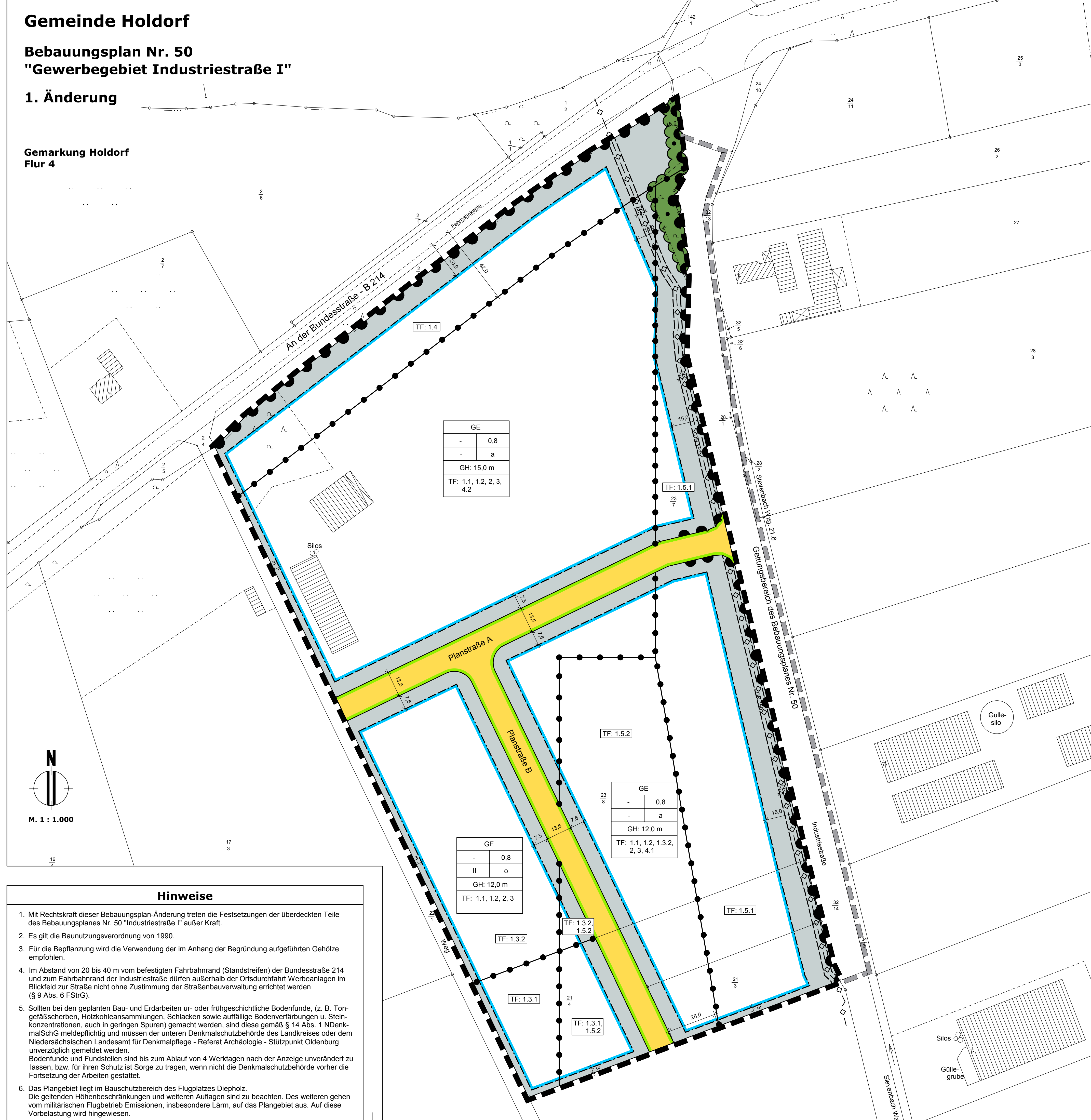


Gemeinde Holdorf

Bebauungsplan Nr. 50 "Gewerbegebiet Industriestraße I"

1. Änderung

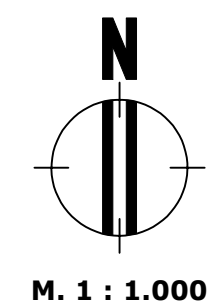
Gemarkung Holdorf
Flur 4



GE	-	0,8
	-	a
GH:	15,0 m	
TF:	1.1, 1.2, 2.3, 4.2	

GE	-	0,8
	-	a
GH:	12,0 m	
TF:	1.1, 1.2, 1.3.2, 2.3, 4.1	

GE	-	0,8
	-	o
GH:	12,0 m	
TF:	1.1, 1.2, 2.3	



M. 1 : 1.000

Hinweise

- Mit Rechtskraft dieser Bebauungsplan-Änderung treten die Festsetzungen der überdeckten Teile des Bebauungsplanes Nr. 50 "Industriestraße I" außer Kraft.
- Es gilt die Baunutzungsverordnung von 1990.
- Für die Bepflanzung wird die Verwendung der im Anhang der Begründung aufgeführten Gehölze empfohlen.
- Im Abstand von 20 bis 40 m vom befestigten Fahrbahnrand (Standstreifen) der Bundesstraße 214 und zum Fahrbahnrand der Industriestraße dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrt Werbeanlagen im Blickfeld zur Straße nicht ohne Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden (§ 9 Abs. 6 FStrG).
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde, (z. B. Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinmerkmalen) 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.
- Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Diepholz. Die geltenden Höhenbeschränkungen und weiteren Auflagen sind zu beachten. Des weiteren gehen vom militärischen Flugbetrieb Emissionen, insbesondere Lärm, auf das Plangebiet aus. Auf diese Vorbelastung wird hingewiesen.

Planzeichenerklärung gem. PlanzV 90

I. Zeichnerische Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
 - GE Gewerbegebiet gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.1 und 1.2 und, soweit zugeordnet, Nr. 1.3 bis 1.6
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 0,8 Grundflächenzahl
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - GH Gebäudehöhe als Höchstmaß
- Bauweise, Baugrenzen**
 - o Offene Bauweise
 - a Abweichende Bauweise gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4
- Verkehrsflächen**
 - öffentliche Straßenverkehrsfläche gemäß den textlichen Festsetzungen Nr. 5 und 7
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (entlang der Industriestraße)
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Sonstige Planzeichen**
 - mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplan-Änderung
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb eines Baugebietes gemäß textlicher Festsetzung Nummer ...

II. Nachrichtliche Übernahmen

- Verkehrsflächen**
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (entlang der B 214)
- Hauptversorgungsleitungen**
 - Unterirdische Hauptversorgungsleitung - Trinkwasserleitung mit Angabe des Durchmessers in mm (Lage nach Angabe des OÖVV; Lageabweichungen sind möglich)

Textliche Festsetzungen

- Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5, Abs. 6 Nr. 1, Abs. 4 und Abs. 9 BauNVO**
 - Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird für alle Gewerbegebiete festgesetzt, dass von den gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Nr. 3 - Tankstellen - und Nr. 4 - Anlagen für sportliche Zwecke - nicht zulässig sind.
 - Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird für alle Gewerbegebiete festgesetzt, dass von den gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 3 - Vergnügungsstätten - nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.
 - Gemäß § 1 Abs. 4 und 9 BauNVO wird festgesetzt, dass in den bezeichneten Teilflächen folgende flächenbezogene Schalleistungspegel bezogen auf 1 qm nicht überschritten werden dürfen:
 - in den mit TF 1.3.1 gekennzeichneten Teilflächen: tags 60 dB (A) / nachts 45 dB (A)
 - in den mit TF 1.3.2 gekennzeichneten Teilflächen: tags 65 dB (A) / nachts 50 dB (A).
 - Gemäß § 1 Abs. 4 und 9 BauNVO wird für die mit TF 1.4 gekennzeichnete Teilfläche festgesetzt, dass innerhalb dieser Teilfläche Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter nicht zulässig sind.
 - Gemäß § 1 Abs. 4 und 9 BauNVO wird festgesetzt, dass in den bezeichneten Teilflächen folgende Arten von Nutzungen bzw. baulichen oder sonstigen Anlagen zulässig bzw. nicht zulässig sind:
 - In der mit TF 1.5.1 gekennzeichneten Teilfläche sind nicht zulässig:
 - Gebäude und Freianlagen, in denen sich Personen nicht nur vorübergehend aufhalten
 - In den mit TF 1.5.2 gekennzeichneten Teilflächen sind:
 - zulässig:
 - Gebäude und Freianlagen, in denen sich Personen nur vorübergehend aufhalten,
 - Gebäude, in denen sich Personen nicht nur vorübergehend aufhalten, wenn sie mit einer funktionsfähigen Lüftungsanlage mit Filter zum Schutz vor landwirtschaftlichen Immissionen ausgerüstet sind und auch nicht im Rahmen des nachfolgenden Kataloges ausgeschlossen sind;
 - nicht zulässig:
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter,
 - nicht nur untergeordnete Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Verbrauchermärkte
 - Betriebe der Lebensmittelverarbeitung
 - Freianlagen, in denen sich Personen nicht nur vorübergehend aufhalten.
- Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO**

Auf den straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind innerhalb eines Abstandes von 7,5 m von der Straßenbegrenzungslinie der Planstraße und der Industriestraße Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen mit Ausnahme von Grundstückseinfriedungen und Zufahrten, soweit diese nicht durch zeichnerische Festsetzung ausgeschlossen sind, 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 die Nummer der zugeordneten textlichen Festsetzung entsprechenden, nachfolgenden Gebäudelängen zulässig:
 - 4.1: maximal 100 m Gebäudelänge
 - 4.2: keine Begrenzung der Gebäudelänge
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB**

Im öffentlichen Straßenraum sind je 100 m Straßenlänge 4 heimische Großbäume (= Bäume I. Ordnung; vgl. Hinweis Nr. 3) mit einem Mindest-Stammumfang von 16/18 cm zu pflanzen. Die Baumscheiben müssen eine Größe von mind. 6 qm besitzen.
- Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB**

Die festgesetzten Flächen werden mit einem Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger belegt.
- Führung von Versorgungsleitungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB**

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Holdorf diese 1. Änderung des Bebauungsplanes 50, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden / untenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Holdorf, den 22.04.2008

Bürgermeister (Siegel)

Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Holdorf hat in seiner Sitzung am 27.02.2007 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 29.09.2007 öffentlich bekanntgemacht.

Holdorf, den _____

Bürgermeister (Siegel)
- Planunterlage**

Kartengrundlage Übersichtspläne:
Topographische Karte (TK25) im: Maßstab 1 : 50.000
Deutsche Grundkarte DGK 5: Maßstab 1 : 10.000
Herausgegeben vom: Katasteramt Vechna
Vervollständigungsverzeichnis erteilt durch das: Katasteramt Vechna

Kartengrundlage Bebauungsplan:
Automatisierte Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000
Gemarkung Holdorf, Flur 4, Stand: Jan. 2007

Die diesem Plan zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Nds. Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen geschützt (Nds. GVBl. 2003, Seite 5). Die Verwertung für nichtgeneue oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: Jan. 2007). 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.

Vechna, den _____

Unterschrift (Siegel)
- Entwurf und Verfahrensbetreuung**

Dipl.-Ing. Anette Pollmann
Room- und Umweltpfplanung
Mühlensstraße 18
26340 Zetel - Neuenburg
Tel.: 04452 / 948529
Fax: 04452 / 948528

Datum der Planzeichnung / -änderung:
Vorentwurf: 06.09.2007
Entwurf: 28.01.2008
Satzungsexemplar: 22.04.2008
- Öffentliche Auslegung**

Der Rat der Gemeinde Holdorf hat in seiner Sitzung am 18.12.2007 dem Entwurf der Bebauungsplan-Änderung und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.02.2008 öffentlich bekannt gemacht. Der Entwurf der Bebauungsplan-Änderung und der Begründung haben vom 11.02.2008 bis 12.03.2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Holdorf, den 13.03.2008

Bürgermeister (Siegel)
- Vereinfachte Änderung nach öffentlicher Auslegung**

Der Rat der Gemeinde Holdorf hat in seiner Sitzung am _____ dem vereinfacht geänderten Entwurf der Bebauungsplan-Änderung und der Begründung zugestimmt. Der betroffenen Öffentlichkeit und des betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB mit Schreiben vom _____ Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum _____ gegeben.

Holdorf, den _____

Bürgermeister (Siegel)
- Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Holdorf hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 22.04.2008 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Holdorf, den 22.04.2008

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

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeinde ist gemäß § 10 BauGB am _____ in der Oldenburgischen Volkszeitung bekannt gemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Holdorf, den _____

Bürgermeister (Siegel)
- Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Bebauungsplan-Änderung ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

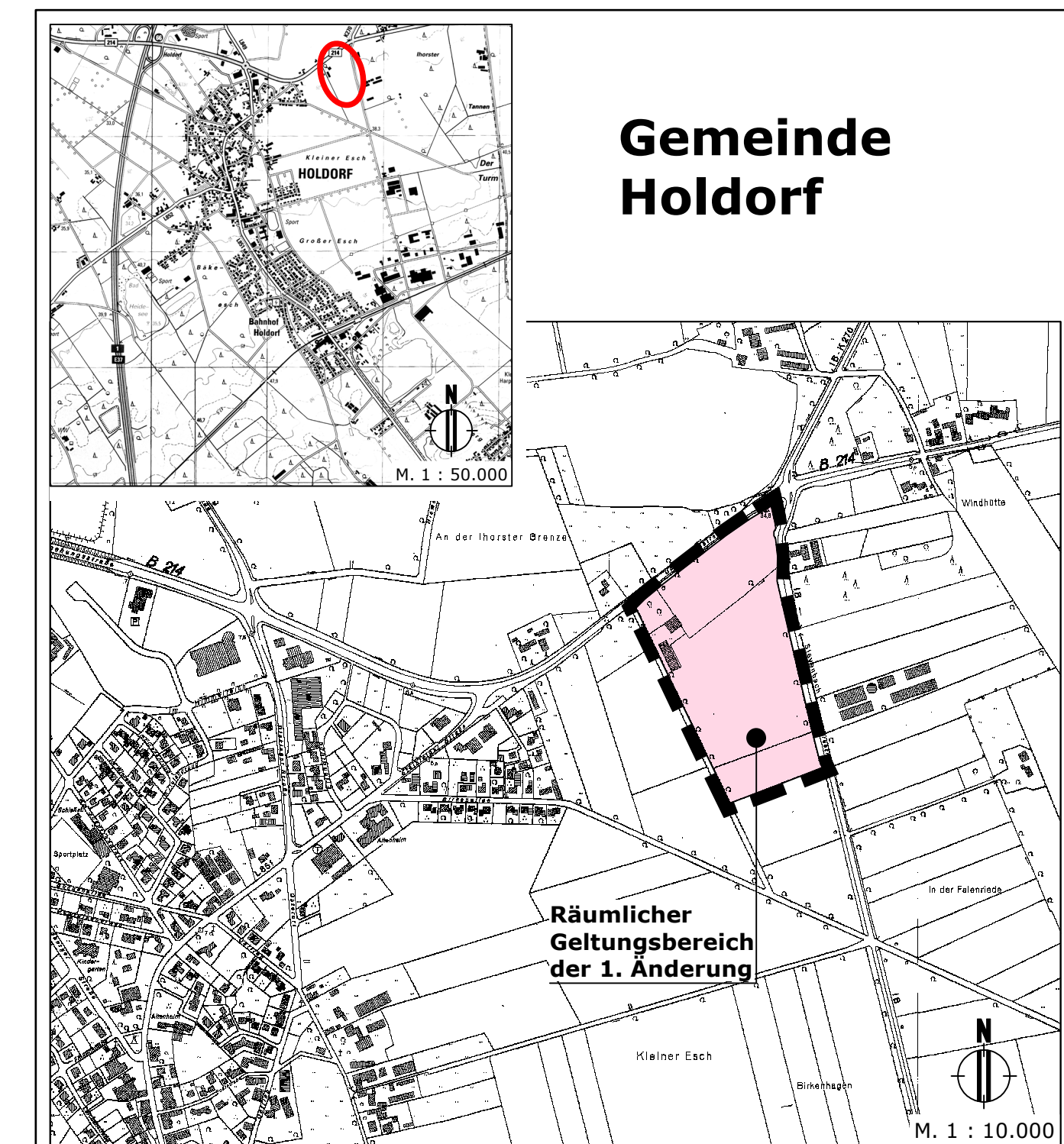
Holdorf, den _____

Bürgermeister (Siegel)
- Mängel der Abwägung**

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der Bebauungsplan-Änderung sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Holdorf, den _____

Bürgermeister (Siegel)



Bebauungsplan Nr. 50 "Gewerbegebiet Industriestraße I"

1. Änderung

Maßstab 1 : 1.000