



**Stadt Damme**  
**Bebauungsplan Nr. 84**  
**"Am Stammgleis"**  
**4. Änderung**  
**-Entwurf-**  
**- Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB -**

M. 1 : 1.000

GI	
1,0	10,0
a	TH:15m
FSP 65/50	

GIE	
1,0	10,0
a	TH:15m
FSP 60/45	

**Planzeichenerklärung**

**I. Festsetzungen**

**1. Art der baulichen Nutzung**

- Industriegebiete
- Eingeschränkte Industriegebiete

**2. Maß der baulichen Nutzung**

- z.B. 1,0 Grundflächenzahl als Höchstmaß
- z.B. 10,0 Baumassenzahl (BMZ)
- überbaubare Grundstücksflächen
- nicht überbaubare Grundstücksflächen
- TH : 15,0 m Traufhöhe als Höchstmaß

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

- a abweichende Bauweise
- Baugrenze

**4. Verkehrsflächen**

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

**5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

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

**6. Sonstige Planzeichen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Grenze benachbarter Bebauungspläne
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
- FSP 60/45 dB(A)/m<sup>2</sup> Flächenbezogener Schalleistungspegel (vgl. TF 7)

**Textliche Festsetzungen**

**1. Industriegebiete GI und GIE gemäß § 9 BauNVO**

- Die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsicht's- und Betriebspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Die nach § 9 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nur mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten laut Dammer Liste zulässig.

**2. Traufhöhe gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO**

Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Straßenmitte Südring (Unterer Bezugspunkt) und der Schnittlinie der Dachhaut mit der Außenfassade (Oberer Bezugspunkt), jeweils gemessen in Fassadenmitte.

**3. Abweichende Bauweise a gemäß § 22 (4) BauNVO**

In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen über 50 m zulässig. Im Übrigen gelten die Grenzregelungen der offenen Bauweise.

**4. Nutzung der solaren Strahlungsenergie, insbesondere durch Photovoltaik nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB (Solarfestsetzung):**

4.1 Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind bei Neubauten oder Umbau die einem Neubau gleichkommen die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche), soweit dies im Einzelfall technisch möglich und wirtschaftlich vertretbar ist bzw. anderen öffentlich-rechtlichen Pflichten nicht widerspricht.

4.2 Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

**5. Begrünung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB**

Auf der gekennzeichneten Pflanzfläche ist je 10 lfdm. eine Säulen-Hainbuche (Stammumfang mind. 12/14, 2 x verpflanzt) anzupflanzen, die Unterpflanzung ist vollflächig mit Wildrosen (Rosa Rugosa) vorzunehmen.

Das Plangebiet ist entlang des Turmweges durch einen Zaun mit einer Mindesthöhe von 2 m einzufrieden, für 2 Betriebszufahrten sind Unterbrechungen zulässig. Der Zaun ist mit Helix (Efeu) oder Heckenmyrthe (Lonicera) einzugrünen.

Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

**6. Schallemissionen: Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO**

Im Plangebiet sind nur Betriebe zulässig, deren Schallemissionen je m<sup>2</sup> überbaubarer und nichtüberbaubarer Grundstücksfläche des jeweiligen Baugebietes die festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) bzw. nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) nicht überschreiten.

Die Berechnung der angegebenen flächenbezogenen Lärmkontingente wurde mit der Annahme freier Schallausbreitung (Quellhöhe 5 m über Grund) vom Emissions- zum Immissionsort durchgeführt. Bei Anordnung eines zusätzlichen Schallhindermisses mit abschirmender Wirkung auf dem Ausbreitungsweg kann der Betrag des sich daraus ergebenden Abschirmmaßes zum vorgegebenen Schalleistungspegel für den Bereich der Wirksamkeit des Schallschirms addiert werden.

**Hinweise (Fortsetzung)**

**5. Sortimente der Dammer Liste**

Es gelten die Sortimente der Dammer Liste:

Sortimente der Dammer Liste	
<b>Nahversorgungsrelevante Sortimente</b> = periodischer Bedarf i. S. des LROP	<b>nicht zentrenrelevante Sortimente</b> = aperiodischer Bedarf
<ul style="list-style-type: none"> <li>Nahrungs-/ Genussmittel</li> <li>Drogeriewaren, pharmazeutische Artikel</li> <li>Zeitschriften, Zeitungen</li> <li>Schnittblumen</li> <li>Tiernahrung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Angelbedarf</li> <li>Auto- / Motorradzubehör</li> <li>baumarktrelevante Haushaltswaren</li> <li>Baumaterialien, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Maschinen, Eisenwaren, Werkzeuge, Farben, Lacke, Tapeten / Zubehör</li> <li>Bettwaren (Decken, Kopfkissen, Tagesdecken)</li> <li>Campingartikel</li> <li>Fahrräder / Zubehör</li> <li>Gardinen / Zubehör</li> <li>Gartenbedarf, Pflanzen, Pflegeartikel, Düngemittel, Geräte, Rasenmäher, Gartenmöbel</li> <li>Jagdbedarf, Waffen</li> <li>Kinderwagen, Autokindersitze</li> <li>Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper</li> <li>Matratzen, Matratzenschoner</li> <li>Möbel, Antiquitäten, Küchen, Büromöbel, Badmöbel, -ausstattung</li> <li>Reisportartikel</li> <li>Rolläden, Rolllös, Markisen</li> <li>Sanitätswaren (großteilig)</li> <li>Sanitär / Fliesen</li> <li>Teppiche, Bodenbeläge</li> <li>Tierpflegemittel, Tierbedarf</li> </ul>
<b>Zentrenrelevante Sortimente</b> = aperiodischer Bedarf	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Babyausstattung</li> <li>Bekleidung / Wäsche (Baby-, Kinder-, Damen- / Herrenbekleidung)</li> <li>Bücher, Spiel-, Schreibwaren, Bastelzubehör</li> <li>Elektrogroß- und -kleingeräte, Unterhaltungselektronik, Computer / Zubehör, Telekommunikation, Foto</li> <li>Glas, Porzellan, Keramik</li> <li>Handarbeitswaren, Wolle, Kurzwaren, Stoffe</li> <li>Haushaltswaren, Korbwaren, Wohnaccessoires</li> <li>Haus- / Tischwäsche, Bettwäsche</li> <li>Kunstgewerbe, Bilder / Rahmen</li> <li>Musikinstrumente / Zubehör</li> <li>Optik, Akustik</li> <li>Sanitätswaren (kleinteilig)</li> <li>Schuhe, Lederwaren</li> <li>Sportbekleidung und -schuhe, Sportkleingeräte</li> <li>Uhren, Schmuck</li> </ul>	

**Präambel**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Damme die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 „Am Stammgleis“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Damme, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Bürgermeister)

\_\_\_\_\_  
(Siegel)

**Verfahrensvermerke**

**1. Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Damme hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 „Am Stammgleis“ nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht.

Damme, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Bürgermeister)

**2. Plangrundlage**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1000

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

© 2020 LGLN  
Landschaftsplanungsamt  
Landesvermessungsamt  
Niedersächsisches  
Regionaldirektorat Lüneburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom \_\_\_\_\_). 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.

Damme, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Unterschrift)

\_\_\_\_\_  
(Siegel)

**3. Entwurfs- und Verfahrensbetreuung**

Projektbearbeitung: Dipl. Ing. Matthias Lux  
Technische Mitarbeit: J. Lausch

Oldenburg, den 17.11.2022

Im Technologiepark Nr. 4  
26129 Oldenburg  
T 0411 968 403 - 10  
info@lux-planung.de  
www.lux-planung.de



**4. Öffentliche Auslegung**

Der Rat der Stadt Damme hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 „Am Stammgleis“ und der Begründung haben vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Damme, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Bürgermeister)

**5. Vereinfachte Änderung**

Der Rat der Stadt Damme hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ dem vereinfacht geänderten Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 „Am Stammgleis“ und der Begründung zugestimmt. Den Beteiligten im Sinne von § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ Gelegenheit zur Stellungnahme bis \_\_\_\_\_ gegeben.

Damme, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Bürgermeister)

**6. Satzungsbeschluss**

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

Damme, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Bürgermeister)

**7. Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am \_\_\_\_\_ rechtsverbindlich geworden.

Damme, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Bürgermeister)

**8. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Damme, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Bürgermeister)

**9. Mängel der Abwägung**

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Damme, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Bürgermeister)

**Übersichtsplan**

M. 1 : 5.000



**Stadt Damme**  
**Bebauungsplan Nr. 84**  
**"Am Stammgleis "**

**4. Änderung**  
**-Entwurf-**

**- Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB -**

M. 1 : 1.000