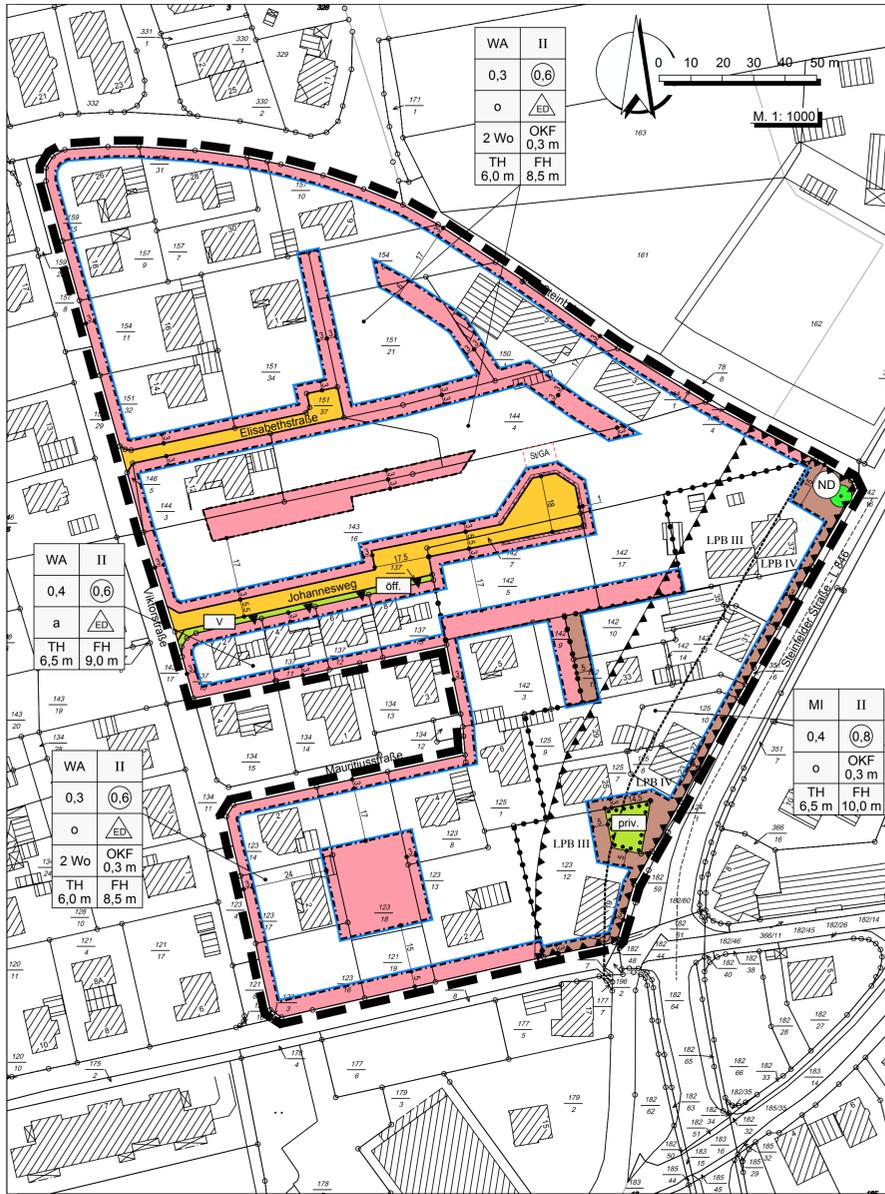
Artliche Vermessungsstelle (Siegel)

### Unterschrift:

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

### Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:  
pk plankontor städtebau gmbh  
Ehnenstraße 126  
26121 Oldenburg  
Tel.: 0441/97201-0  
Fax: 0441/97201-99  
Oldenburg, den 11.10.2016  
(Dipl.-Ing. Hans Meyer)



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeine Wohngebiete
- MI Mischgebiete

### Maß der baulichen Nutzung

- 0,6 Geschößflächenzahl, z.B. 0,6
- 0,3 Grundflächenzahl, z.B.: 0,3
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B.: II

TH 6,0 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Traufhöhe, z.B.: 6,0m

FH 8,5 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Firsthöhe, z.B.: 8,5m

OKF 0,3 m Höhe Oberkante Rohfußboden, z.B.: 0,3m

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- offene Bauweise
- offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

### Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Einfahrt

### Grünflächen

- Grünflächen
- priv. private Grünflächen
- off. öffentliche Grünflächen
- Zweckbestimmung:
- Verkehrsrouten

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

- Erhalt von Bäumen
- Naturdenkmal
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

### Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- Grenze der Lärmpegelbereiche
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- Zweckbestimmung: StVG Stellplätze/ Garagen (vgl. TF Nr. 7 d)
- Bereich ohne Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen und Einfriedungen (vgl. TF Nr. 7 c) und OB § 2 b)

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1 Nutzungsbeschränkungen im Allgemeinen Wohngebiet

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes WA sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.  
Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes WA sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO alle in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

### 2 Nutzungsbeschränkungen im Mischgebiet

Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes MI sind gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO Tankstellen und Vergrüßungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO grundsätzlich nicht zulässig.

Weiterhin sind gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO Einzelhandels- und Handelsbetriebe mit den nachfolgend aufgelisteten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gem. Zentren- und Standortkonzept der Stadt Damme (gem. Systematik der Wirtschaftszweige (WZ)) nicht zulässig.

### Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente in der Stadt Damme:

#### 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)
- Elektrogrößgeräte (47 54 0)
- Elektrokleingeräte (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 78 3)
- Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle (47 51 0)
- 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)
- Schalplatten / CDs / Video (47 63 0)
- Uhren / Schmuck (47 77 0)
- Unterhaltungselektronik und Zubehör (47 43)
- Wäffen, Jagdbedarf (47 78 9)
- Zooartikel

#### Nahversorgungsrelevante Sortimente:

- Arzneimittel (47 73 0)
- (Schmitt-) Blumen (47 76 1)
- Drogereivaren (47 75 0)
- Kosmetika und Parfümartikel (47 75 0)
- Nahrungs- und Genussmittel (47 2)
- 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.

### 3 Trauf-, First- und Gebäudehöhe

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) und des Mischgebietes (MI) darf die Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses höchstens 0,3 m über Oberkante Fahrbahnachse liegen, bezogen auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite. Ausnahmen hiervon sind im Einzelfall zulässig. Grenzt ein Gebäude auf einem Eckgrundstück mit zwei Gebäudeebenen an eine öffentliche Verkehrsfläche, so gilt als straßenseitige Gebäudeseite die Seite, auf der sich der Hauseingang befindet.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird für Gebäude mit Flachdächern (Dächer mit einer Dachneigung kleiner/gleich 10 Grad) eine maximale Gebäudehöhe von 7,0 m über dem unteren Bezugspunkt festgesetzt. Für Gebäude mit anderen Dachformen wird eine maximale Firsthöhe von 8,5 m und eine maximale Traufhöhe von 6,0 m festgesetzt.

Im Mischgebiet (MI) wird für Gebäude mit Flachdächern (Dächer mit einer Dachneigung kleiner/gleich 10 Grad) eine maximale Gebäudehöhe von 9,0 m über dem unteren Bezugspunkt festgesetzt. Für Gebäude mit anderen Dachformen wird eine maximale Firsthöhe von 10,0 m und eine maximale Traufhöhe von 6,5 m festgesetzt.

Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen, Firsthöhen und Traufhöhe ist die Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses.

Der obere Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Gebäudehöhe bei Flachdächern ist der höchste Punkt des Daches. Untergeordnete Bauteile im Sinne der Bauordnung wie Antennen, Schornsteine etc. bleiben unberücksichtigt.

Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe gilt die Schnittkante zwischen den Außenflächen der Gebäudeaußenwand und den Außenflächen der oberen Dachhaut der Hauptdachflächen.

Bei Gebäuden mit Staffelgeschoss stellt die Traufhöhe den Abstand zwischen dem Schnittpunkt des oberen Dachansatzes mit dem aufgehenden Mauerwerk und der Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses dar.

Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der höchste Punkt des Daches. Antennen, Schornsteine etc. bleiben unberücksichtigt.

Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe ist ausnahmsweise für untergeordnete Bauteile im Sinne der Bauordnung wie, z.B. Antennenanlagen, Geländer und Schornsteine sowie technische Anlagen des Immissionsschutzes und sonstige hervorhefende, konstruktiv erforderliche Gebäudeteile wie Stütz- und Trägersysteme, Seile u.ä., zulässig. (gem. § 16 und § 18 BauNVO)

### 4 Abweichende Bauweise

Als abweichende Bauweise a wird eine halboffene Bauweise festgesetzt, wonach die Gebäude zu ausschließlich einer seitlichen Grundstücksgrenze ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden dürfen. Zu der vorderen, der hinteren und der zweiten seitlichen Grundstücksgrenze sind dagegen die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 22 BauNVO)

### 5 Mindestgrundstücksgrößen

In den Teilbereichen des Allgemeinen Wohngebietes (WA), in denen eine offene Bauweise festgesetzt ist, müssen die Baugrundstücke für Einzelhäuser eine Mindestgröße von 500 m<sup>2</sup> und für Doppelhäuser eine Mindestgröße von 700 m<sup>2</sup> einhalten. Für den Teilbereich des Allgemeinen Wohngebietes, in dem eine abweichende Bauweise festgesetzt ist, wird keine Mindestgrundstücksgröße festgesetzt. (gem. § 9 (1) 3 BauGB)

### 6 Beschränkung der Wohnungszahl in Wohngebäuden

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete sind je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen zulässig; je Doppelhaushälfte ist höchstens eine Wohnung zulässig. (gem. § 9 (1) 6 BauGB)

### 7 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

a) Überdachte Stellplätze (Garagen, Carports) gemäß § 12 BauNVO müssen einen Abstand von mindestens 5,0 m zu der Verkehrsfläche, die der Erschließung dient, einhalten.

b) Bei Eckgrundstücken müssen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO und ihre Zufahrten einen Mindestabstand von 1,0 m zu den Verkehrsflächen einhalten, die nicht der Erschließung dienen (§ 23 Abs. 5 BauNVO). Der Zwischenraum ist mit einer Hecke oder Sträuchern zu bepflanzen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

c) Im Bereich der Wendeanlage am „Johannesweg“ sind Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Einfriedungen und Bewuchs bis zu einem Abstand von 1 m zur Straßenverkehrsfläche nicht zulässig. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

d) Im Bereich der Umgrenzung für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung „Stellplätze/Garagen“ sind ausschließlich Stellplätze und Garagen zulässig. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

e) Je Wohngebäude ist nur eine Grundstückszufahrt mit einer Breite von maximal 3,5 m zulässig. Ausgehend von dieser Zufahrt ist im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 maximal ein offener Stellplatz im Bereich zwischen der Verkehrsfläche und der straßenseitigen Baugrenze zulässig. (gem. § 23 Abs. 5 BauNVO)

### 8 Lärmschutz

Bis zu einem Abstand von 45 m von der Straßenseite der Steinfelder Straße sind bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, Vorkehrungen zum baulichen Schallschutz vorzusehen. Bei der Grundrissgestaltung sind alle Möglichkeiten auszunutzen, um Wohn-, Schlaf- und Büroräume den lärmabgewandten Bereichen zuzurechnen. Die straßenzugewandten, einschleifende (Fenster, Wand, Dach) von Aufenthaltsräumen (bei Wohnungen mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen der DIN 4109 entsprechen. Für Schlafräume sind Belüftungsmöglichkeiten vorzusehen, die eine Einhaltung des erforderlichen Schalldämmmaßes jederzeit sicherstellen. Folgende resultierende Schalldämm-Maße sind einzuhalten:

Lärmpegelbereich III: 35 dB(A)/30 dB(A) und Lärmpegelbereich IV: 40 dB(A)/35 dB(A)

Die Zuordnung zu den anzuwendenden Lärmpegelbereichen ergibt sich aus der Einteilung in der Planzeichnung.

Innerhalb der festgesetzten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind typische Außenanfallsbereiche im Freien (z.B. Terrassen und Balkone) nur auf der lärmabgewandten Gebäudeseite zulässig.

Von den Festsetzungen zum passiven Schallschutz können Ausnahmen gewährt werden, soweit dem Schallschutz in anderer, gleichwertiger Weise Rechnung getragen wird (z.B. wenn die Außenwohnbereiche durch entsprechend dimensionierte Lärmschutzvorrichtungen wie z.B. Wände abgeschirmt werden). (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### 9 Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Auf der festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist der vorhandene Baumbestand (Eichen) dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Der in der Planzeichnung festgesetzte Einzelbaum (Blutbuche, Naturdenkmal Da 15) ist ebenfalls dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Beeinträchtigungen des Kronentrauf- und Wurzelbereiches der Bäume sind unzulässig. Im Radius von 5,0 m ausgehend von der Stammmitte des zu erhaltenden Naturdenkmals sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Während der Erschließungsarbeiten sind für den zu erhaltenden Gehölzbestand Schutzmaßnahmen gem. DIN 19820 vorzunehmen. Bei Abgang oder Beseitigung aufgrund einer Befreiung ist auf der festgesetzten Fläche bzw. bei dem Einzelbaum an derselben Stelle eine Ersatzpflanzung in derselben Art als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 10 - 12 cm vorzunehmen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB)

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 38

### § 1 Dachmaterial / Dachgestaltung

Innerhalb des Plangebietes sind für Hauptbaukörper Flachdächer sowie geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis max. 48° zulässig.

Geneigte Dächer sind mit Materialien in den folgenden (roten und schwarzen) Farbtönen gemäß dem Farbregister RAL 840-HR zulässig: 2001, 3000-3005, 3009, 3011, 3013, 3016, 3020, 3031, 7004, 7005, 7010-7012, 7015, 7016, 7021-7024, 7026, 7030, 7036, 7037, 7039, 7040, 7042, 7043, 7045, 7046, 9004, 9005, 9011, 9016. Zwischentöne sind zulässig. Glatte Dacheindeckungen sind unzulässig. Die Anbringung von Verglasungen und Solarenergieanlagen sowie die Begrünung von Dachflächen mit Pflanzen bleiben unberührt.

Dachausbauten (Dacheinschnitte und Dachgauben) sind nur bei einer Dachneigung ab 35° zulässig. Der Abstand der Dachausbauten zum Giebel muss mindestens 1,50 m betragen. Die Gesamtlänge der Dachausbauten darf 50 % der jeweiligen Gebäudelänge (Abstand zwischen beiden Giebeln) nicht überschreiten. Dachausbauten in der zweiten Dachebene (Spitzboden) sind unzulässig; ansonsten muss der vertikale Abstand zur Firstlinie mindestens 1,00 m betragen.

Zusammenhängende Gebäude (z. B. Doppelhäuser) sind nur mit einer einheitlichen Dachneigung und einem gemeinsamen First zulässig. Sie sind hinsichtlich der Gestaltung und des Materials aufeinander abzustimmen.

### § 2 Einfriedungen

a) Vorgärten dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nur mit einer Hecke aus standortgerechten Gehölzen in einer Höhe von maximal 1,20 m über Oberkante fertiger Fahrbahnachse eingefriedet werden. Als Vorgarten gilt die Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze.

Die Einfriedung von Hausgärten, welche an eine öffentliche Verkehrsfläche grenzen, ist so zu gestalten, dass sie vom Straßenraum als Hecke aus standortgerechten Gehölzen in einer Höhe von maximal 2,00 m über Oberkante fertiger Fahrbahnachse wahrgenommen wird. Zum weiteren Schutz des Privatbereichs können an der dem eigenen Grundstück zugewandten Seite der Hecke zusätzliche Einfriedungen aus anderen Materialien (z.B. Maschendrahtzaun, Holzpalisaden) vorgenommen werden.

b) Im Bereich der Wendeanlage am „Johannesweg“ sind Einfriedungen jeglicher Art (z.B. Zäune, Hecken, Mauern) bis zu einem Abstand von 1 m zur Straßenverkehrsfläche nicht zulässig.

## HINWEISE

(1) Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 11.06.2013, zugrunde.

(2) Die vorliegende Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 38 überlagert den ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 38, so dass dessen Festsetzungen innerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches unwirksam sind.

(3) Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodentunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlackten 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. Bodentunde 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))

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

(5) 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 sind zum Schutz der Avifauna nur außerhalb der allgemeinen Brut-, Setz- und Aufzuchtzeit zwischen 1. März bis zum 30. September vorzunehmen. Eine Ausnahme ist möglich, wenn im konkreten Einzelfall zu fallende Altbäume vorher gutachterlich untersucht werden.
- Bei Gehölzbeseitigungen von Bäumen mit einem Stammdurchmesser von 30 cm oder mehr oder solchen, die offensichtlich dauerhaft genutzte Nester aufweisen, muss ganzjährig zuvor eine Artenschutzprüfung vorgenommen werden.
- Im Falle der Beseitigung von Höhlen (Fledermaushöhlen oder Nisthöhlen von Vögeln) sind Ersatzhöhlen zu stellen, z.B. in Form von qualitativ hochwertigen Vogelstichkästen (Holzbeton-Nistkästen).

(6) Von der Landesstraße L 846 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

(7) Die innerhalb der Begründung bzw. in der Planzeichnung benannten einschlägigen DIN-Vorschriften, VDI-Richtlinien, etc., werden bei der Stadt Damme im Fachbereich Planen und Bauen, Obergeschoss, Mühlenstraße 18, 49401 Damme zur Einsicht bereitgehalten.

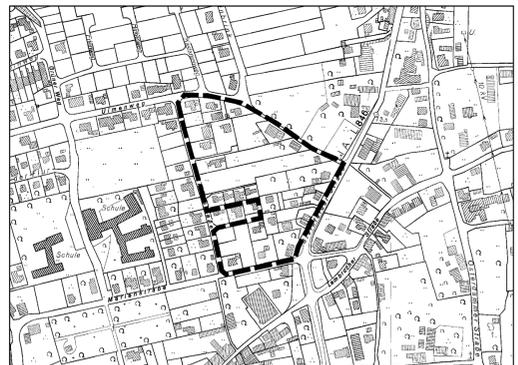
# Stadt Damme

## Bebauungsplan Nr. 38

### "Steinbrink IV"

#### - Neuaufstellung -

### mit örtlichen Bauvorschriften



Übersichtsplan : 1 : 5000

pk plankontor städtebau gmbh  
Ehnenstraße 126 26121 Oldenburg  
Telefon 0441/97201-0 Telefax 0441/97201-99

Bearbeitungsstand: URSCHRIFT