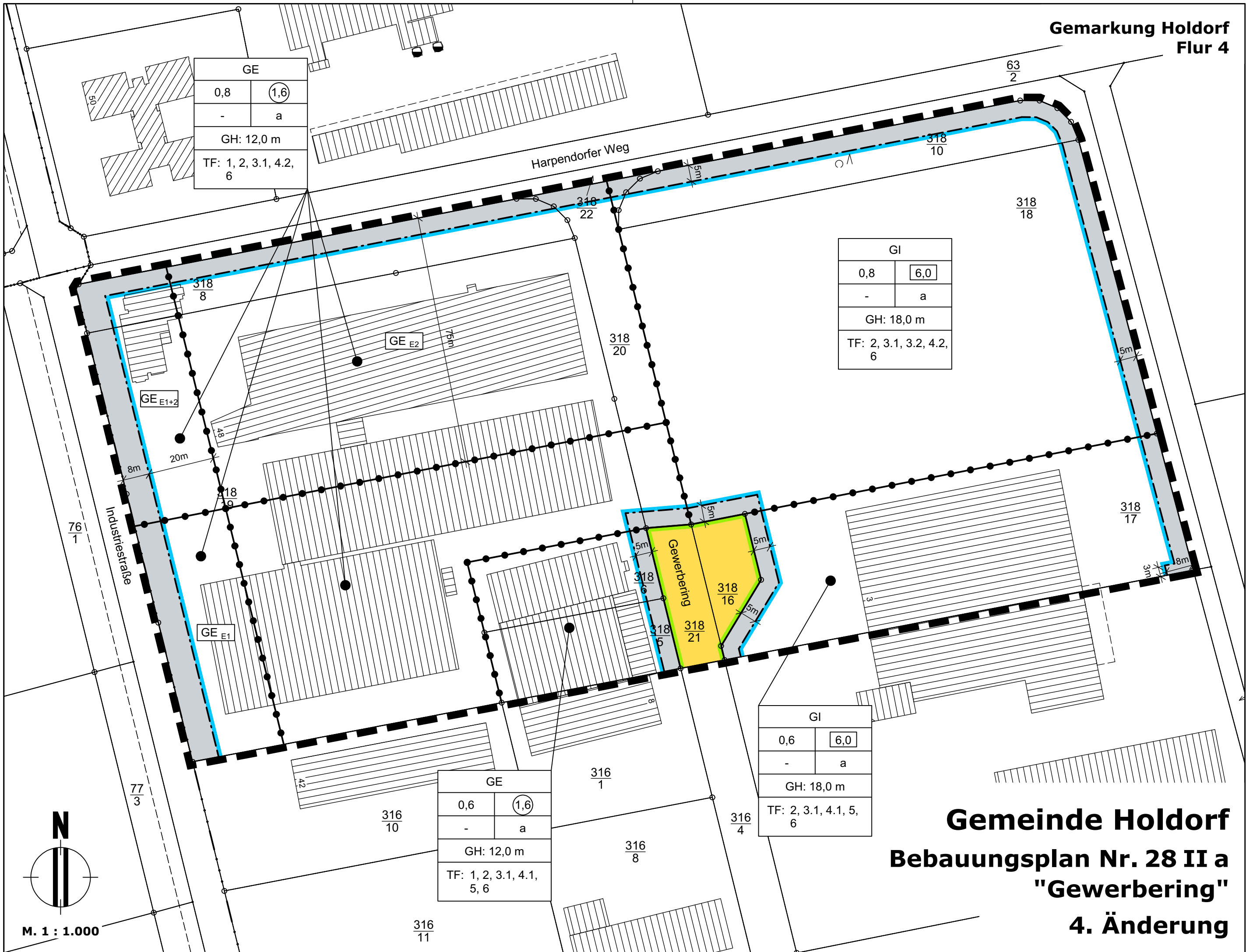




Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG) hat der Rat der Gemeinde Holdorf diese 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 II a, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden / untenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Holdorf, den 26.02.2019

Bürgermeister (Siegel)

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Holdorf hat in seiner Sitzung am 30.10.2018 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 II a beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 08.12.2018 ortsüblich bekanntgemacht.
Holdorf, den 26.02.2019

Bürgermeister (Siegel)

2. Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2018: LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,
Regionaldirektion Oldenburg-Oldenburg,
Katasteramt Vechta
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Nov. 2018). 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.
Vechta, den _____
Katasteramt Vechta

Unterschrift

3. Entwurf und Verfahrensbetreuung
Dipl.-Ing. Anette Pollmann
Raum- und Umweltplanung
Dipl.-Ing. Anette Pollmann
Mühlenstraße 18
26340 Zetel / Neuenburg
Tel.: 04452 / 948529
Fax: 04452 / 948528
Datum der Planzeichnung / -änderung:
Vorentwurf: _____
Entwurf: 11.12.2018
Satzungsexemplar: 26.02.2019

4. Öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde Holdorf hat in seiner Sitzung am 30.10.2018 dem Entwurf der Bebauungsplan-Änderung und der Begründung zugestimmt und im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB seine öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.12.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 17.12.2018 bis 25.01.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Holdorf, den 26.02.2019

Bürgermeister (Siegel)

5. Vereinfachte Änderung nach öffentlicher Auslegung
Der Rat der Gemeinde Holdorf hat in seiner Sitzung am _____ dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt. Der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Befugnisse wurden gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB mit Schreiben vom _____ Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum _____ gegeben.
Holdorf, den _____

Bürgermeister (Siegel)

6. Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Holdorf hat die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 II a nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 26.02.2019 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Holdorf, den 26.02.2018

Bürgermeister (Siegel)

7. In-Kraft-Treten
Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeinde ist gemäß § 10 BauGB am _____ in der Oldenburgischen Volkszeitung bekannt gemacht worden. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 II a ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.
Holdorf, den _____

Bürgermeister (Siegel)

8. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
Holdorf, den _____

Bürgermeister (Siegel)

9. Mängel der Abwägung
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
Holdorf, den _____

Bürgermeister (Siegel)

Planzeichenerklärung gem. PlanZV

1. Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiet
GE_{E1} Gewerbegebietsteile mit Einschränkung
GI Industriegebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,6 Grundflächenzahl
(1,6) Geschossflächenzahl als Höchstmaß
[6,0] Baumassenzahl
GH Gebäudehöhe als Höchstmaß

3. Bauweise, Baugrenzen

a Abweichende Bauweise
Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten
gemäß textlicher Festsetzung Nummer ...

Hinweise

- Mit Rechtskraft dieser Bebauungsplan-Änderung treten die Festsetzungen der überdeckten Teile des Bebauungsplanes Nr. 28 IIa "Gewerbering" und seiner Änderungen außer Kraft.
- Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017.
- Für die Bepflanzung wird die Verwendung der im Anhang der Begründung zum Ursprungsplan aufgeführten Gehölze empfohlen.
- Dem Landkreis Vechta sind das Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten und Ableiten von Grundwasser sowie Maßnahmen, die geeignet sind, dauernd oder in einem nicht nur unerheblichen Ausmaß schädliche Veränderungen der physikalischen, chemischen oder biologischen Beschaffenheit des Wassers herbeizuführen (wie z. B. durch Einleitung von Wasser in den Untergrund) anzuzeigen. Für die Grundwasserentnahme sowie die Einleitung in das Grundwasser oder ein oberirdisches Gewässer ist eine Erlaubnis gem. § 10 WHG vom Grundstückseigentümer beim Amt für Wasserwirtschaft des Landkreises zu beantragen.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde, (z. B. Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch in geringen Spuren) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 NDenkmalSchG meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind 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 Arbeiten gestattet.
- Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Diepholz. Die geltenden Höhenbeschränkungen und weiteren Auflagen sind zu beachten. Beim Einsatz von Baukränen sind diese gesondert zur Prüfung und Bewertung beim Luftfahrtamt der Bundeswehr, Referat 1d, einzureichen. Des Weiteren gehen vom militärischen Flugbetrieb Emissionen, insbesondere Lärm, auf das Plangebiet aus. Auf diese Vorbelastung wird hingewiesen.
- Bei Bau- und Erdarbeiten im Bereich des ehemaligen Straßenflurstücks 138/20 sind die dort verlaufenden Ver- und Versorgungsleitungen der öffentlichen Versorgungsträger zu erfragen.
- Um im Rahmen des allgemeinverbindlichen besonderen Artenschutzes die Verletzung oder Tötung von Individuen auszuschließen, sind bei Abriss- und Bauarbeiten sowie vergleichbaren Maßnahmen, die innerhalb der Brutphase der Vögel und innerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse (01.03. - 30.09.) durchgeführt werden, die betreffenden Bereiche unmittelbar zuvor durch eine sachkundige Person auf Vogelniststätten sowie auf Fledermausvorkommen zu überprüfen. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern oder von Fledermausbesatz ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vechta abzustimmen.

Textliche Festsetzungen

1. Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

1.1 In dem mit GE_{E1} gekennzeichneten Baugebietsteil sind von den gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO Lagerhäuser als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Lagerplätze nicht zulässig. In dem mit GE_{E2} gekennzeichneten Baugebietsteil sind i. V. m. § 1 Abs. 5 und 8 BauNVO nur Gewerbebetriebe zulässig, die nicht wesentlich stören.

1.2 In allen Gewerbegebieten werden i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO von den gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 3 - Vergnügungsstätten - nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

Auf den straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind innerhalb eines Abstandes von 5 m von der Straßenbegrenzungslinie Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen mit Ausnahme von Grundstückseinfriedungen und Zufahrten unzulässig.

3. Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO

3.1 Unterer Bezugspunkt zur Ermittlung der maximalen Gebäudehöhe ist die Oberkante der zur Erschließung dienenden Verkehrsfläche. Oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der oberste Punkt des Daches.

3.2 In dem Industriegebiet, dem diese Festsetzung zugeordnet ist, sind Hochregallager und Gebäude mit Mischtechnik von der festgesetzten Gebäudehöhe ausgenommen. Hierfür sind folgende Gebäudehöhen zulässig:
Hochregallager: bis maximal 22 m
Gebäude mit Mischtechnik: bis maximal 30 m

4. Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO

4.1 In der abweichenden Bauweise sind in den Baugebieten, denen diese Festsetzung zugeordnet ist, unter Einhaltung seitlicher Grenzabstände nach Landesrecht Gebäudelängen bis maximal 75 m zulässig.

4.2 In der abweichenden Bauweise sind in den Baugebieten, denen diese Festsetzung zugeordnet ist, unter Einhaltung seitlicher Grenzabstände nach Landesrecht Gebäudelängen über 50 m zulässig. Gebäudelängen über 130 m sind nur dann zulässig, wenn sie nach einem Gebäudeabschnitt von maximal 130 m Länge mit einem mindestens 40 m langen Gebäudeabschnitt mit einer maximalen Höhe von 5 m unterteilt werden.

5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

In den Baugebieten, denen diese Festsetzung zugeordnet ist, sind mindestens 17 % der Grundstücksflächen mit standortgerechten, heimischen Gehölzen (vgl. Hinweis Nr. 3) zu begrünen, wobei an den seitlichen Grundstücksgrenzen jeweils ein mindestens 3m breiter Gehölzstreifen sowie an den von den Verkehrsflächen abgewandten (rückwärtigen) Grundstücksgrenzen ein mindestens 5 m breiter Gehölzstreifen anzulegen ist.

Die Gehölzflächen sind pro 1,5 m² mit mindestens einem Strauch (2 x verpflanzt, Höhe 100 bis 150 cm) zu bepflanzen.

In den Baugebieten ist pro angefangene 750 m² Grundstücksfläche auf den Grundstücken mindestens ein großkroniger, standortheimischer Laubbaum (vgl. Hinweis Nr. 3) mit einem Mindest-Stammumfang von 16/18 cm, gemessen in 1 m Höhe, vorzugsweise auf Stellplatzflächen zu pflanzen.

6. Führung von Versorgungsleitungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

