Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Stadt Damme diesen Bebauungsplan Nr. 83a "Im Hofe - Ost", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen. Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Damme, den 14.12.2021 L.S. gez. Mike Otte
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

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

© 2020 LGLN
Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
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 19.05.2020). 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.

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN),
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg
- Katasteramt Vechta -

Vechta, den 14.04.2022 L.S. gez. Kossen
Katasteramt Vechta

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den 13.12.2021 gez. M. Meier
(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Damme hat in seiner Sitzung am 23.02.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83a beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 05.05.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Damme, den 14.12.2021 gez. Mike Otte
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Damme hat in seiner Sitzung am 05.10.2021 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 07.10.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 83a mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 14.10.2021 bis 15.11.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Damme, den 14.12.2021 gez. Mike Otte
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Damme hat den Bebauungsplan Nr. 83a nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.12.2021 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Damme, den 14.12.2021 gez. Mike Otte
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Stadt ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 21.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 83a ist damit am 21.03.2022 in Kraft getreten.

Damme, den 04.04.2022 gez. Mike Otte
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 83a ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 83a und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Damme, den ....
Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Damme, den ....
STADT DAMME
Der Bürgermeister

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

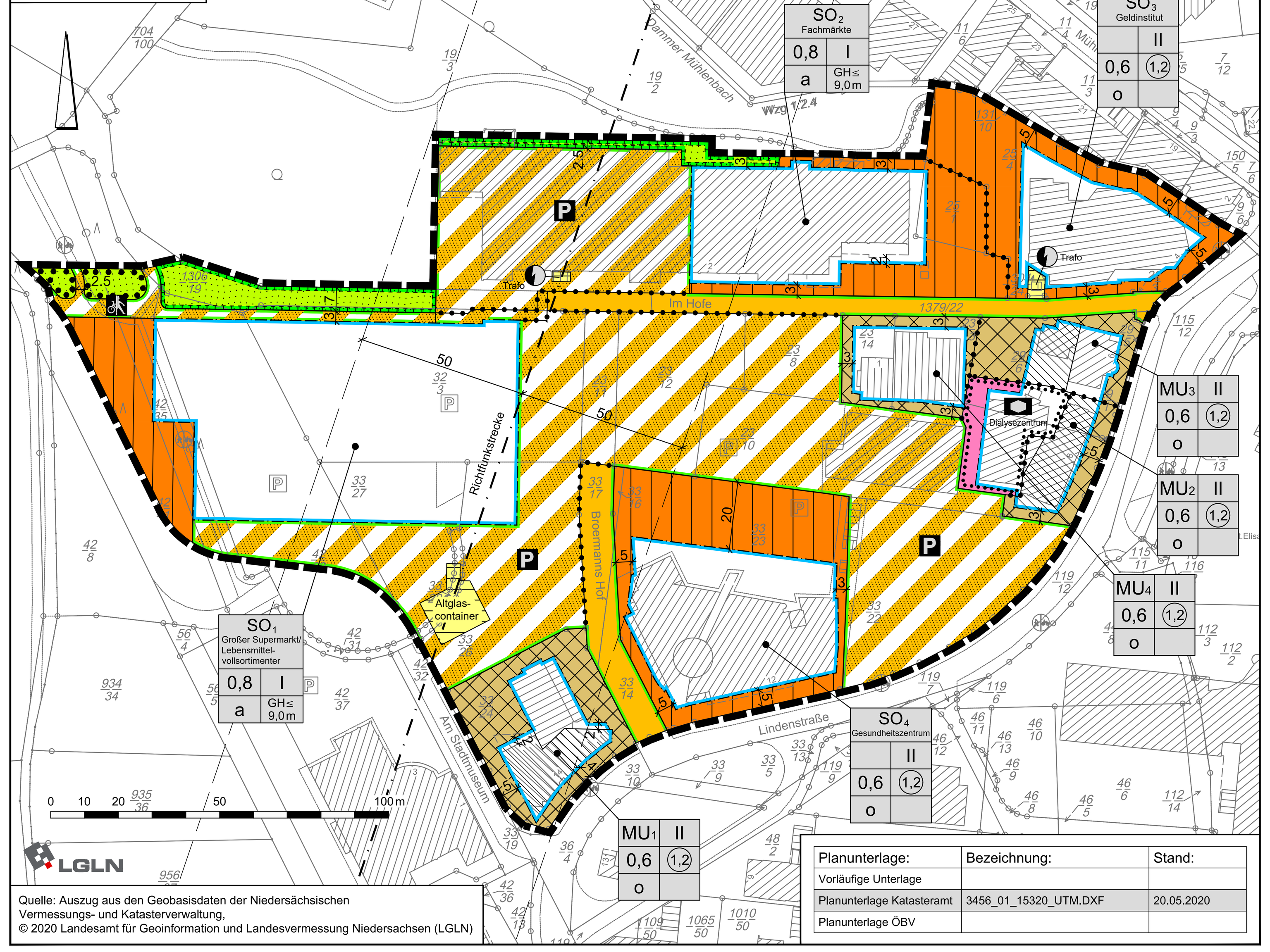
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07. Dezember 2021 (Nds. GVBl. S. 830)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10. November 2021 (Nds. GVBl. S. 739)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Es gilt die BauNVO 2017



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2020 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt	3456_01_15320_UTM.DXF	20.05.2020
Planunterlage ÖBV		

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

- MU – Urbane Gebiete
- SO – Sonstige Sondergebiete, Zweckbestimmung: Großer Supermarkt/Lebensmittelvollsortimenter
- SO – Sonstige Sondergebiete, Zweckbestimmung: Fachmärkte
- SO – Sonstige Sondergebiete, Zweckbestimmung: Gesundheitszentrum
- SO – Sonstige Sondergebiete, Zweckbestimmung: Geldinstitut

2. Maß der baulichen Nutzung

- (1,2) – Geschoßflächenzahl
- 0,6 – Grundflächenzahl
- II – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- GH ≤ 9,0 m – Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- a – Abweichende Bauweise
- o – Offene Bauweise
- Baugrenze
- überbaubare Fläche / nicht überbaubare Fläche

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport und Spielanlagen

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Zweckbestimmung: Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen hier: Dialysezentrum

6. Verkehrsflächen

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung:
- Fuß- und Radweg
- P – Öffentliche Parkfläche

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

- Fläche für Versorgungsanlagen
- Trafo – Zweckbestimmung: Elektrizität - Trafo (Transformatorenstation)
- Altglas-container – Zweckbestimmung: Abfall, hier: Altglascontainer

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- Richtfunkstrecke mit Schutzbereich

9. Grünflächen

- Private Grünflächen

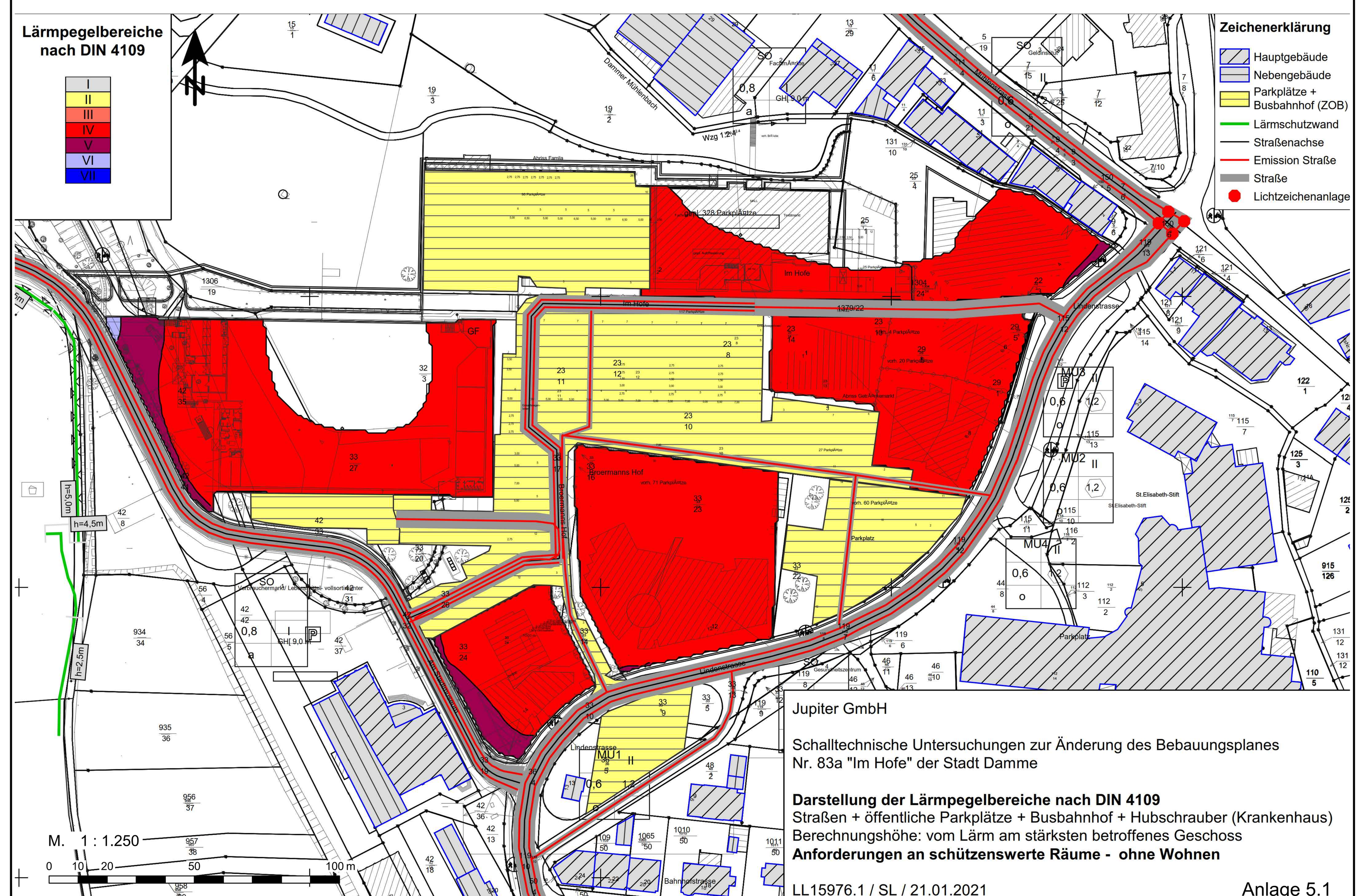
13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

15. Sonstige Planzeichen

- Bereiche, in denen Wohnnutzungen zulässig sind (s. textliche Festsetzung Nr. 1.6)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Beiplan 1: Anforderungen an schützenswerte Räume ohne Wohnen



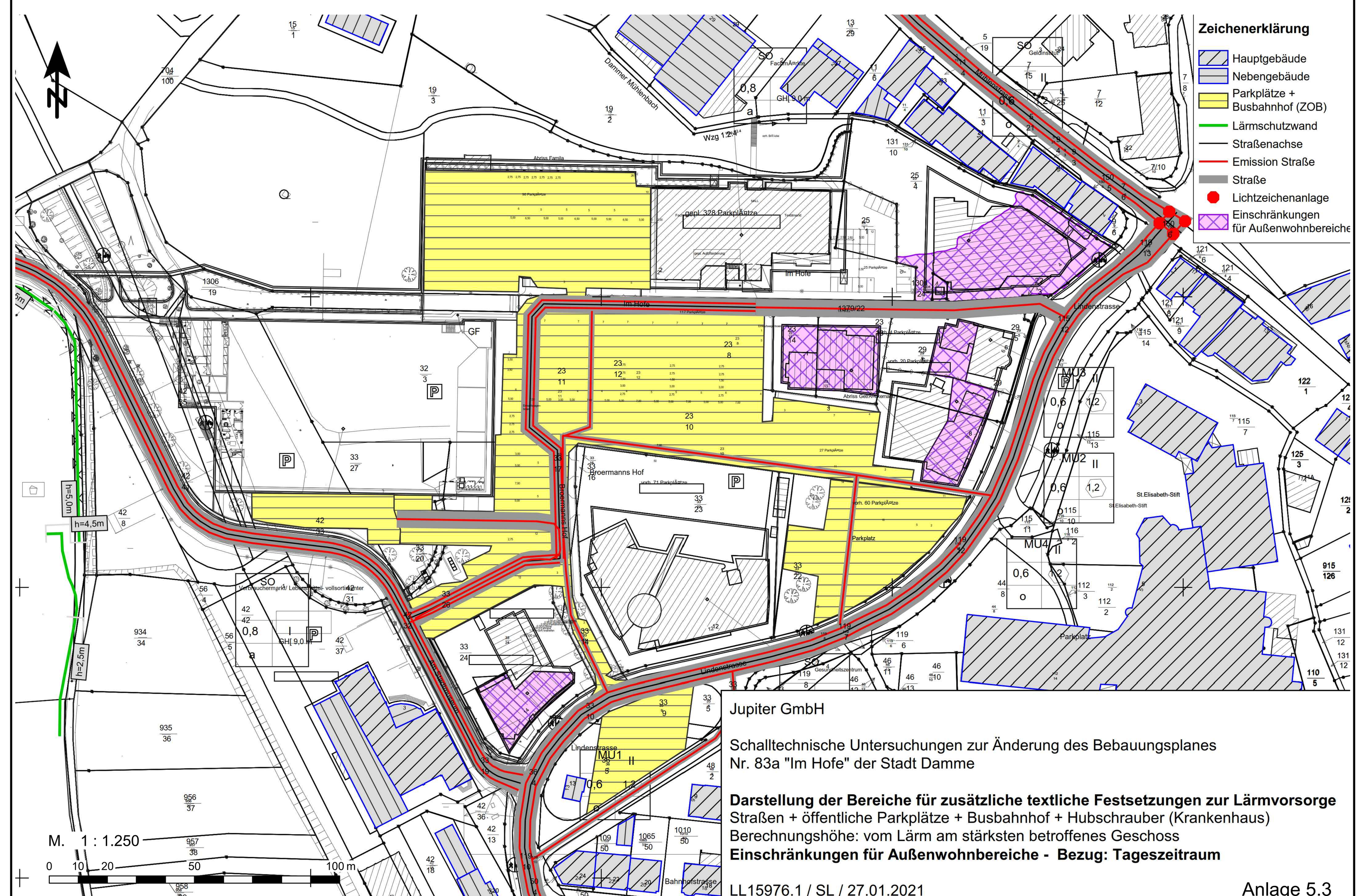
Jupiter GmbH

Schalltechnische Untersuchungen zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 83a "Im Hofe" der Stadt Damme

Darstellung der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109
Straßen + öffentliche Parkplätze + Busbahnhof + Hubschrauber (Krankenhaus)
Berechnungshöhe: vom Lärm am stärksten betroffenes Geschoss
Anforderungen an schützenswerte Räume - ohne Wohnen

LL15976.1 / SL / 21.01.2021 Anlage 5.1

Beiplan 3: Anforderungen an den Schutz des Außenbereichs



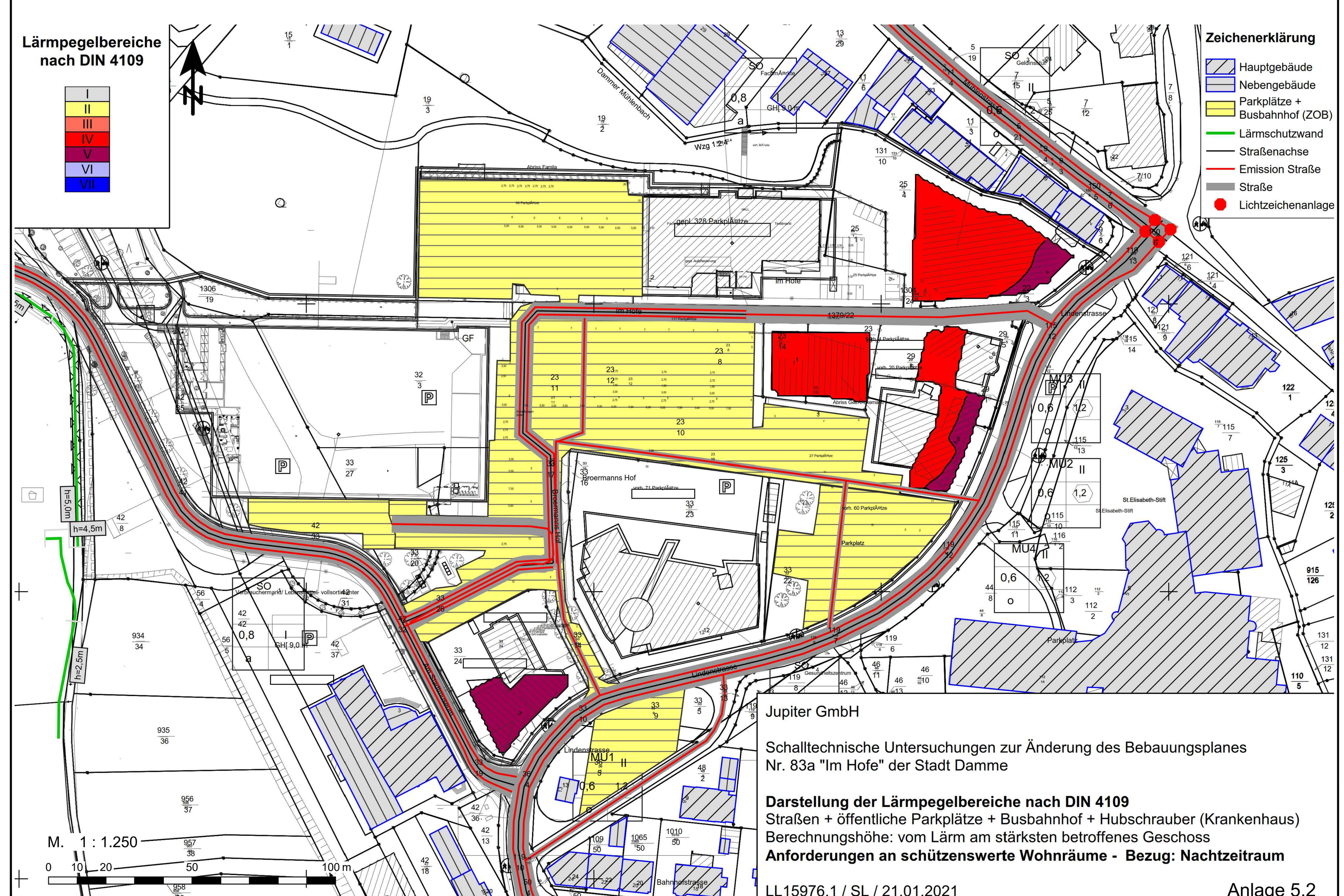
Jupiter GmbH

Schalltechnische Untersuchungen zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 83a "Im Hofe" der Stadt Damme

Darstellung der Bereiche für zusätzliche textliche Festsetzungen zur Lärmvorsorge
Straßen + öffentliche Parkplätze + Busbahnhof + Hubschrauber (Krankenhaus)
Berechnungshöhe: vom Lärm am stärksten betroffenes Geschoss
Einschränkungen für Außenwohnbereiche - Bezug: Tageszeitraum

LL15976.1 / SL / 27.01.2021 Anlage 5.3

Beiplan 2: Anforderungen an schützenswerte Wohnräume



Jupiter GmbH

Schalltechnische Untersuchungen zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 83a "Im Hofe" der Stadt Damme

Darstellung der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109
Straßen + öffentliche Parkplätze + Busbahnhof + Hubschrauber (Krankenhaus)
Berechnungshöhe: vom Lärm am stärksten betroffenes Geschoss
Anforderungen an schützenswerte Wohnräume - Bezug: Nachtzeitraum

LL15976.1 / SL / 21.01.2021 Anlage 5.2

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO

Um bestimmte baugestalterische Absichten zu verwirklichen, werden gemäß § 84 Abs. 3 NBauO folgende örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes erlassen:

1. Fahrwege und Stellplätze
Die Fahrwege im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche" können mit festen Materialien gepflastert werden. Die Stellplätze sind zur besseren Versickerung des Oberflächenwassers mit großporigen, wasserdurchlässigen Materialien, wie Pflastersteinen mit einem Fugenanteil von mind. 30%, Schotter, Rasengittersteinen, Rasenpflaster oder Schotterrasen zu befestigen.

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. Niederschlagswasser
Durch entsprechende Nachweise im Baugenehmigungsverfahren und Entwässerungsantrag ist sicherzustellen, dass das Niederschlagswasser örtlich versickert werden kann soweit dies technisch möglich ist.
Das anfallende Niederschlagswasser, das nicht versickert werden kann, ist in geeigneter Weise (Zisterne, Rigolen, Überflutungsflächen, etc.) im Plangebiet zurückzuhalten. Dies ist im Detail im Baugenehmigungsverfahren darzulegen.

2. Richtfunktrasse
Innerhalb des Plangebiets verläuft eine Richtfunktrasse der Deutschen Telekom Technik GmbH.

3. Schutz des Eichenwaldes
Der Eichenwald westlich des neuen Parkplatzes ist durch eine stabile Zaunanlage, die ein Betreten des Waldes unmöglich mach, zu gewährleisten. Dies ist im Rahmen des Bauantrages sicherzustellen.

4. Dachbegrünung
Soweit konstruktive und statische Anforderungen sowie die Installation von Dachein- und -ausbauten nicht entgegenstehen, sollten Flachdächer möglichst begrünt werden.

5. Rechtskräftige Bebauungspläne
Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 83a „Im Hofe – Ost" treten folgende von diesem Geltungsbereich überlagerte Bebauungspläne bzw. deren Teilbereiche außer Kraft:
Bebauungsplan Nr. 83a vom 20.04.2001
Bebauungsplan Nr. 83a, 1. Änderung vom 21.09.2011
Bebauungsplan Nr. 83b vom 18.07.2006

Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Sonstiges Sondergebiet 1 (SO_1)

(1) Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO wird das Sonstige Sondergebiet 1 (SO_1) mit der Zweckbestimmung „Große Supermärkte / Lebensmittelvollsortimenter" festgesetzt. Zulässig sind die folgenden Nutzungen:

- **Große Supermärkte / Lebensmittelvollsortimenter mit** einer Mindestgröße von 2.500m² Verkaufsfläche mit sonstigen zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Dammer Liste (Standort- und Zentrenkonzept für die Stadt Damme, 2021) mit einer Gesamt-Verkaufsflächenzahl von 0,60634 (Hinweis: entspricht max. 4.305 m² im SO_1 insgesamt)
  - Für das Periodische Kernsortiment, bestehend aus Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren und pharmazeutischen Artikel, Tiernahrung und Zeitungen/Zeitschriften, gilt eine Verkaufsflächenzahl von 0,42211 (Hinweis: entspricht max. 2.997 m² im SO_1 gesamt)
  - Für das aperiodische Randsortiment gilt eine Verkaufsflächenzahl von 0,12788 m² (Hinweis: entspricht max. 908 m² im SO_1 gesamt); im Einzelnen sind die folgenden Sortimente mit ihrer jeweiligen Verkaufsflächenzahl zulässig:

▪ Bekleidung, Haus-, Tisch- und Bettwäsche, Kurzwaren, Handarbeiten	0,02254 (Hinweis: entspricht max. 160 m² im SO_1 gesamt)
▪ Haushaltswaren, Schreibwaren	0,03803 (Hinweis: entspricht max. 270 m² im SO_1 gesamt)
▪ Elektrowaren, Autozubehör	0,03915 (Hinweis: entspricht max. 278 m² im SO_1 gesamt)
▪ Spielwaren	0,02817 (Hinweis: entspricht max. 200 m² im SO_1 gesamt)

  - Zulässig im SO_1 sind maximal 10 % der Verkaufsfläche als Randsortiment für nicht zentrenrelevante Sortimente im Rahmen der o. a. Gesamtverkaufsfläche.
  - In der Mall und im Windfang sind keine Verkaufsaktivitäten zulässig
- **Shopflächen** mit einer Gesamt-Verkaufsflächenzahl von maximal 0,04972 (Hinweis: entspricht max. 353 m² im SO_1 insgesamt)

  Im Einzelnen sind folgende Nutzungen mit entsprechenden maximalen Verkaufsflächenzahlen zulässig:

▪ Bäckereien	0,00563 (Hinweis: entspricht max. 40 m² im SO_1 insgesamt)
▪ Blumenshops	0,01408 (Hinweis: entspricht max. 100 m² im SO_1 insgesamt)
▪ Shops Postagenturen	0,00704 (Hinweis: entspricht max. 50 m² im SO_1 insgesamt)
▪ Shops Wohnaccessoires	0,00423 (Hinweis: entspricht max. 30 m² im SO_1 insgesamt)

- **Dienstleistungen**
- **Geldautomaten**
- **Mall und Windfang** mit einer zur Verkaufsfläche zählenden Fläche mit der Verkaufsflächenzahl von 0,05634 (Hinweis: entspricht eine Fläche von max. 400 m²)
- **Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume** im Zusammenhang mit der Einzelhandelsnutzung

(2) Verkaufsflächen sind nur im Erdgeschoss zulässig.

1.2 Sonstiges Sondergebiet 2 (SO_2)

(1) Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO wird das Sonstige Sondergebiet 2 (SO_2) mit der Zweckbestimmung „Fachmärkte" festgesetzt. Zulässig sind **Fachmärkte** mit einer Gesamt-Verkaufsflächenzahl von maximal 0,39584 (Hinweis: entspricht max. 1.389 m² im SO_2 insgesamt) (inkl. Mall und Windfang). Im Einzelnen zulässig sind die folgenden Nutzungen:

- Fachmärkte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Dammer Liste mit einer Verkaufsflächenzahl von maximal 0,22799 (Hinweis: entspricht max. 800 m² im SO_2 insgesamt)
- Fachmarkt Bekleidung mit einer Verkaufsflächenzahl von maximal 0,09974 (Hinweis: entspricht max. 350 m² im SO_2 insgesamt)
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume im Zusammenhang mit der Einzelhandelsnutzung
- Mall und Windfang mit einer zur Verkaufsfläche zählenden Fläche mit der Verkaufsflächenzahl von 0,06811 (Hinweis: entspricht eine Fläche von max. 239 m²)

(2) Verkaufsflächen sind nur im Erdgeschoss zulässig.

(3) In der Mall und im Windfang sind keine Verkaufsaktivitäten zulässig.

1.3 Einzelhandelsbezogene Festsetzungen SO_1 und SO_2

(1) Zentrenrelevant, nahversorgungsrelevant und nicht zentrenrelevant im Sinne der Dammer Liste (Standort- und Zentrenkonzept für die Stadt Damme, 2021) sind:

Tabelle 6: Sortimentsliste des Einzelhandels von Damme

Nahversorgungsrelevante Sortimente = periodischer Bedarf i. S. des LROP	Nicht zentrenrelevante Sortimente = aperiodischer Bedarf
- Nahrungs-/ Genussmittel	- Angelbedarf
- Drogeriewaren, pharmazeutische Artikel	- Auto- / Motorradzubehör
- Zeitschriften, Zeitungen	- baumarktrelevante Haushaltswaren
- Schnittblumen	- Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Maschinen, Eisenwaren, Werkzeuge, Farben, Lacke, Tapeten / Zubehör
- Tiernahrung	- Bettwaren (Decken, Kopfkissen, Tagesdecken)
Zentrenrelevante Sortimente = aperiodischer Bedarf	- Campingartikel
- Babyausstattung	- Fahrräder / Zubehör
- Bekleidung / Wäsche (Baby-, Kinder-, Damen- / Herrenbekleidung)	- Gardinen / Zubehör
- Bücher, Spiel-, Schreibwaren, Bastelzubehör	- Gartenbedarf, Pflanzen, Pflegeartikel, Düngemittel, Geräte, Rasenmäher, Gartenmöbel
- Elektrogroß- und -kleingeräte, Unterhaltungselektronik, Computer / Zubehör, Telekommunikation, Foto	- Jagdbedarf, Waffen
- Glas / Porzellan / Keramik	- Kinderwagen, Autokindersitze
- Handarbeitswaren, Wolle, Kurzwaren, Stoffe	- Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper
- Haushaltswaren, Korbwaren, Wohnaccessoires	- Matratzen, Matratzenschoner
- Haus- / Tischwäsche, Bettwäsche	- Möbel, Antiquitäten, Küchen, Büromöbel, Badmöbel, -ausstattung
- Kunstgewerbe, Bilder / Rahmen,	- Reitsportartikel
- Musikinstrumente / Zubehör	- Rollläden, Rollos, Markisen
- Optik, Akustik	- Sanitätswaren (großteilig)
- Sanitätswaren (kleinteilig)	- Sanitär / Fliesen
- Schuhe, Lederwaren	- Teppiche, Bodenbeläge
- Sportbekleidung und -schuhe, Sportkleingeräte	- Tierpflegemittel, Tierbedarf
- Uhren, Schmuck	

GMA-Empfehlungen 2021

(Auszug aus GMA: Fortschreibung des Standort- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Damme, Köln 24.06.2021 mit Beschluss des Rates der Stadt Damme vom 20.7.2021 als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 7 Nr. 11 BauGB)

(2) Die Verkaufsflächenzahl im Sinne dieses Bebauungsplanes gibt an, wieviel qm Verkaufsfläche im Verhältnis zur qm Grundstücksfläche in den Sonstigen Sondergebieten SO_1 und SO_2 im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

1.4 Sonstiges Sondergebiet 3 (SO_3) „Geldinstitut"

Im Sonstigen Sondergebiet „Geldinstitut" sind Anlagen und Nutzungen für ein Geldinstitut sowie eine betriebsbezogene Wohnnutzung zulässig.

1.5 Sonstiges Sondergebiet 4 (SO_4) „Gesundheitszentrum"

Im Sonstigen Sondergebiet „Gesundheitszentrum" sind zulässig:

- Arztpraxen
- Apotheken
- Sanitätshandel
- Sonstige Anlagen für gesundheitliche Zwecke

1.6 Urbane Gebiete 1 bis 4 (MU_1, MU_2, MU_3 und MU_4)

(1) Gemäß § 6a BauNVO werden die Urbanen Gebiete 1 bis 4 (MU_1, MU_2, MU_3 und MU_4) festgesetzt. Allgemein zulässig sind die folgenden Nutzungen:

- - Wohngebäude gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, wobei die Wohnnutzungen gemäß § 1 Abs.7 Nr.2 BauNVO nur innerhalb der als MU_{2} – MU_{4} festgesetzten Baugebiete ab dem 1. Obergeschoss zulässig sind. In dem als MU_1 festgesetzten Baugebiet sind Wohnnutzungen nur im 2. Obergeschoss zulässig.

  In den als MU_1 und MU_2 festgesetzten Baugebieten sind Wohnnutzungen nur im zur Lindenstraße straßenbegleitenden Teil des Baugebietes zulässig, in dem als MU_3 festgesetzten Baugebiet im zur Lindenstraße rückwärtigen Bereich. Die entsprechenden Bereiche sind innerhalb der Planzeichnung gekennzeichnet.
- Geschäfts- und Bürogebäude gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
- sonstige Gewerbebetriebe gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 5 BauNVO.

Von den allgemein zulässigen Einzelhandelsbetrieben nach § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO

- - im MU 3 nur der Verkauf von Büchern/Zeitschriften auf einer Verkaufsfläche von maximal 150 m² und
- - im MU 4 nur der Verkauf von Schuhen auf einer Verkaufsfläche von maximal 110 m², der Verkauf von Bekleidung auf einer Verkaufsfläche von max. 95 m² und der Verkauf von Lebensmittel auf einer Verkaufsfläche von maximal 81 m²

zulässig.

Weitere Verkaufsflächen sind innerhalb der festgesetzten Urbanen Gebiete 1 – 5 nicht zulässig.

(2) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Vergnügungsstätten und Tankstellen gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2 Höhenbegrenzung

(1) Gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO wird die maximale Gebäudehöhe gemäß Planeinschrieb festgesetzt. Unterer Bezugspunkt für die baulichen Anlagen im SO_1 und SO_2 ist die Erschließungsstraße Im Hofe (Erschließungsstraßenmitte), nächstgelegener Punkt zum Gebäude. Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Daches.

(2) Im SO_1 und SO_2 darf die maximale Gebäudehöhe durch notwendige technische Aufbauten (Lüftungsanlagen, Schornsteine, Aufzugsaufbauten o.ä.) und/oder um architektonische Akzentuierungen im Eingangsbereich um bis zu 3 m auf max. 20 % der Dachfläche überschritten werden.

3 Überschreitung der Grundflächenzahl

Die festgesetzte Grundfläche darf in den Sonstigen Sondergebieten SO_1 und SO_2 durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zur einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

4 Bauweise, Baugrenze

In der abweichenden Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO darf die Gebäudelänge von 50 m überschritten werden.

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen gem. § 23 Abs. 3 Satz 2 BauGB aus funktionalen oder gestalterischen Gründen auf jeweils 20 % einer Ansichtsseite eines Gebäudes um max. 3 m überschritten werden.

5 Stellplätze

Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes in den überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen zulässig.

6 Fläche oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird bestimmt, dass zum Schutz des Eichenwaldes ein Zaun in einer Höhe von mind. 1,60 m entlang der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereiches aufgestellt und dauerhaft erhalten werden muss.

Die als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten privaten Grünflächen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zur Minimierung nachteiliger Auswirkungen auf den Naturhaushalt und zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte vollflächig mit niedrigwüchsigen heimischen Dornensträuchern der nachfolgenden Gehölzartenauswahl zu bepflanzen. Es ist autochtones Pflanzmaterial aus regionalen Beständen zu verwenden. Der Pflanzabstand zwischen den Gehölzen darf 1,0 m nicht überschreiten. Die Anpflanzung ist durch den Flächeneigentümer spätestens bis zum Baubeginn innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO 1 herzustellen bzw. zu veranlassen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten, abgängige Gehölze sind entsprechend nachzupflanzen. Während der Anwachsphase der Gehölze sind die Flächen unmittelbar entlang der angrenzend festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit einem Holzzaun gegen Betreten zu sichern.

Gehölzartenauswahl

wissenschaftl. Name	deutscher Name
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rubus fruticosus	Echte Brombeere

7 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB ist der Gehölzbestand zu erhalten und dauerhaft zu sichern. Abgänge sind durch Neupflanzungen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.
Während der Bautätigkeiten im Bereich der als zu erhalten festgesetzten Gehölze ist die DIN 18920 zu beachten.

8 Immissionsschutz
Schallschutz von Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind in den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen des Plangebietes (Beiplan 1 „Anforderungen an schützenswerte Räume ohne Wohnen" und Beiplan 2 „Anforderungen an schützenswerte Wohnräume") für Neubauten bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) zu stellen.

Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6) zu bestimmen. Dabei sind die Außenlärmpegel zugrunde zu legen, die sich aus den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen ergeben. Die Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel ist wie folgt definiert:

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB
1	I	55
2	II	60
3	III	65
4	IV	70
5	V	75
6	VI	80
7	VII	>80*

* Für maßgebliche Außenlärmpegel L_a >80 dB sind die Anforderungen behördlicherseits aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Abweichungen von den o. g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge nach DIN 4109 sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis zulässig, wenn aus dem konkret vor den einzelnen Fassaden oder Fassadenabschnitten bestimmten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 die schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6), ermittelt und umgesetzt werden.

Schallschutz von Schlafräumen
In allen Bereichen des Plangebietes, in denen Wohnnutzungen zulässig sind, sind beim Neubau bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen im Zusammenhang mit Fenstern von Räumen, die vorwiegend zum Schlafen genutzt werden, schallgedämpfte, ggf. fensterunabhängige Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern.
Alternativ hierzu ist die Belüftung über ausreichend abgeschirmte Fassadenseiten mit entsprechendem Einzelnachweis über gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

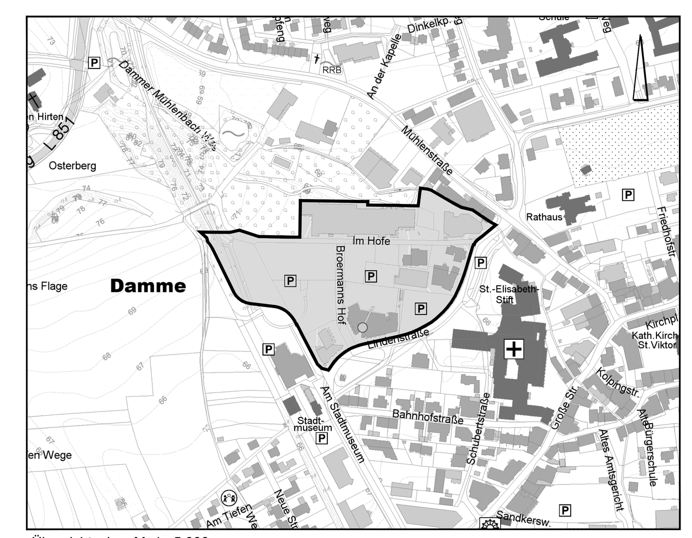
Schutz von typischen Aufenthaltsbereichen im Freien (Außenwohnbereiche)
In den gekennzeichneten Bereichen (Beiplan 3 „Anforderungen an den Schutz des Außenbereichs"), in denen Wohnnutzungen zulässig sind, sind beim Neubau bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen Außenwohnbereiche ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen auszuschließen. Als schallabschirmende Maßnahme kann die Anordnung von zusätzlichen schallabschirmenden Maßnahmen (z. B. Lärmschutzwände oder Nebengebäude, geschlossene Loggien) im Nahbereich verstanden werden. Hierbei ist sicherzustellen, dass solche schallabschirmenden Maßnahmen so dimensioniert werden, dass sie eine Minderung des Verkehrslärm-Beurteilungspegels um das Maß der Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes des Beiblattes 1 zu DIN 18005-1 von 60 dB(A) tagsüber bewirken.

Abweichungen von den o. g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind mit entsprechendem schalltechnischem Einzelnachweis über gesunde Wohn- und Aufenthaltsbereiche zulässig.

Stadt Damme
Landkreis Vechta

Bebauungsplan Nr. 83 a
"Im Hofe - Ost"

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

Dezember 2021 M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1, 26121 Oldenburg
Postfach 3867, 26028 Oldenburg
Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de