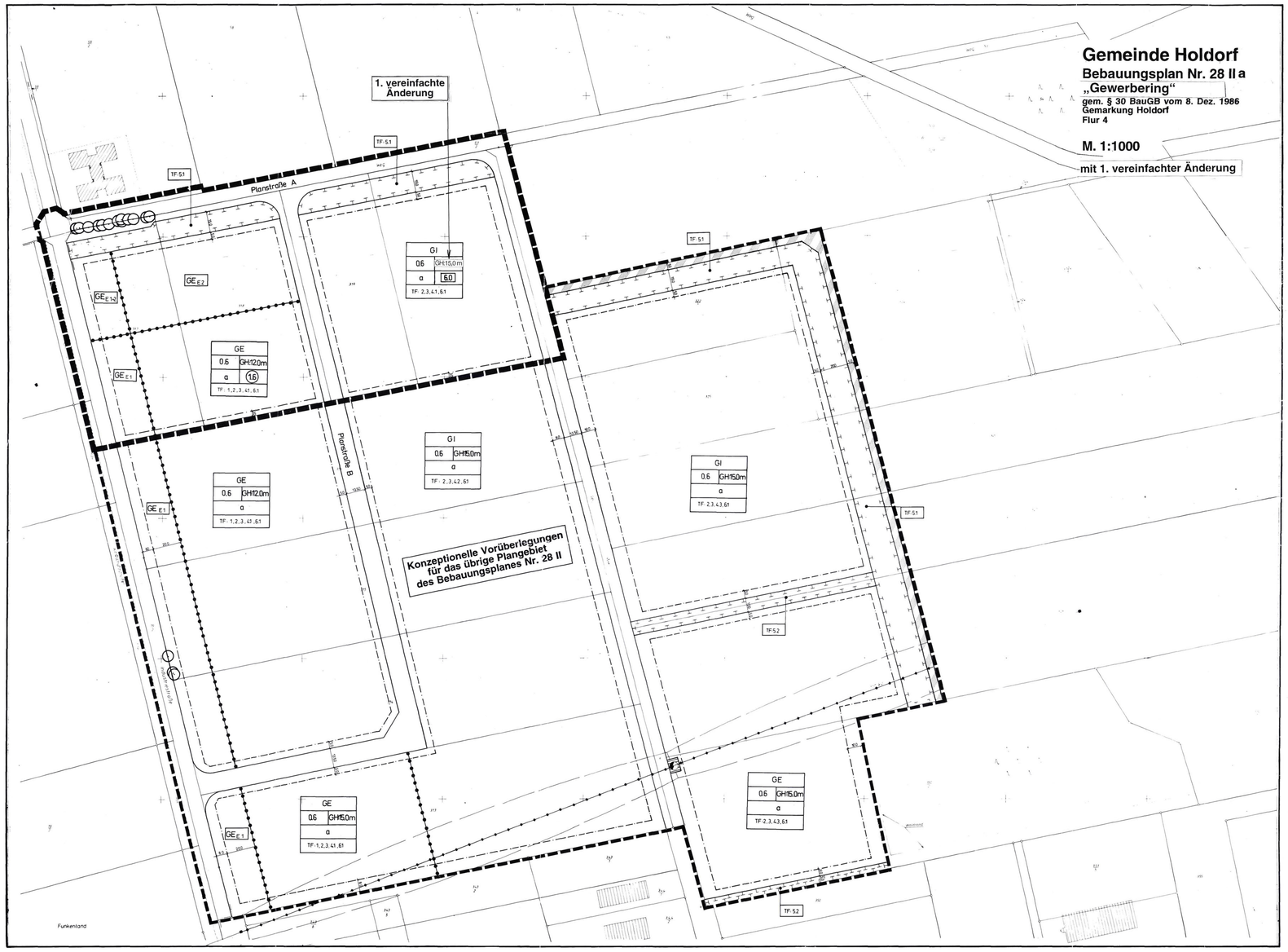


Gemeinde Holdorf

Bebauungsplan Nr. 28 II a „Gewerbering“

gem. § 30 BauGB vom 8. Dez. 1986
Gemarkung Holdorf
Flur 4

M. 1:1000

mit 1. vereinfachter Änderung

Planzeichenerklärung gem. PlanzV 1990

I. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung

- GE — Gewerbegebiete
- GE_{E1} — Gewerbegebietsteil mit Einschränkung gemäß textlicher Festetzung Nr. 1
- GI — Industriegebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

- (1.6) — Geschoßflächenzahl
- 6.0 — Baumassenzahl
- 0.6 — Grundflächenzahl als Höchstmaß
- GH — maximal zulässige Gebäudehöhe

3. Bauweise, Baugrenzen

- a — abweichende Bauweise gem. textlicher Festsetzung Nr. 4
- Baugrenze

4. Verkehrsflächen

- öffentliche Straßenverkehrsflächen gem. textlicher Festsetzung Nr. 6.2
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  Hier: unbefestigter Wirtschaftsweg
- Straßenbegrenzungslinie

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

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Erhaltung von Bäumen

6. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten
- TF — gemäß textlicher Festsetzung mit Angabe der Nummer

II. Nachrichtliche Übernahmen (gem. §9 Abs. 6 BauGB)

- oberirdische Hauptversorgungsleitung (110 kV-Leitung) mit Schutzbereich
- Flächen für Versorgungsanlagen-Elektrizität
  Zweckbestimmung:
  - Elektrizität

Textliche Festsetzungen

1. Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 8 BauNVO wird festgesetzt, daß in den mit GE_{E1} gekennzeichneten Baugebietsteilen Lagerhäuser, Lagerplätze und Vergnügungsstätten nicht zulässig sind.

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, daß in dem mit GE_{E1} gekennzeichneten Baugebietsteil nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die nicht wesentlich stören.

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

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.

4. Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO

In der abweichenden Bauweise sind unter Einhaltung seitlicher Grenzabstände nach Landesrecht die der Nummer der zugeordneten textlichen Festsetzung entsprechenden, nachfolgenden Gebäudelängen zulässig:

- 4.1: maximal 75 m Gebäudelänge
- 4.2: maximal 100 m Gebäudelänge
- 4.3: keine gesonderte Begrenzung der Gebäudelänge

5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

5.1 Die mit 5.1 gekennzeichneten Flächen sind als Gehölzstreifen mit nach Norden bzw. Osten vorgelagerter Krautschicht bzw. Sukzessionsfläche auszubilden.

85 % der Flächen sind mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern (vgl. Hinweis Nr. 2) zu bepflanzen und zu erhalten. Dabei sind pro 50 m Gehölzstreifen je drei Bäume 1. Ordnung und drei Bäume 2. Ordnung (Mindest-Stammumfang 14/16 cm, gemessen in 1 m Höhe, Arten vgl. Hinweis Nr. 2) sowie je 1,5 m² mindestens ein Strauch (2 x verpflanzt, Höhe 100 bis 150 cm) zu pflanzen.

15 % der Flächen sind in wechselnden Breiten von 1 m bis 3 m von Bepflanzung freizuhalten und maximal 1 x jährlich zu mähen.

Im Bereich von Straßeneinmündungen darf die Bepflanzung zur Gewährleistung ausreichender Sichtverhältnisse eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

5.2 Auf den mit 5.2 gekennzeichneten Flächen sind vorhandene Bäume zu erhalten und abgestorbene Gehölzteile in den Flächen zu belassen. Die übliche Verkehrssicherungspflicht bleibt hiervon unberührt.
Die übrigen Flächen sind pro 1,5 m² mit einem standortgerechten, heimischen Baum oder Heister (vgl. Hinweis Nr. 2) zu bepflanzen.

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

6.1 In den Baugebieten sind mindestens 17 % der Grundstücksflächen mit standortgerechten, heimischen Gehölzen(vgl. Hinweis Nr. 2) zu begrünen, wobei an den seitlichen Grundstücksgrenzen jeweils ein mindestens 3 m breiter Gehölzstreifen sowie a) den von den Verkehrsflächen abgewandten (rückwärtigen) Grundstücksgrenzen ein mindestens 5 m breiter Gehölzstreifen anzulegen ist.

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

In den Baugebieten ist pro angefangene 750 m² Grundstücksfläche auf den Grundstücken mindestens ein großkroniger, standortheimischer Laubbaum (vgl. Hinweis Nr. 2) mit einem Mindest-Stammumfang von 16/18 cm, gemessen in 1 m Höhe, vorzugsweise auf Stellplatzflächen (vgl. Hinweis Nr. 3) zu pflanzen.

6.2 Im öffentlichen Straßenraum sind je 100 m Straßenlänge 4 heimische Großbäume mit einem Mindest-Stammumfang von 16/18 cm zu pflanzen. Die Baumscheiben müssen eine Größe von mind. 6 m² besitzen.

Hinweise

1. Es gilt die Baunutzungsverordnung von 1990.
2. Für die Bepflanzung wird die Verwendung der im Anhang der Begründung aufgeführten Gehölze empfohlen.
3. Zur Stellplatzbegrünung wird empfohlen, pro 5 Stellplätze 1 Baum als Mindestmaß zu pflanzen.
4. Der nachrichtlich übernommene Schutzbereich der Freileitung (110 kV) unterliegt gemäß der VDE-Vorschrift 0210/12.85 einer Bauhöhen- und Bepflanzungsbeschränkung. Die in diesem Bereich einzuhaltenden maximalen Bauhöhen sind einzelfallspezifisch im Baugenehmigungsverfahren zu klären.
5. Es wird darauf hingewiesen, daß un- oder frühgeschichtliche Bodenfunde, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden.
6. 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. Grundwasserentnahmen sowie Einleitungen ins Grundwasser bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung.
7. Das Plangebiet liegt ca. 14 km vom Startbahnbezugspunkt im westlichen Anflugvektor und 0,75 km nördlich der Anfluggrundlinie des Flugplatzes Diepholz vom militärischen Flugbetrieb gemeinen Emissionen, insbesondere Lärm, auf das Plangebiet aus. Auf diese Vorbelastung wird hingewiesen.

Präambel

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) UND DES § 40 DER NIEDERSÄCHSISCHEN GEMEINDEORDNUNG HAT DER RAT DER GEMEINDE HOLDORF DIESEN BEBAUUNGSPLAN NR 28 II a, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN NEBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

HOLDORF, DEN 09.12.1996

GEZ. EICHERMANN
(ERSTER STELLVERTRETENDER BÜRGERMEISTER)
EICHERMANN

GEZ. MÜHLE
(GEMEINDEDIREKTOR)
MÜHLE

Verfahrensvermerke

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER RAT ~~VERWALTUNGSAUSSCHUSS~~ DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 17.11.1992 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR 28 II BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM 28.09.1996 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.

HOLDORF, DEN 28.12.1996

GEZ. MÜHLE
MÜHLE

2. PLANUNTERLAGE

KARTENGRUNDLAGE ÜBERSICHTSPLAN: DEUTSCHE GRUNDKARTE MASSTAB 1 : 5000

HERAUSGABEVERMERK: HERAUSGEBEN VOM KATASTERAMT VECHTA
VERVIELFÄLTIGUNGSERLAUBNIS ERTEILT ZURZEIT KATASTERAMT VECHTA AZ.

KARTENGRUNDLAGE BEBAUUNGSPLAN: GEMARKUNG HOLDORF FLUR 4 MASSTAB 1 : 1000
LIEGENSCHAFTSKARTE: STAND VOM

DIE VERVIELFÄLTIGUNG IST NUR FÜR EIGENE NICHTGEWERBLICHE ZWECKE GESTATTET (§ 11 ABS. 4 DES NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTERGESETZES VOM 12.07.85, NDS.GVBL. S. 191 GE ÄNDERT DURCH ART. 12 DES GESETZES VOM 19.09.1989 NDS. RVBL. S. 345).

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTEBAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH ISTSTAND VOM 01.1995 ... SIE IST HINSICHTLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDFREI. DIE ÜBERTRAGBARKEIT DER NEU- ZU BILDENDEN GRENZEN IN DIE ORTLICHKEIT IST EINWANDFREI MÖGLICH.

VECHTA, DEN 10.03.1997

KATASTERAMT VECHTA

GEZ. I.A. TAPHORN, VAR
(SIEGEL)

3. ENTWURF UND VERFAHRENSBETREUUNG

PROJEKTLEITUNG: DIPL.-ING. H. WEYERINGER
PROJEKTBEARBEITUNG: DIPL.-ING. A. PCLLMANN
TECHNISCHE MITARBEIT: B. BRUNS

OLDENBURG, DEN 13.05.1994 VORENTWURF
GEÄNDERT 17.06.1996 ENTWURF

THALEN
CONSULTANTS
INGENIEURE • ARCHITEKTEN • STADTPLANER
BRAUN + KÖ DIECKMann und Partner mbB • Sitz Stadtlohn

4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

DER RAT ~~VERWALTUNGSAUSSCHUSS~~ DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 26.09.1996 DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB (§ 3 ABS. 3 SATZ 1 ERSTER HALBSATZ / V. M. § 4 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 23.09.1996 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 04.10.1996 BIS 05.11.1996 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

HOLDORF, DEN 09.12.1996

GEZ. MÜHLE
MÜHLE

5. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG MIT EINSCHRÄNKUNG

DER RAT ~~VERWALTUNGSAUSSCHUSS~~ DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM _____ DEM GEÄNDERTEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND DIE ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG MIT EINSCHRÄNKUNG GEMÄSS § 3 ABS. 3 SATZ 1 ZWEITER HALBSATZ BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM _____ ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM _____ BIS _____ GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

HOLDORF, DEN _____

6. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

DER RAT ~~VERWALTUNGSAUSSCHUSS~~ DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM _____ DEM VEREINFACHT GEÄNDERTEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT.

DEN BETEILIGTEN IM SINNE VON § 3 ABS. 3 SATZ 2 BAUGB WURDE MIT SCHREIBEN VOM _____ GELEGENHEIT ZUR STELLUNGNAHME BIS ZUM _____ GegeBEN.

HOLDORF, DEN _____

7. SATZUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE HAT DEN BEBAUUNGSPLAN MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG NACH PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM 03.12.1996 ALS SATZUNG (§10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

HOLDORF, DEN 09.12.1996

GEZ. MÜHLE
MÜHLE

8. GENEHMIGUNG

DER BEBAUUNGSPLAN NACH § 6 ABS. 2 SATZ 2 BAUGB / § 6 ABS. 4 BAUGB IST MIT VERFÜGUNG VOM HEUTIGEN TAGE (AZ. _____) UNTER AUFLAGEN / MASSGABEN / MIT AUSNAHME DER DURCH _____ KENNTLICH GEMACHTEN TEILE GEMÄSS § 11 ABS. 1 NR.2 I. V. M. § 6 ABS. 2 UND 4 BAUGB GENEHMIGT.

_____ DEN _____

HÖHERE VERWALTUNGSBEHÖRDE

9. ANZEIGE

DER BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄSS § 11 ABS. 1 UND 3 BAUGB AM 10.03.1997 ANGEZEIGT WORDEN. FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN WURDE EINE VERLETZUNG VON RECHTSVORSCHRIFTEN GEMÄSS § 11 ABS. 3 BAUGB MIT MASSGABEN / ~~MIT AUSNAHME DER DURCH _____ KENNTLICH GEMACHTEN TEILE~~ NICHT GELTEND GEMACHT.

VECHTA, DEN 29.04.1997

AUFSICHTSBEHÖRDE

GEZ. PICHE
(UNTERSCHRIFT)

10. BETRITTSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE IST DEN IN DER VERFÜGUNG VOM _____ (AZ. _____) AUFGEFÜHRTEN AUFLAGEN / MASSGABEN IN SEINER SITZUNG AM _____ BEIGETRETEN. DER BEBAUUNGSPLAN HAT WEGEN DER AUFLAGEN / MASSGABEN VOM _____ BIS _____ ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.
ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM _____ ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.

HOLDORF, DEN _____

11. INKRAFTTRETEN

DIE ERTEILUNG DER GENEHMIGUNG / DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS DES BEBAUUNGSPLANES IST GEMÄSS § 12 BAUGB AM 11.01.1997 / ~~IN DER OLDENBURGISCHEN VOLKSZEITUNG~~ _____ BEKANNTGEMACHT. WORDEN DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT AM 11.01.1997 _____ RECHTSWIRKSAM GEWORDEN.

HOLDORF, DEN _____

12. VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

INNERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANS IST DIE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANS NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

HOLDORF, DEN _____

13. MANGEL DER ABWÄGUNG

INNERHALB VON SIEBEN JAHREN NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANS SIND MÄNGEL DER ABWÄGUNG NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

HOLDORF, DEN _____

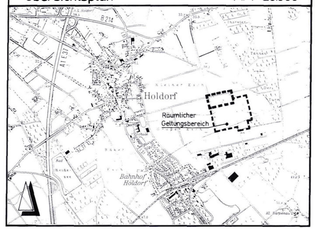
Die **1. vereinfachte Änderung** beinhaltet lediglich die **Änderung der Gebäudehöhe im Industriegebiet von 12,0 m auf 15,0 m** (s. Planzeichnung)

Zugehörige Verfahrensvermerke: siehe 1. vereinfachte Änderung

Die **Rechtskraft des B-Plans Nr. 28 II a** wird mit Ausnahme der genannten Änderung **beibehalten.**

Übersichtsplan

M. 1 : 25.000



Gemeinde Holdorf

Bebauungsplan Nr. 28 II a „Gewerbering“

M. 1:1000

mit 1. vereinfachter Änderung