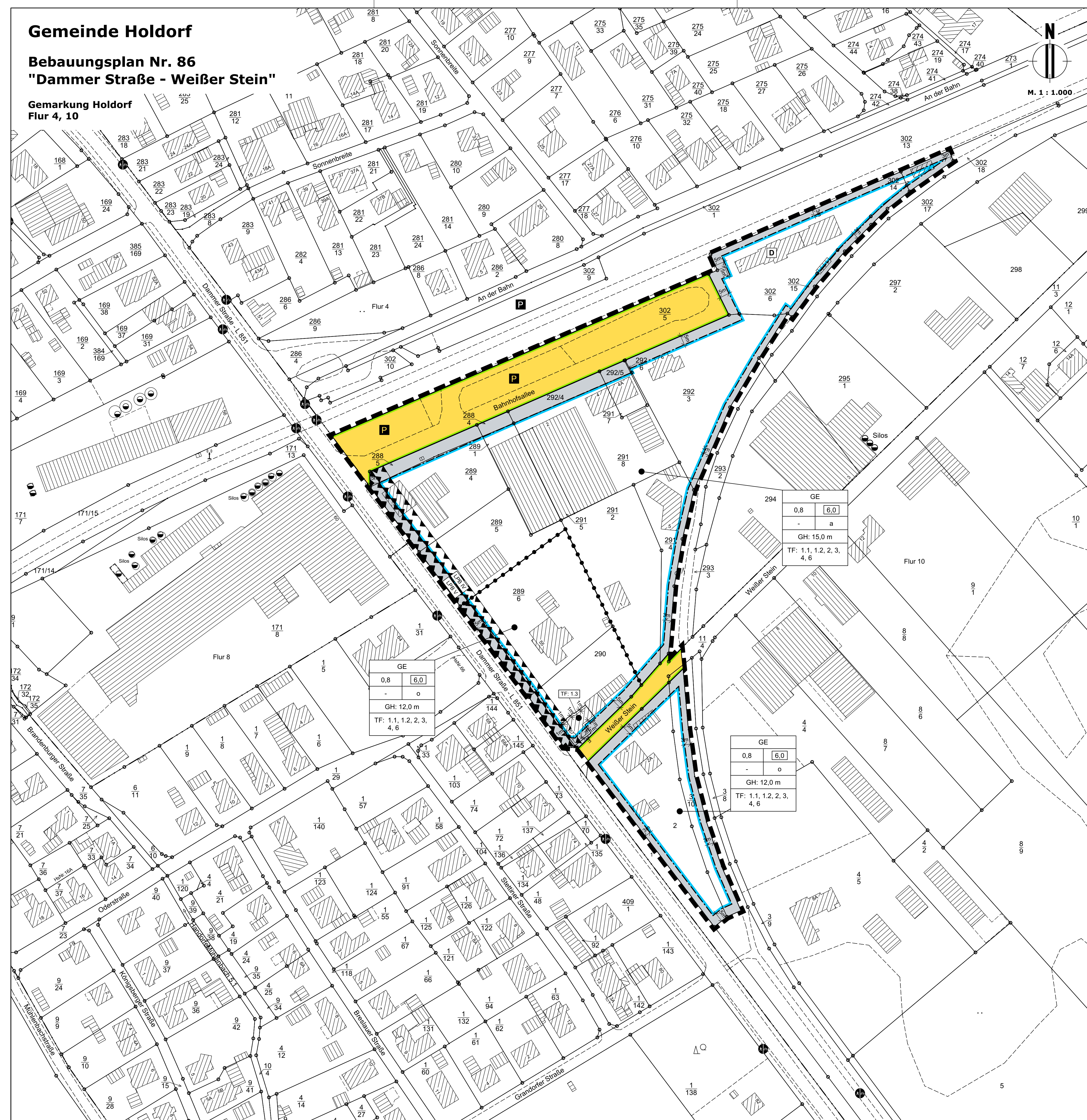


Gemeinde Holdorf

Bebauungsplan Nr. 86

"Dammer Straße - Weißer Stein"

Gemarkung Holdorf
Flur 4, 10



GE	0,8	[6,0]
	-	o
GH:	12,0 m	
TF:	1, 1, 1, 2, 2, 3, 4, 6	

GE	0,8	[6,0]
	-	o
GH:	12,0 m	
TF:	1, 1, 1, 2, 2, 3, 4, 6	

Textliche Festsetzungen

- Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO**

1.1 Von den gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO Nr. 3 - Vergnügungstätten - nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Als Gewerbebetriebe zulässige Bordelle und bordellartige Betriebe sind i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.

1.3 Innerhalb der mit 1.3 gekennzeichneten Fläche ist i. V. m. § 1 Abs. 10 BauNVO die energetische Sanierung des Wohngebäudes (Dammer Straße 57; Gemarkung Holdorf, Flur 4, Flurstück 290) im Sinne des GEG zulässig. Zulässig ist auch der Neubau von maximal 1 Wohngebäude mit maximal 2 Wohnungen und maximal 1 Vollgeschoss innerhalb eines Zeitraumes von 25 Jahren ab dem Datum des Inkraft-Tretens des Bebauungsplanes (zusätzlich i. V. m. § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO**

Auf den straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind innerhalb eines Abstandes von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen mit Ausnahme von Grundstückseinfriedungen und Zufahrten unzulässig.
- Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO**

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.
- Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO**

In der abweichenden Bauweise sind unter Einhaltung seitlicher Grenzabstände nach Landesrecht Gebäudelängen bis maximal 60 m zulässig.
- Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**

Innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche IV und V müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in ihrer Gesamtheit (Fenster, Wände, Dächer etc.) mindestens den Anforderungen nach DIN 4109, Teil 1 (Ausgabe Januar 2018) hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen.

In überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen sind schalldämmte Lüftungen vorzusehen, wenn in diesen Räumen keine zusätzlichen Fenster außerhalb der Lärmpegelbereiche vorgesehen sind.
- Führung von Versorgungsleitungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB**

Versorgungsleitungen sind im gesamten Geltungsbereich unterirdisch zu verlegen.

Planzeichenerklärung gem. PlanZV

- Art der baulichen Nutzung**
 - GE Gewerbegebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 0,8 Grundflächenzahl
 - [6,0] Baumassenzahl
 - GH Gebäudehöhe als Höchstmaß
- Bauweise, Baugrenzen**
 - o Offene Bauweise
 - a Abweichende Bauweise
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen**
 - Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
- Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz**
 - D Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt, nachrichtlich übernommen
- Sonstige Planzeichen**
 - Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
 - LPB... Lärmpegelbereich ...
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
 - gemäß textlicher Festsetzung Nummer ...
 - TF: ...
 - Fläche mit Festsetzung gem. § 1 Abs. 10 BauNVO ("Fremdkörperfestsetzung")

Hinweise

- Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde, (z. B. Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch in geringen Spuren) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 DenkmalschG 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.
- Um im Rahmen des allgemeiner verbindlichen besonderen Artenschutzes die Verletzung oder Tötung von Individuen auszuschließen, sind bei Rodungs-, Abriss-, Erd- und Bauarbeiten sowie vergleichbaren Maßnahmen, die innerhalb der Brutphase der Vögel und der Sommerlebensphase der Fledermäuse (01. März bis 30. September) durchgeführt werden, die betreffenden Bereiche unmittelbar zuvor durch eine sachkundige Person auf Vogelinsidenzen und Fledermausvorkommen zu überprüfen. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelneestern, Baumhöhlen oder Fledermausbesatz ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vechta abzustimmen.
- Das Plangebiet befindet sich am Rande des Bauschutzbereiches des militärischen Flugplatzes Diepholz. Sollte es bei Baumaßnahmen zum Einsatz von Kränen kommen, sind diese gesondert zur Prüfung und Bewertung beim Luftfahrtamt der Bundeswehr, Referat 1d, einzureichen. Des Weiteren gehen vom Flugplatz/Flugbetrieb Emissionen wie Fluglärm etc. auf das Plangebiet aus. Auf diese Vorbelastung wird hingewiesen.
- Die Lage der Trink- und Abwasserleitungen und -anschlussstellen konnte im Planungsverfahren nicht für alle Nutzungen geklärt werden. Insofern besteht die Möglichkeit, dass auch innerhalb der Baugebiete und der hierin festgesetzten Baugrenzen Ver- und Entsorgungsleitungen (z. B. Druckrohrleitungen) zur Erschließung mehrerer Gebäude vorhanden sind. Zum Schutz der Leitungen sind daher Erd- und Bauarbeiten sowie sonstige den Boden betreffende Maßnahmen mit besonderer Vorsicht durchzuführen. (Bau-) Ausführungen sind hierauf hinzuweisen.

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. 86, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden / untenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Holdorf, den 12.10.2021

Bürgermeister (Siegel)

Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Holdorf hat in seiner Sitzung am 25.06.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 86 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 13a BauGB seine öffentliche Auslegung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 30.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Holdorf, den 12.10.2021

Bürgermeister (Siegel)
- Planunterlage**

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 Planunterlage entspricht dem Inhalt der Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom März 2020). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Orthlichkeit ist einwandfrei möglich.

Vechta, den
Katasteramt Vechta

Unterschrift (Siegel)
- Entwurf und Verfahrensbetreuung**

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

Datum der Planzeichnung / -änderung:
Vorentwurf: 07.12.2020
Geänderter Entwurf: 17.06.2021
Satzungsexemplar: 12.10.2021
- Öffentliche Auslegung**

Der Rat der Gemeinde Holdorf hat in seiner Sitzung am 24.11.2020 dem Entwurf des Bebauungsplanes 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 04.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 14.12.2020 bis 22.01.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Holdorf, den 12.10.2021

Bürgermeister (Siegel)
- Erneute öffentliche Auslegung**

Der Rat der Gemeinde Holdorf hat in seiner Sitzung am 29.06.2021 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und gemäß § 4a Abs. 3 BauGB seine erneute öffentliche Auslegung beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 31.07.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB vom 09.08.2021 bis 27.08.2021 öffentlich ausgelegen.

Holdorf, den 12.10.2021

Bürgermeister (Siegel)
- Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Holdorf hat den Bebauungsplan Nr. 86 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 12.10.2021 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen. Der Bebauungsplan Nr. 86 ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Holdorf, den

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

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeinde gemäß § 10 BauGB am 12.10.2021 in der Oldenburgischen Volkszeitung bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 86 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.

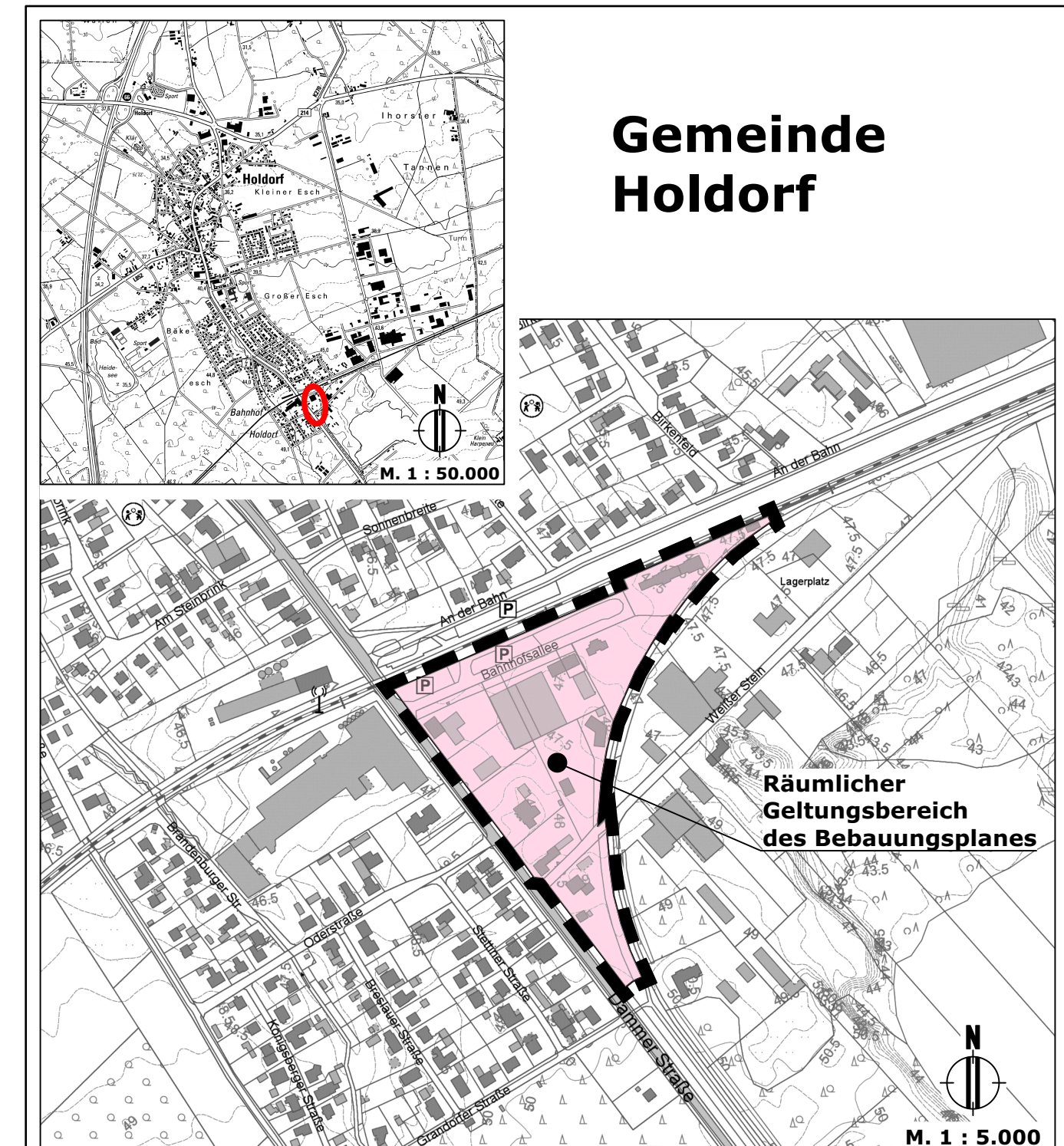
Holdorf, den

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)



Bebauungsplan Nr. 86

"Dammer Straße - Weißer Stein"

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Maßstab 1 : 1.000

Satzungsbeschluss
§ 10 (1) BauGB