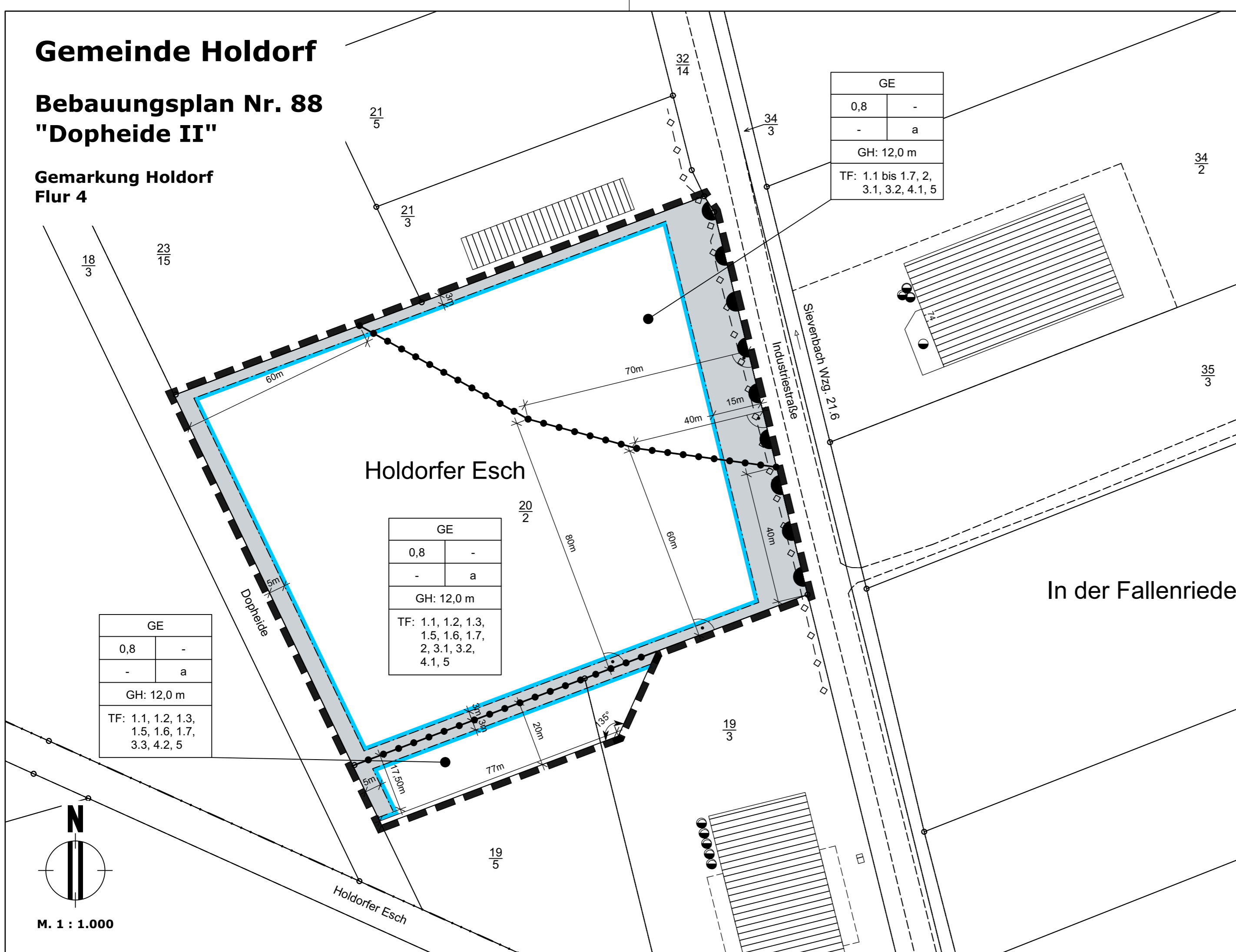


Gemeinde Holdorf

Bebauungsplan Nr. 88 "Dopheide II"

Gemarkung Holdorf Flur 4



Textliche Festsetzungen

- Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO**

1.1 In den Gewerbegebieten dürfen i. V. m. § 1 Abs. 4 BauNVO nur betriebliche Anlagen und Einrichtungen errichtet und betrieben werden, deren immissionswirksame Geräusche in der Nachtzeit (22 - 6 Uhr) das folgende Emissionskontingent LEK gemäß DIN 45691 "Geräuschkontingentierung", Ausgabe Dez. 2006, nicht überschreiten:
LEK Nacht: 42 dB pro m²

Die Einhaltung des Emissionskontingentes ist im Einzelfall für jedes Betriebsgrundstück im Geltungsbereich nachzuweisen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel Lr den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Umverteilungen der flächenbezogenen Schalleistungspegel zwischen Teilflächen können vorgenommen werden, bedürfen aber des schalltechnischen Nachweises, dass dadurch keine Verschlechterung der Immissionsituation eintritt.
 - Von den gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO Nr. 3 - Tankstellen - nicht zulässig.
 - Von den gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO die Nr. 3 - Vergnügungsstätten - nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - In der Teilfläche mit zugeordneter TF 1.4 sind i. V. m. § 1 Abs. 4 und 9 BauNVO Gebäude und Freianlagen, in denen sich Personen nicht nur vorübergehend aufhalten, ausgeschlossen.
 - Die regelmäßige Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben wird i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen. Dies gilt nicht für Einzelhandelsbetriebe mit einem nicht zentrenrelevanten Sortiment. Nicht zentrenrelevant sind folgende Sortimente:
 - Baustoffe, Baumarktartikel
 - Bodenbeläge (inkl. Teppiche und Teppichböden)
 - Büromaschinen
 - Campingartikel
 - Gartenbedarf (inkl. Pflanzen)
 - Kraftfahrzeuge, Kraftfahrzeug-Teile und -Zubehör
 - Möbel (inkl. Matratzen)
 - Sanitärwaren
 - Zoologischer Sonderbedarf für Großtiere
 - An den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten von sonstigen Gewerbebetrieben (einschließlich Handwerksbetrieben) sind i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO ausnahmsweise zulässig, wenn - sie in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem sonstigen Gewerbebetrieb stehen und - deren Summe an Verkaufs- und Ausstellungsfläche nur einen untergeordneten Teil der Geschäftsfäche des sonstigen Gewerbebetriebs einnimmt.
 - Als Gewerbebetriebe zulässige Bordelle und bordellartige Betriebe sind i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.
- Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO**

Entlang der Industriestraße sind innerhalb eines Abstandes von 7,50 m zum Straßenflurstück (Flurstück 32/14) Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen mit Ausnahme von Grundstückseinfriedungen unzulässig.
 - Höhe baulicher Anlagen**
 - Höhenlage des 1. Vollgeschosses gem. § 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

In den Teilgebieten mit zugeordneter Festsetzung 3.1 muss die Oberkante des Fußbodens des 1. Vollgeschosses (Erdgeschossfußboden) zwischen 0,20 m und 0,50 m über der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße "Dopheide" liegen.
 - Gebäudehöhe gem. § 18 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

In den Teilgebieten mit zugeordneter Festsetzung 3.2 ist der untere Bezugspunkt zur Ermittlung der maximalen Gebäudehöhe die Oberkante der zur Erschließung dienenden Verkehrsfläche. Oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der oberste Punkt des Daches.
 - Gebäudehöhe gem. § 18 BauNVO**

In dem Teilgebiet mit zugeordneter Festsetzung 3.3 ist der untere Bezugspunkt zur Ermittlung der maximalen Gebäudehöhe die Oberkante der zur Erschließung dienenden Verkehrsfläche. Oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der oberste Punkt des Daches.
 - Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO**
 - In der abweichenden Bauweise sind unter Einhaltung seitlicher Grenzabstände nach Landesrecht Gebäudelängen bis maximal 100 m zulässig.
 - In der abweichenden Bauweise sind unter Einhaltung seitlicher Grenzabstände nach Landesrecht Gebäudelängen über 50 m zulässig.
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind, vollflächig und dauerhaft zu begrünen. Als Begrünung sind Rasenflächen, lückenlose Gehölzanzpflanzungen, Blumenwiesen und Blühflächen auch in Kombination miteinander zulässig.
 - Führung von Versorgungsleitungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB**

Versorgungsleitungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unterirdisch zu verlegen.

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 diesen Bebauungsplan Nr. 88, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden / untenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Holdorf, den 15.12.2020

_____ (Siegel)
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Holdorf hat in seiner Sitzung am 17.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 88 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 26.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Holdorf, den 15.12.2020

_____ (Siegel)
Bürgermeister
- Planunterlagen**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000

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

© 2020: LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg,
Katasteramt Vechta

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Jan. 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.

Vechta, den _____
Katasteramt Vechta

Unterschrift
- Entwurf und Verfahrensbetreuung**

Dipl.-Ing. Anette Pollmann
Mühlenstraße 18
26340 Zetel / Neuenburg
Tel.: 04452 / 948529

Dipl.-Ing. Anette Pollmann
Mühlenstraße 18
26340 Zetel / Neuenburg
Tel.: 04452 / 948529

Datum der Planzeichnung / -änderung:
Vorentwurf: 02.07.2020
Entwurf: 08.10.2020
Satzungsexemplar: 15.12.2020
- Öffentliche Auslegung**

Der Rat der Gemeinde Holdorf hat in seiner Sitzung am 29.09.2020 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 06.10.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 14.10.2020 bis 16.11.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Holdorf, den 15.12.2020

_____ (Siegel)
Bürgermeister
- 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 betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB mit Schreiben vom _____ Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum _____ gegeben.

Holdorf, den _____

_____ (Siegel)
Bürgermeister
- Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Holdorf hat den Bebauungsplan Nr. 88 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15.12.2020 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Holdorf, den 15.12.2020

_____ (Siegel)
Bürgermeister
- In-Kraft-Treten**

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeinde ist gemäß § 10 BauGB am _____ in der Oldenburgischen Volkszeitung bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 88 ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Holdorf, den _____

_____ (Siegel)
Bürgermeister
- 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 _____

_____ (Siegel)
Bürgermeister
- Mängel der Abwägung**

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Holdorf, den _____

_____ (Siegel)
Bürgermeister

Planzeichenerklärung gem. PlanZV

- Art der baulichen Nutzung**

GE	Gewerbegebiet
----	---------------
- Maß der baulichen Nutzung**

0,8	Grundflächenzahl
GH	Gebäudehöhe als Höchstmaß
- Bauweise, Baugrenzen**

a	Abweichende Bauweise
---	Baugrenze
- Verkehrsflächen**

---	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
-----	--------------------------------
- Hauptversorgungsleitungen**

---	Unterirdische Hauptversorgungsleitung - Trinkwasserleitung, nachrichtliche Übernahme (Lage nach Angabe des OÖVV; Lageabweichungen sind möglich)
-----	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------
- Sonstige Planzeichen**

---	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
---	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb eines Baugebietes
TF: ...	gemäß textlicher Festsetzung Nummer ...

Hinweise

- Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes treten die Festsetzungen der überdeckten Teile des Bebauungsplanes Nr. 67 "Dopheide" außer Kraft.
- Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017.
- Denkmalschutz**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde, (z. B. Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und 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.

noch: Hinweise

- Besonderer Artenschutz**

Um im Rahmen des allgemeinverbindlichen besonderen Artenschutzes die Verletzung oder Tötung von Individuen auszuschließen, sind bei Erd- und Bauarbeiten sowie vergleichbaren Maßnahmen, die innerhalb der Brutphase der Vögel durchgeführt werden, die betreffenden Bereiche unmittelbar zuvor durch eine sachkundige Person auf Vogelniststätten zu überprüfen. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelneestern ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vechta abzustimmen.
- Ökologisches Profil**

Die Gemeinde Holdorf bittet darum, die baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen auf den Baugrundstücken zugunsten der Ökologie, des Bodenschutzes, des natürlichen Wasserkreislaufs und des Klimaschutzes an folgendem ökologischen Profil auszurichten:

Versiegelungen:
Die Versiegelung der Bodenoberfläche sollte insbesondere bei Lager- und Stellplatzflächen so gering wie möglich gehalten werden. Denkbar sind hier je nach Nutzungsintensität z. B. offene, poröse Deckschichten, wassergebundene Decken, Pflasterflächen mit möglichst breiten Fugen, Rasengitter oder Ähnliches. Zugunsten der Biodiversität, der Oberflächenentwässerung und des Klimaschutzes sollte auch die Flächenversiegelung insgesamt so gering wie möglich gehalten werden.

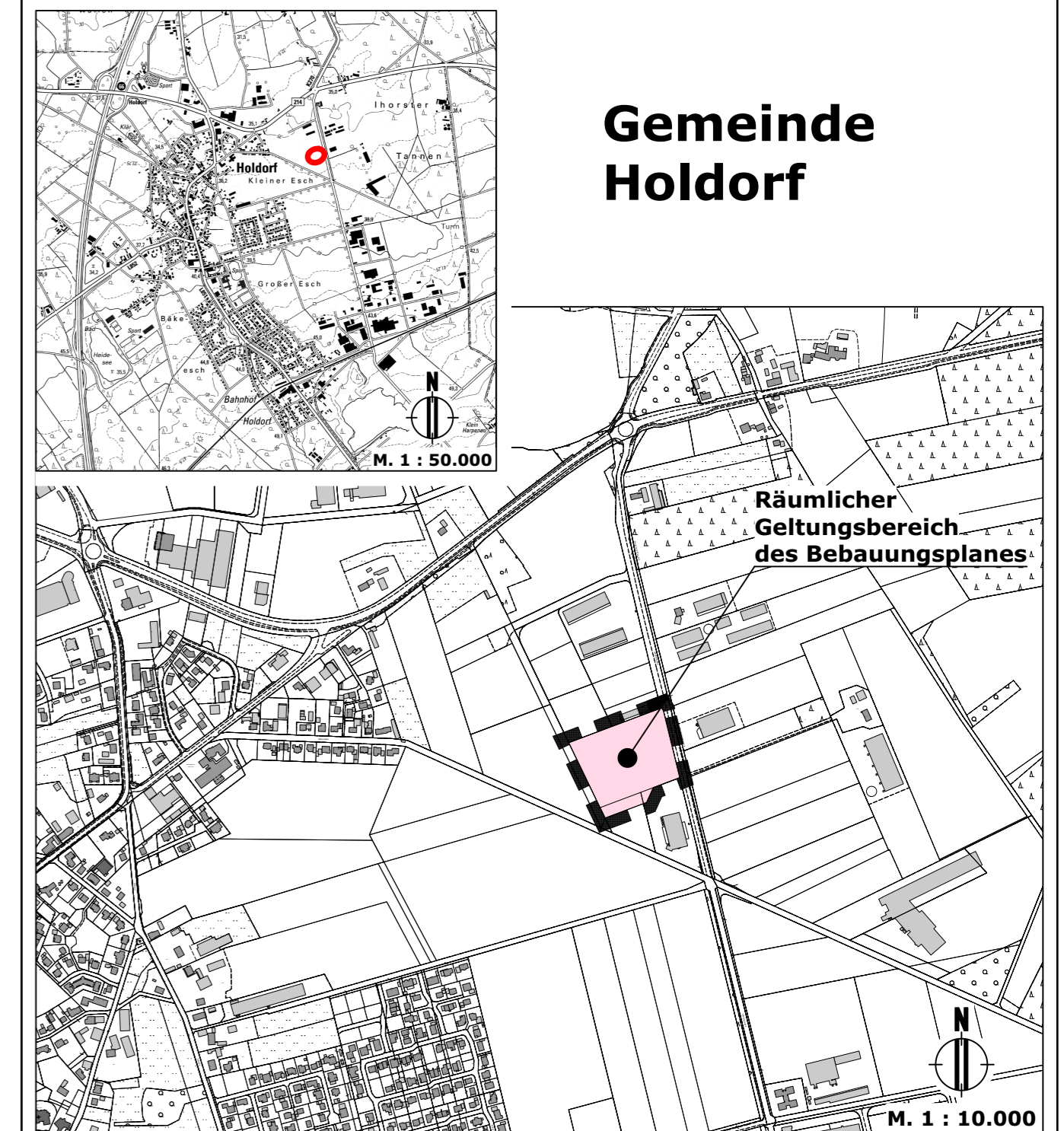
Oberflächenentwässerung:
Das anfallende überschüssige Oberflächenwasser ist auf den Baugrundstücken zu versickern. Die vorherige Sammlung und Zwischenspeicherung in Zisternen ist ausdrücklich erwünscht. Sie sollten ggf. mit einem Notüberlauf ausgestattet werden, der ebenfalls in flachen Mulden mündet, so dass auch dieses Wasser auf dem Baugrundstück zur Versickerung kommt.

Dachbegrünung / Energiegewinnung / Energieeffizienz:
Insbesondere bei Dächern mit einer Dachneigung von maximal 20° wird empfohlen, die Möglichkeiten der Dachbegrünung zu prüfen. Sie ist auch unter aufgeständerten Photovoltaikanlagen möglich und hat infolge der geringeren Aufheizung des Daches i. d. R. einen höheren Wirkungsgrad dieser Anlagen zur Folge. Darüber hinaus mindert und verzögert sie den Oberflächenwasserabfluss und dient dem Klimaschutz und der Biodiversität.
- Wasserwirtschaft**

Die Einleitung des anfallenden, überschüssigen Oberflächenwassers in das Grundwasser mittels Versickerung ist wasserrechtlich erlaubnispflichtig.
- Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Diepholz**

Vom militärischen Flugbetrieb gehen Emissionen, insbesondere Lärm, auf das Plangebiet aus. Auf diese Vorbelastung wird hingewiesen. Für den Einsatz von Baukränen ist gemäß § 15 LuftVG i.V.m. § 12 LuftVG die Genehmigung der militärischen Luftfahrtbehörde dringend erforderlich. Diese ist vom Bauherrn rechtzeitig vor Baubeginn (mindestens 3 Wochen vorher) beim Luftfahrtamt der Bundeswehr, Abteilung Referat 1 d, mit folgenden Angaben zu beantragen:
Lageplan und Koordinaten im Koordinatensystem WGS 84 (geographische Daten Grad/Min./Sek.) des Kranstandortes, maximale Arbeitshöhe in m über Grund und über NN, Standzeit.
- Werbeanlagen entlang der Industriestraße**

Im Abstand von 20 bis 40 m vom befestigten Fahrbahnrand der Industriestraße dürfen zugunsten ihrer Umstufung auf eine Landesstraße außerhalb der Ortsdurchfahrt Werbeanlagen im Blickfeld zur Straße nicht ohne Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden (§ 9 Abs. 6 FStrG).



Bebauungsplan Nr. 88 "Dopheide II"

Maßstab 1 : 1.000

Satzungsbeschluss
§ 10 (1) BauGB