

Gemeinde Holdorf Bebauungsplan Nr.40 "Hansa Center" - Neuaufstellung -

PRÄAMBEL

Aufgrund des Paragrafen 1 Absatz 3 und des Paragrafen 10 des Baugesetzbuches (BauBZ) und der Paragrafen 56, 97 und 98 des Baugesetzbuches und des Paragrafen 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 40 "Hansa Center", bestehend aus der Parzellierung und den notwendigen örtlichen Festsetzungen sowie den notwendigen örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung im Sitzung beschlossen.

Holdorf, den 01. NOV. 1995

M. Mühl
Bürgermeister
M. Mühl
Gemeindedirektor

VERFAHRENSVERMERKE

1) **Aufstellungsbeschluss**
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 21.02.95 die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 40 "Hansa Center" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß Paragraf 2 Absatz 1 BauBZ auf 2. FEB. 1995 verbindlich bekannt gemacht.
M. Mühl
M. Mühl (Gemeindedirektor)

2) **Planverfahren**
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:
Architekt- u. Ingenieurbüro
H. u. J. Diegmann
Bahnhofstr. 45
36199 Rotenburg
Rotenburg, den 14.03.95
Dipl.-Ing. H. Diegmann
H. Diegmann

3) **Öffentliche Auslegung**
Der Rat der Gemeinde hat in der Sitzung am 21. FEB. 1995 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 40 und die Begründung zugestellt.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung gemäß Paragraf 3 Absatz 2 BauBZ wurden örtlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben öffentlich ausgelegen.
von 11. SEP. 1995 bis 13. OKT. 1995
Holdorf, den 01. NOV. 1995
M. Mühl
M. Mühl (Gemeindedirektor)

4) **Satzungsbeschluss**
Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan mit Bildung der Bebauungs- u. Anlagen gemäß Paragraf 3 Absatz 2 in einer Sitzung am 21. OKT. 1995 an Sitzung Paragraf 30 BauBZ sowie die Begründung beschlossen.
Holdorf, den 01. NOV. 1995
M. Mühl
M. Mühl (Gemeindedirektor)

5) **Anzeige**
Der Bebauungsplan ist gemäß Paragraf 11 Absatz 1 u. 3 BauBZ am 23. SEPT. 1995 angezeigt worden. Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Bauvorschriften gemäß Paragraf 11 Absatz 3 BauBZ mit Maßgebungs- u. Ausnahmegenehmigungen beantragt, nicht geltend gemacht.
Vechta, den 23. SEPT. 1995
M. Mühl (Gemeindedirektor)

6) **Befreiungsbeschluss**
Der Rat der Gemeinde hat in der Verfügung von ... (AZ) ... befreit.
aufgeführten Anlagen/Maßnahmen/Ausnahmen in seiner Sitzung am ... begünstigt.
Der Bebauungsplan hat wegen der Anlagen/Maßnahmen von ... öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde an ... örtlich bekannt gemacht.
Holdorf, den ...
M. Mühl (Gemeindedirektor)

7) **Inkrafttreten**
Die Erhaltung der Genehmigung/Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplans ist gemäß Paragraf 12 BauBZ am ... in Ansehung ... bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist demnach am ... rechtsverbindlich geworden.
Holdorf, den ...
M. Mühl (Gemeindedirektor)

8) **Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften**
Innehat eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.
Holdorf, den ...
M. Mühl (Gemeindedirektor)

9) **Mängel der Abwägung**
Innehat von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
... den ...
M. Mühl (Gemeindedirektor)

10) **Planunterlagen**
Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte: Maßstab: 1:1000
Die Verwirklichung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet Paragraf 3 Absatz 4 des Niedersächsischen Verordnungs- u. Katastergesetzes vom 02.07.85, Nds. OVBG 87, geändert durch Art 12 des Gesetzes vom 19.09.89, Nds. OVBG 346.
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters u. weisen die städtebauliche bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege u. Plätze vollständig nach (Stand von Mai 95). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen u. der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in der Ortskarte ist einwandfrei möglich.
Vechta, den 29. SEPT. 1996
Unterschrift: J. A.
Katasteramt Vechta

J. A.
Katasteramt Vechta

TEXTLICHE FESTSETZUNG

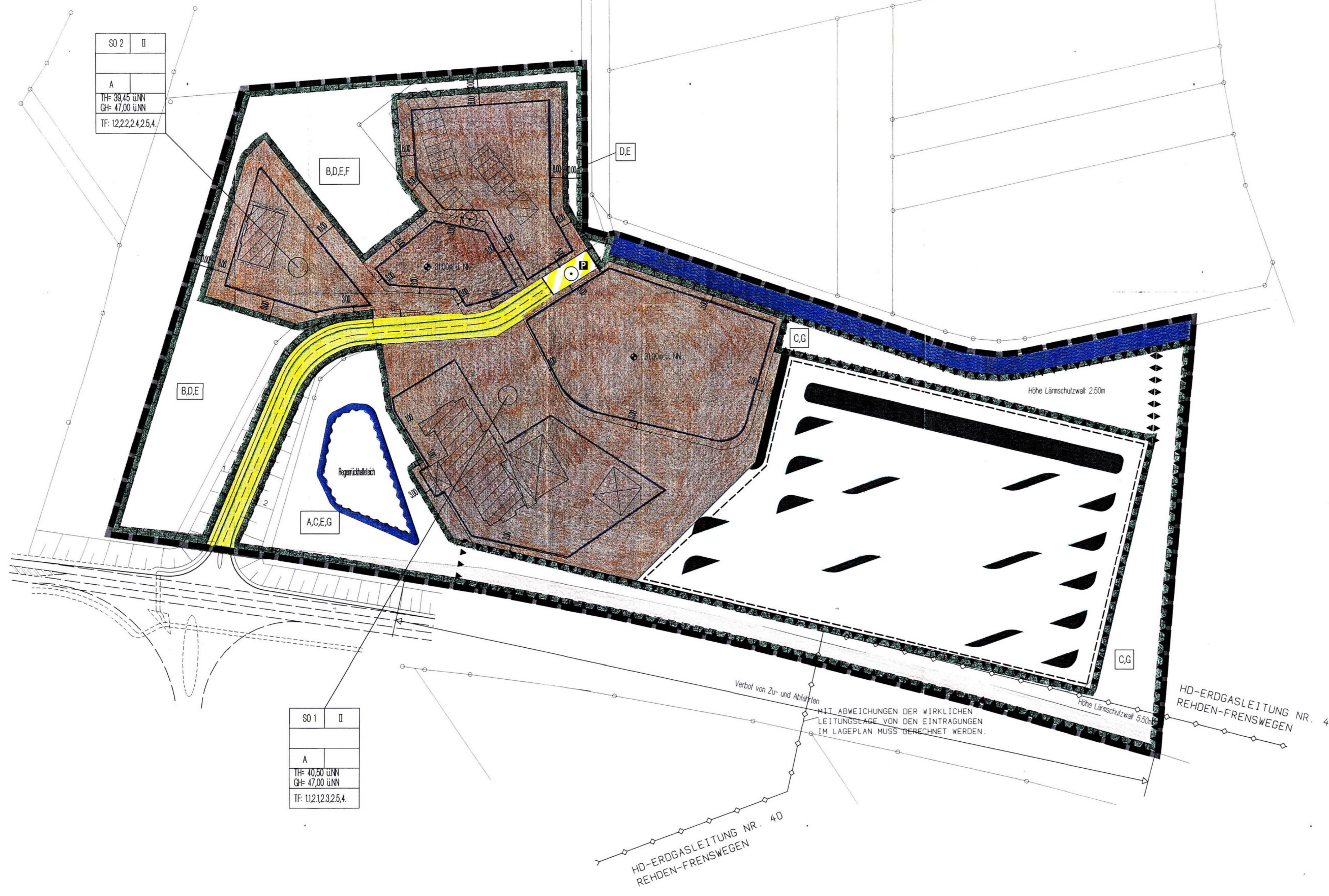
- Art der baulichen Nutzung
- In Sondergebiet SO1 sind allgemein zulässig:
 - Kraftfahrzeug - Rasen- mit Freizeitanlagen
 - Kraftfahrzeug - Reparaturbetriebe
 - Logistikbetriebe
 - Tankstellen
 - In Rasen ist eine Sporthalle mit einer Größe bis zu 100 m² zulässig. Wohnungen für Betreiber und Mitarbeiter sind ausnahmsweise zulässig.
- In Sondergebiet SO2 sind allgemein zulässig:
 - Kraftfahrzeug-Rasenhalle mit Freizeitanlagen
 - Kraftfahrzeug-Reparaturbetriebe
 - Logistikbetriebe
 - Tankstellen
 - Betriebsergänzungsbetriebe, mit Freizeitanlagen und Tagungsprojekten
 - Straßen- und Sperranlagen
 - Darstellung mit einer Grundfläche von max. 600 m²
 - Wohnungen für Betreiber und Mitarbeiter sind ausnahmsweise zulässig.
- In den Sondergebieten SO1 und SO2 ist die Errichtung von maximal 3 Reihenelementen zulässig. Ihre Höhe ist auf maximal 6 m über NN begrenzt.
- Maß der baulichen Nutzung
a) Grundflächen
- In Sondergebiet SO1 sind Gebäude mit einer Grundfläche von max. 8000 m² zulässig. Die Grundflächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten sind dabei nicht auf die Grundfläche von Gebäuden anzurechnen, sie dürfen max. 32040,0 m² betragen.
- In Sondergebiet SO2 sind Gebäude mit einer Grundfläche von max. 5000 m² zulässig. Die Grundflächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten sind dabei nicht auf die Grundfläche von Gebäuden anzurechnen, sie dürfen max. 32620,0 m² betragen.
- b) Geschosshöhen
- In Sondergebiet SO1 sind bauliche Anlagen mit einer Geschosshöhe von max. 6000 m² zulässig.
- In Sondergebiet SO2 sind bauliche Anlagen mit einer Geschosshöhe von max. 6200 m² zulässig.
- Als Traufhöhe (TH) gilt die Maß bis zu den äußeren Schritten von Außenwand und Dachstuhl in Fassadenhöhe gemessen. Die festgesetzten Traufhöhen gelten nicht für Dachgärten und Streifen der Krippenräume.
- Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.
Alle festgesetzten Maßnahmen sind entsprechend den Aussagen des Grünordnungsplans zur Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 40 mit den dort angegebenen Pflanzen und Pflegemaßnahmen vorzunehmen.
- Für die mit den Buchstaben A-G gekennzeichneten Flächen werden folgende Maßnahmen festgesetzt:
 - A: Anlage eines naturnah gestalteten, abgedämmten Absetztes mit Rückhaltefunktion.
 - B: Verankerung und kontrollierte Abführung des Oberflächenwassers über Schöpfungstisch und Verankerungsgraben.
 - C: Sammlung von Oberflächenwasser aus Entwässerung von Dach, Straßen- und Platzflächen in abgedämmten Pfinggräben.
 - D: Bodenverbesserung durch Anlage eines naturnah gestalteten Grüngrabs mit Gehölz-, Wiesens- und Wasserflächen.
 - E: Neuanpflanzungen unter Verwendung ausschließlich heimischer standortgerechter Pflanzenarten.
 - F: Sicherung, Erhalt und Ergänzung des Erdenwärders.
 - G: Gestaltung des Immissionsschutzwalles durch variierende fache Böschungsbegradigung (1:2) und Anlage von Gehölz- u. Wasserflächen.

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (Paragraf 56 i.V.m. Paragraf 98 NBauO).

- Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 40 "Hansa Center" der Gemeinde Holdorf.
- Zulässig sind Sattel- und Krippenwälder mit einer Dachneigung zwischen 30° und 50°. Die Gebel sind mit gleicher Dachneigung symmetrisch zur Gebelachse auszubilden. Bei gewestlich genutzten Halterbäumen ist eine Dachneigung von 5-50° oder Flachdach möglich.

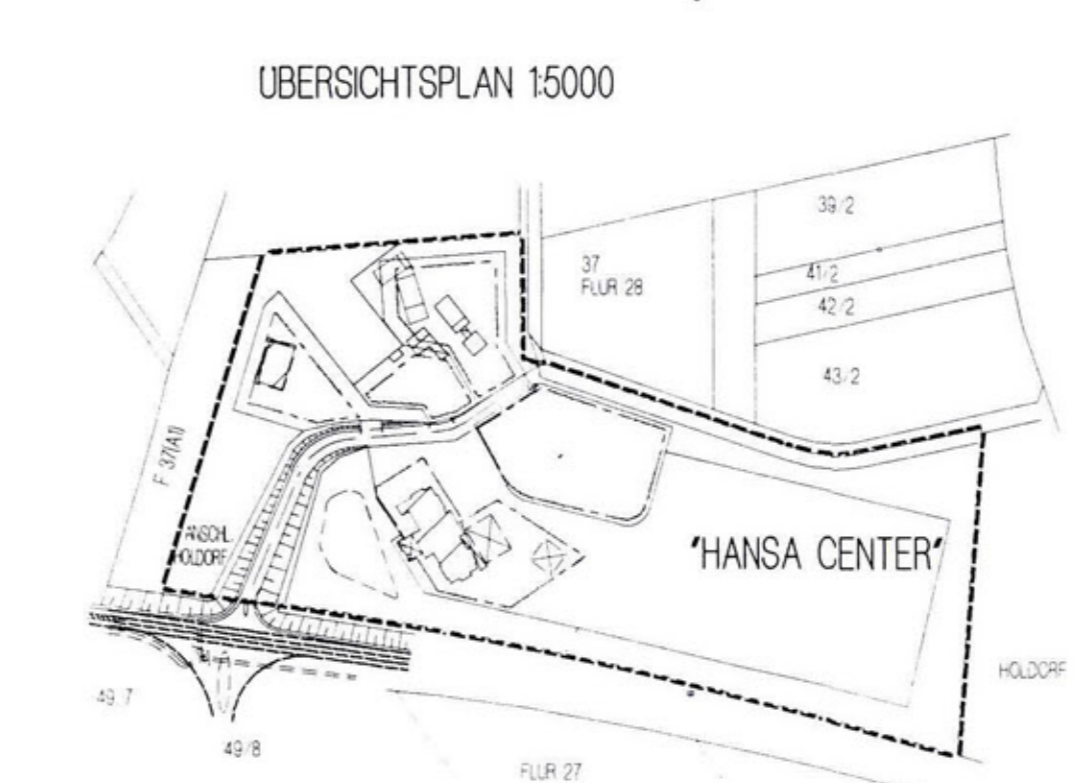
Hinweise

Sollen bei den geplanten Bau- oder Erdarbeiten u- oder fuhr- geschichtliche Bodendenkmale geschütz werden sind diese unverzüglich zu melden.
Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz vom 30.05.70
Innehat der Baubeschränkungzone in Abstand von 100 m von befestigten Fahrbahnen (Standort) der Bundesautobahn A 1 dürfen Werbeanlagen in Bioskop zur Straße nicht errichtet werden. (Paragraf 9 BuFamO)



Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung
SO SONDERGEBIETE (siehe textl. Festsetzung Nr. II)
- Maß der baulichen Nutzung
I: Zahl der Vollgeschosse
TH: Traufhöhe über NN
GH: Gebäudehöhe über NN
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
A: Abweichende Bauweise
Gebäude bis zu einer Länge von 65 m sind zulässig
Baugrenze
- Vehrfahrflächen
Strassenverkehrsflächen
Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Parkfläche
Zweckbestimmung: Parkfläche
- Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Natur u. Landschaft
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft
z.B. A: Maßnahmen entsprechend den Grünordnungsplan zum Bebauungsplan "Hansa Center" (siehe textl. Festsetzung Nr. 3)
zu erhaltende Einzelbäume
Private Grünflächen - Verkehrsgrün nur im Bereich der Lkw-Stellplätze
HD-Erdgasleitung Nr. 40 Rehdorf-Frensweg
- Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
T.F. siehe Textliche Festsetzung
Lärmschutzwall
3100 m über NN: Bezugspunkt zur Ermittlung von Trauf- u. Gebäudehöhen
Flächen zur Aufschüttung die zur Herstellung des Strassenkörpers erforderlich sind
- Nachrichtliche Übernahmen
Baubeschränkung der B 214
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
Wasserflächen (Verbandsgewässer der Hase-Wasserschiff)
Regenrutschblech



ARCHITEKTUR- & INGENIEURBÜRO
H. & J. DIEGMANN
BAHNHOFSTRASSE 45 TELEFON 06623/8094
36199 ROTENBURG/F. TELEFAX 06623/41906

Gemeinde Holdorf
Bebauungsplan Nr.40
"Hansa Center"
-Neuaufstellung-
Mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

GE: DP44 010695
GE: DP44 00896 // DP48T 00195 // DP48T 00195 // DP48T 00195 // DP48T 00195 ENTRAGUNG GÄR. NR. :
n/b = 836/1095
Nametschek 10 0