

**Gemeinde Holdorf**  
**Bebauungsplan Nr. 54**  
**"Gewerbegebiet in den Wiesen"**  
 Gemarkung Holdorf  
 Flur 29  
 M. 1 : 1.000

### Textliche Festsetzungen

#### 1. Gewerbegebiet GE (gem. § 8 BauNVO)

Im Gewerbegebiet sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimentsgruppen Lebensmittel, Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren, Foto, Optik, Zeitschriften/Zeitung, Textilien, Schuh- und Lederwaren, Uhren, Schmuck, Spiel- und Sportartikel, Radio/TV/Videogeräte/PCs (incl. Bild, Ton-u. Datenträger) und Tiere/Zoologischer Bedarf/Tierfutter nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Mischformen von Einzelhandelsbetrieben und anderen gewerblichen Nutzungsformen, die im unmittelbaren räumlichen und sachlichen Zusammenhang zueinander stehen und deren Warensortimente sich im Herstellungsspektrum ihres ausgeübten Handwerks bzw. Gewerbes befinden und deren Verkaufsfäche gegenüber der Gesamtnutzfläche deutlich untergeordnet ist. Die ansonsten zulässigen Nutzungen unter der Nr. 4 (Anlagen für sportliche Zwecke) sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nicht zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unter Nr. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) und Nr. 3 (Vergnügungsstätten) gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### 2. Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO

In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen von über 50 m zulässig. Ansonsten gilt für Gebäude der seitliche Grenzabstand gemäß der offenen Bauweise.

#### 3. Höhe baulicher Anlagen (gem. § 16 Abs. 2 BauNVO i. V. mit § 18 BauNVO)

Zur Ermittlung der maximalen Gebäudehöhe (GH) dient als unterer Bezugspunkt die Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße, oberer Bezugspunkt ist die Oberkante des Gebäudes. Die maximale Gebäudehöhe gilt nicht für untergeordnete Bauteile i. S. des Landesrechts.

#### 4. Grünfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB

4.1 Die gekennzeichnete Pflanzfläche ist gruppenweise zu etwa 25 % mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Es ist eine Baumreihe, in einem Abstand von höchstens 15 m, zu pflanzen. Es sind hier großkronige, standortheimische Bäume zu verwenden.

4.2 In der gekennzeichneten Pflanzfläche an der Straße „In den Wiesen“ sind an den gekennzeichneten Standorten großkronige, hochstämmige und standortheimische Straßenbäume (Stammumfang 18/20 cm) zu pflanzen, wobei das Pflanzbeet 3 x 3 m beträgt. In den dazwischenliegenden, ca. 30 m langen Streifen ist Schotterterrassen anzulegen. Vorhandene Gehölze innerhalb der Pflanzfläche sind zu erhalten.

4.3 Von den Gewerbegrundstücken sind mindestens 10 Prozent der Grundstücksfläche als Grünfläche herzurichten und zu bepflanzen.

4.4 Innerhalb von privaten Stellplatzanlagen ist je angefangen 10 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Größe des Pflanzbeetes hat der Größe eines PKW-Stellplatzes zu entsprechen.

#### 5. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissions- schutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In der gekennzeichneten Fläche "Gewerbegebiet in den Wiesen" sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemissionen je qm Grundstücksfläche die im Plan festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (FSP) nicht überschreiten.

Die Berechnung der angegebenen flächenbezogenen Schalleistungspegel wurde mit der Annahme freier Schallausbreitung (Quellhöhe 5 m über Grund) vom Emissions- zum Immissionsort durchgeführt. Bei Anordnung eines zusätzlichen Schallhindernisses mit abschirmender Wirkung auf dem Ausbreitungsweg kann der Betrag des sich daraus ergebenden Abschirmmaßes zum vorgegebenen Schalleistungspegel für den Bereich der Wirksamkeit des Schallschirmes addiert werden.

Zur Vermeidung unzulässiger Emissionsschwerpunkte auf einem Betriebsgrundstück darf die nach dem Flächenbedarf insgesamt zulässige Schalleistung nicht ohne weitere Prüfung auf einen kleinen Bereich konzentriert werden. In einem solchen Fall ist unter Zugrundelegung der Größe des Betriebsgrundstückes, des Abstandes zum nächstgelegenen Immissionsort und des flächenbezogenen Schalleistungspegels der zulässige Immissionsanteil am Immissionsort (Zielwert) zu ermitteln.

Dabei ist das Betriebsgrundstück ggf. in Teilflächen zu unterteilen, bis der Abstand einer Fläche zum Immissionsort der Bedingung  $r \geq 1,5 \cdot d$  entspricht, mit  $d$  als relevanten Durchmesser der Teilflächen in Verlängerung des Abstandes  $r$ .

Die Einhaltung des Zielwertes ist dann auf der Basis des konkreten Vorhabens durch eine überschlägige Schallausbreitungsrechnung oder eine detaillierte Geräuschimmissionsprognose nachzuweisen.

### Hinweise

#### 1. Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 27. Januar 1990.

#### 2. Archäologische Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG 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 Arbeit gestattet.

#### 3. Altablagerungen

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

#### 4. Bauverbotszone

Innerhalb der Bauverbotszone (20 m ab Fahrbandrand der B 214/L 849) ist die Errichtung von Werbeanlagen verboten. Auf die Vorschriften des § 9 FStrG wird hingewiesen.

#### 5. Baubeschränkungszone

Innerhalb der Baubeschränkungszone (20 m bis 40 m ab Fahrbandrand der B 214/L 849) dürfen Werbeanlagen nur mit Zustimmung des Straßenbauamtes Lingen errichtet werden. Auf die Vorschriften des § 9 FStrG wird hingewiesen.

#### 6. Einfriedung

Die Baugrundstücke, soweit sie unmittelbar an die Bundesstraße 214 und/oder an die Landstraße 849 angrenzen, sind entlang der Straßeneigentumsgrenze mit einer festen lückenlosen Einfriedung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§ 9 FStrG).

#### 7. Sichtfelder

Innerhalb der Sichtfelder darf die Sicht oberhalb von 0,80 m, gemessen von den angrenzenden Fahrbahnen, nicht durch bauliche Maßnahmen oder Bewuchs behindert werden.

### Planzeichenerklärung gem. PlanzV 1990

#### 1. Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiet

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

GH: 12,00 m  
0,8 maximal zulässige Gebäudehöhe  
Grundflächenzahl als Höchstmaß

#### 3. Öffentliche Verkehrsflächen

— Straßenbegrenzungslinie  
 — Straßenverkehrsflächen  
 — Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

#### 4. Bauweise, Baugrenzen

a abweichende Bauweise  
 — Baugrenze

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

● anzuimplanzierende Bäume  
 ○ ○ ○ ○ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

#### 6. Sonstige Planzeichen

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
 — Sichtfeld gemäß Hinweis Nr. 7  
 FSP 65/50 Flächenbezogener Schalleistungspegel (Tagwert / Nachtwert) gem. TF Nr.5

### PRÄAMBEL

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) UND DER §§ 56, 97 UND 98 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG I. V. M. § 40 DER NIEDERSÄCHSISCHEN GEMEINDEORDNUNG HAT DER RAT DER GEMEINDE HOLDORF DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 54 "GEWERBEGEBIET IN DEN WIESEN", BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN NERBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

HOLDORF, DEN \_\_\_\_\_

BÜRGERMEISTER \_\_\_\_\_

### VERFAHRENSVERMERKE

#### 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSSE

DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM \_\_\_\_\_ DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 54 BESCHLOSSEN, DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSSE IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM ORTSRÄUMLICH BEKANNTMACHTET WORDEN.

HOLDORF, DEN \_\_\_\_\_

BÜRGERMEISTER \_\_\_\_\_

#### 2. PLANUNTERLAGE

KARTENGRUNDLAGE ÜBERSICHTSPLAN: GEMEINDEGRUNDKARTE: MARSTAB 1 : 5000  
 HERAUSGABEVERMÉR: VERMÉRUNGSDATUM: VECHTA  
 VERMÉRUNGSLAUFNUMMER: VERMÉRUNGSDATUM: VECHTA

KARTENGRUNDLAGE BEBAUUNGSPLAN: GEMARKUNG HOLDORF, FLUR 29 MARSTAB: 1 : 1000  
 AUTOMATISIERTE LIEGENSCHAFTSKARTE: STAND VOM JUNI 2005

DIE DIESEM PLAN ZU GRÜNDE LIEGENDEN ANGABEN DES AMTLICHEN VERMESSUNGSWESENS SIND NACH § 9 DES NDS. GEBIETES ÜBER DAS AMTLICHE VERMESSUNGSWESEN GESCHÜTZT (NDS. CIVIL. 2003, SEITE 5, DIE VERWERTUNG FÜR NICHTEGENDE ODER WIRTSCHAFTLICHE ZWECKE UND DIE ÖFFENTLICHE WEIDENRECHT NUR MIT ERLAUBNIS DER VERMESSUNGS- UND KATASTERBEHÖRDE ZULÄSSIG.

DER PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTS-KATASTERS UND WEIST DIE STÄDTTEILNACH BEDÜRFNISSEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLATZE VOLLSTÄNDIG NACH STAND VOM \_\_\_\_\_ DAR. DIE BEGRENZUNGEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH ERHÄNDLICH.

DIE ÜBERTRAGBARKEIT DER NEU ZU BILDENDEN GRENZEN IN DIE ÖRTLICHKEIT IST EINWANDFREI MÖGLICH.

VECHTA, DEN \_\_\_\_\_

KATASTERAMT VECHTA \_\_\_\_\_

(SIEGEL)

#### 3. ENTWURF UND VERFAHRENSBETRIEBUNG:

INGENIEUR: ARCHITECTEN: STADTPLANER  
 URSACHEN: 28 - 2000 Neuenburg 4 Fax: 043028044 Fax: 0430280101

PROJEKTLEITUNG: DIPL.-ING. M. LUX  
 TECHNISCHE MITARBEIT: S. BRUNS

ENTWURF: 02.09.2005

(SIEGEL)

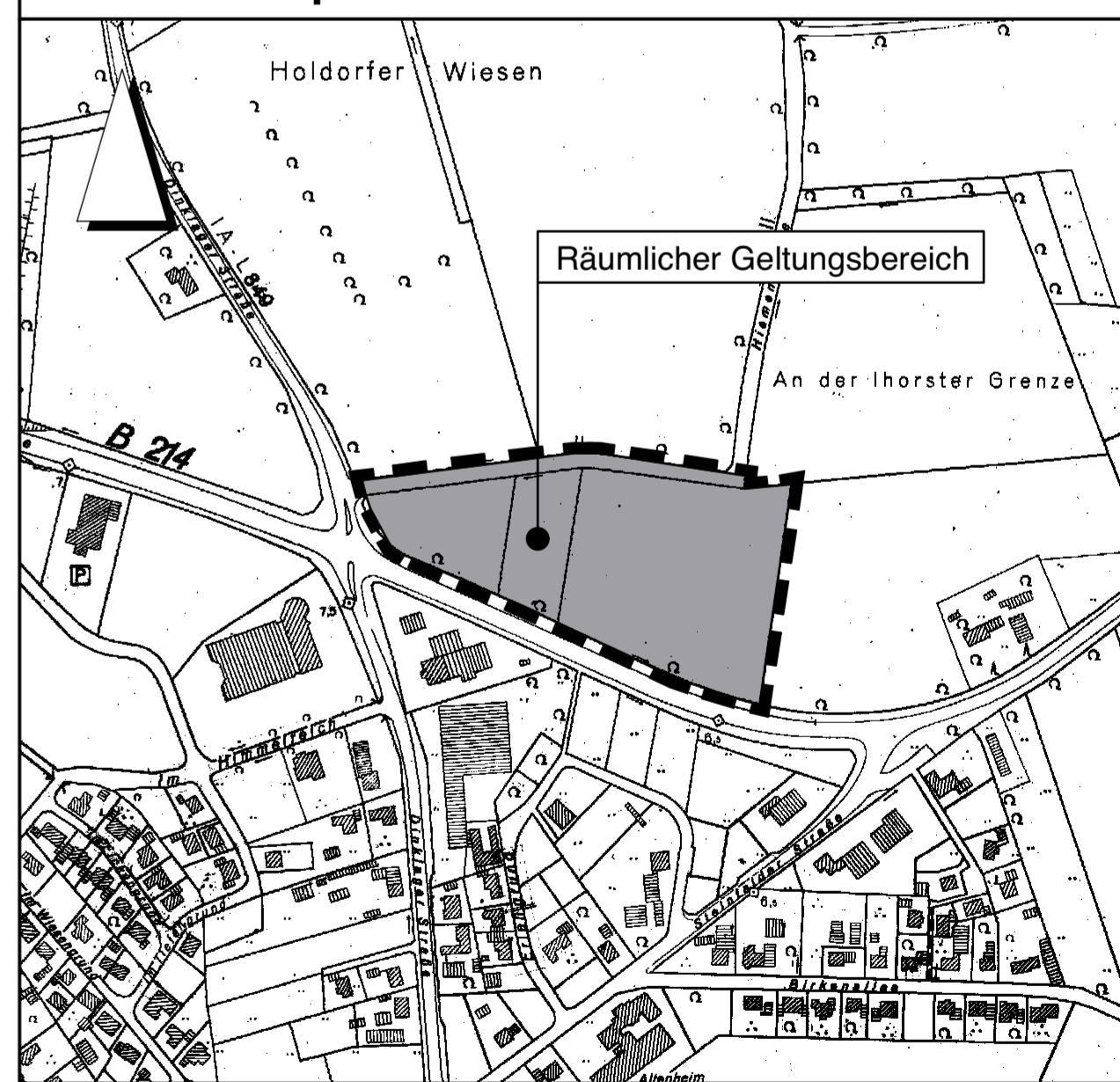
#### 3. ENTWURF UND VERFAHRENSBETRIEBUNG:

INGENIEUR: ARCHITECTEN: STADTPLANER  
 URSACHEN: 28 - 2000 Neuenburg 4 Fax: 043028044 Fax: 0430280101

PROJEKTLEITUNG: DIPL.-ING. M. LUX  
 TECHNISCHE MITARBEIT: S. BRUNS

ENTWURF: 02.09.2005

### Übersichtsplan 1 : 5.000



**Gemeinde Holdorf**  
**Bebauungsplan Nr. 54**  
**"Gewerbegebiet in den Wiesen"**

M. 1 : 1.000