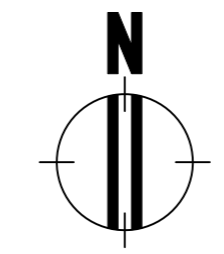


Gemeinde Holdorf

Bebauungsplan Nr. 28 III a + b

"Am Harpendorfer Weg"

Gemarkung Holdorf
Flur 4



M 1 : 1.000

Teilbereich A:

Gle	
0,8	6,0
-	a
GH: 18,0 m	
TF: 2, 4, 1, 5, 6, 2, 7, 8, 9	

GEe	
0,8	1,6
-	a
GH: 12,0 m	
TF: 1, 3, 4, 2, 5, 6, 1, 7, 8, 9	

Teilbereich B:

Gle	
0,8	6,0
-	a
GH: 18,0 m	
TF: 2, 4, 1, 5, 6, 2, 7, 8, 9	

Neue Zuschläge

Planzeichenerklärung gem. PlanZV

- Art der baulichen Nutzung**
 - GEe** eingeschränktes Gewerbegebiet
 - Gle** eingeschränktes Industriegebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 1,6 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
 - 6,0 Baumassenzahl
 - 0,8 Grundflächenzahl
 - GH Gebäudehöhe als Höchstmaß
- Bauweise, Baugrenzen**
 - a Abweichende Bauweise
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen**
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses**
 - Gewässerräumstreifen (s. Hinweis Nr. 7)
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, bestehend aus den Teilbereichen A und B
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten gemäß textlicher Festsetzung
 - Nummer ...

Textliche Festsetzungen

- Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO**
1.1 Von den gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO Lagerhäuser und Lagerplätze nicht zulässig.
1.2 Von den gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO Nr. 1 - Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter - und Nr. 3 - Vergnügungsstätten - nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
1.3 Als Gewerbebetriebe zulässige Bordelle und bordellartige Betriebe sind i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.
- Industriegebiet gem. § 9 BauNVO**
Von den gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO Nr. 1 - Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter - nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO**
Entlang der Industriestraße sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze und Garagen nicht zulässig.
- Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO**
4.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden nicht zulässig.
4.2 Entlang der Industriestraße sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen mit Ausnahme von Grundstückseinfriedungen nicht zulässig.
- 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. Silagen und technische Anlagen (z. B. Fördereinrichtungen) sind hiervon ausgenommen.
- Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO**
6.1 Im Gewerbegebiet sind in der abweichenden Bauweise unter Einhaltung seitlicher Grenzabstände nach Landesrecht Gebäudelängen bis maximal 75 m zulässig.
6.2 In den Industriegebieten sind in der abweichenden Bauweise unter Einhaltung seitlicher Grenzabstände nach Landesrecht Gebäudelängen über 50 m zulässig.
- Führung von Versorgungsleitungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB**
Versorgungsleitungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unterirdisch zu verlegen. Die Ortlichkeit ist einwandfrei möglich.
- 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 Gehölzpflanzungen, Blumenwiesen und Blühflächen auch in Kombination miteinander 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**
9.1 Im Gewerbegebiet (GEe) und im Industriegebiet (Gle) sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die folgenden Emissionskontingente L_{eq} nach DIN 45691 (Dezember 2006) weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten.
im GEe: tags 62 dB / nachts 30 dB
im Gle: tags 62 dB / nachts 45 dB
9.2 Die Prüfung auf Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691, 2006-12

Hinweise

- Es gilt die BauNutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert am 14.07.2021.
- Denkmalschutz**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde, (z. B. Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch in geringen Spuren) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 NDenkmalSchd 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.
- Besonderer Artenschutz**
Um im Rahmen des allgemeinverbindlichen 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 Vogelniststätten und Fledermausvorkommen zu überprüfen. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern, Baumhöhlen oder Fledermausbesatz 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 porige 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 sollen ggf. mit einem Notüberlauf ausgestattet werden, der ebenfalls in Versickerungsmulden o. ä. 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.
- Werbeanlagen entlang der Industriestraße**
Im Abstand von 20 bis 40 m vom befestigten Fahrbahnrand der Industriestraße dürfen zugunsten ihrer Umgestaltung auf eine Landesstraße außerhalb der Ortsdurchfahrt Werbeanlagen im Blickfeld zur Straße nicht ohne Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden (§ 9 Abs. 6 FStrG).
- Militärischer Flugplatz Diepholz**
Das Plangebiet liegt innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für Flugplätze gem. § 14 Luftverkehrsgesetz. Die Bundeswehr weist darauf hin, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden.
- Gewässerräumstreifen**
Der entlang des Sievenbachs (Gewässer II. Ordnung 21.6) festgesetzte Gewässerräumstreifen ist von jeglicher Bodenablagerung, Befpflanzung, Einzäunung und Nutzung frei zu halten.
- Wasserwirtschaft**
Für die Versickerung - Einleitung in das Grundwasser - auf den Grundstücken sind die erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnisse vor Baubeginn einzuholen.

Präambel

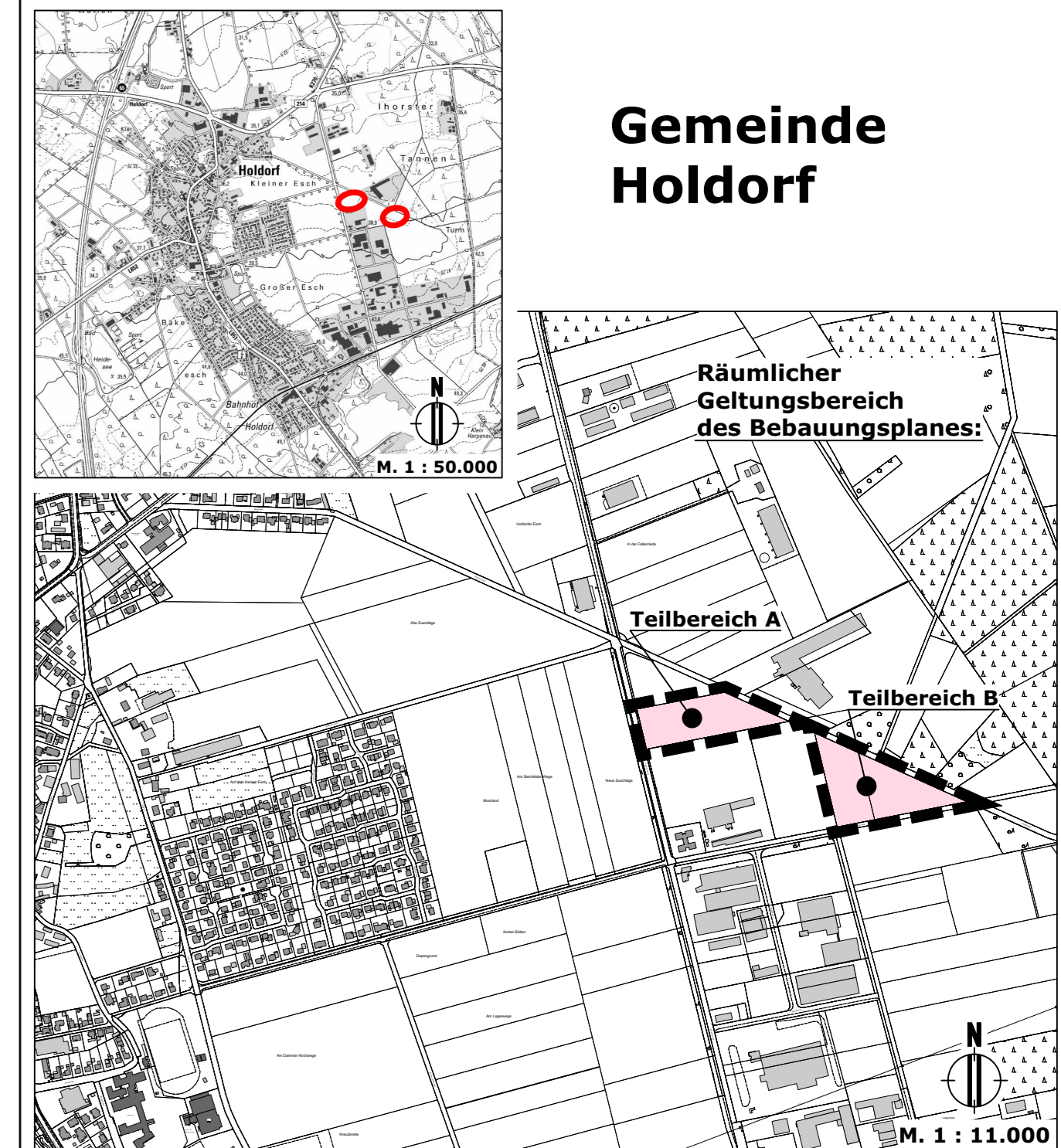
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Holdorf diesen Bebauungsplan Nr. 28 III a + b bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden / untenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.
Holdorf, den 13.12.2022

Bürgermeister (Siegel)

Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss**
Der Rat der Gemeinde Holdorf hat in seiner Sitzung am 04.10.2022 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 10.10.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 18.10.2022 bis 21.11.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
Holdorf, den 13.12.2022
- Planunterlage**
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Holdorf, Flur 4
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © August 2021
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), 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. 2021). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Geschäftsnachweis: Vechta, den 14-328/2021
LGLN
Katasteramt Vechta
Bürgermeister (Siegel) Unterschrift
- Entwurf und Verfahrensbetreuung**
Dipl.-Ing. Anette Pollmann
Mühlenstraße 18
26340 Zetel / Neuenburg
Tel.: 04452 / 948529
Datum der Planzeichnung / -änderung:
Vorentwurf: 08.07.2022
Entwurf: 13.10.2022
Satzungsexemplar: 13.12.2022
- Öffentliche Auslegung**
Der Rat der Gemeinde Holdorf hat in seiner Sitzung am 04.10.2022 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 10.10.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 18.10.2022 bis 21.11.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
Holdorf, den 13.12.2022
- Vereinfachte Änderung nach öffentlicher Auslegung**
Der Rat der Gemeinde Holdorf hat in seiner Sitzung am 04.10.2022 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 Spärfreien vom _____ Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum _____ gegeben.
Holdorf, den _____
- Satzungsbeschluss**
Der Rat der Gemeinde Holdorf hat den Bebauungsplan Nr. 28 III a + b nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 13.12.2022 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Holdorf, den 13.12.2022
- 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. 28 III a + b ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.
Holdorf, den _____
- 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 _____
- Mängel der Abwägung**
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
Holdorf, den _____

Bürgermeister (Siegel)



Bebauungsplan Nr. 28 III a + b

"Am Harpendorfer Weg"

Maßstab 1 : 1.000

Satzungsbeschluss § 10 (1) BauGB