



- Textliche Festsetzungen**
- 1. Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO**
- 1.1 Von den gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO Nr. 3 - Tankstellen - nicht zulässig.
- 1.2 Von den gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.3 Gemäß § 1 Abs. 4 und 9 BauNVO wird für die mit TF 1.3 gekennzeichnete Teilfläche festgesetzt, dass innerhalb dieser Teilfläche Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter nicht zulässig sind.
- 1.4 Die regelmäßige Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben wird i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen. Dies gilt nicht für Einzelhandelsbetriebe mit einem nicht zentrenrelevanten Sortiment. Nicht zentrenrelevant sind folgende Sortimente:
- Baustoffe, Baumarktartikel
 - Bodenbeläge (inkl. Teppiche und Teppichböden)
 - Büromaschinen
 - Campingartikel
 - Gartenbedarf (inkl. Pflanzen)
 - Kraftfahrzeuge, Kraftfahrzeug-Teile und -Zubehör
 - Möbel (inkl. Matratzen)
 - Sanitärwaren
 - Zoologischer Sonderbedarf für Großtiere
- 1.5 An den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten von sonstigen Gewerbebetrieben (einschließlich Handwerksbetrieben) sind i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO ausnahmsweise zulässig, wenn
- sie in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem sonstigen Gewerbebetrieb stehen und
 - deren Summe an Verkaufs- und Ausstellungsfläche nur einen untergeordneten Teil der Geschossfläche des sonstigen Gewerbebetriebes einnimmt.
- 1.6 Als Gewerbebetriebe zulässige Bordelle und bordellartige Betriebe sind i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.
- 2. 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.
- 3. Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO**
- In der abweichenden Bauweise sind unter Einhaltung seitlicher Grenzabstände nach Landesrecht Gebäudelängen über 50 m zulässig.
- 4. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelt-einwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**
- 4.1 In den Gewerbegebieten dürfen nur betriebliche Anlagen und Einrichtungen errichtet und betrieben werden, deren immissionswirksame Geräusche in der Nachtzeit (22 - 6 Uhr) das folgende Emissionskontingent LEK gemäß DIN 45691 "Geräuschkontingentierung", Ausgabe Dez. 2006, nicht überschreiten:
- LEK Nacht: 42 dB pro m²
- Die Einhaltung des Emissionskontingentes ist im Einzelfall für jedes Betriebsgrundstück im Geltungsbereich nachzuweisen.
- 4.2 Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungsspiegel L_r den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).
- 4.3 Umverteilungen der flächenbezogenen Schalleistungspegel zwischen Teilflächen können vorgenommen werden, bedürfen aber des schalltechnischen Nachweises, dass dadurch keine Verschlechterung der Immissionsituation eintritt.
- 5. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB**
- Die entlang der Birkenallee festgesetzte Fläche dient dem Erhalt der Eichenreihe entlang der Birkenallee. Ihr Wurzelbereich ist zu schützen.
- Die entlang der B 214 festgesetzte Fläche dient dem Erhalt der standortheimischen Bäume (Arten vgl. Hinweis Nr. 2) entlang der B 214. In der festgesetzten Fläche ist der Wurzelbereich auch der standortheimischen Bäume nördlich außerhalb dieser Fläche zu schützen.
- 6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB**
- Innerhalb der festgesetzten Fläche ist ein Wall anzulegen. Die gesamte Fläche ist vollflächig mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Es sind je 50 lfm 4 Bäume (Arten vgl. Hinweis Nr. 2) sowie je 2 qm mind. 1 Strauch zu pflanzen. Der angepflanzte Gehölzstreifen ist dauerhaft zu erhalten.
- 7. 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.
- 8. Führung von Versorgungsleitungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB**
- Versorgungsleitungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unterirdisch zu verlegen.

Planzeichenerklärung gem. PlanZV

1. Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 Grundflächenzahl
GH Gebäudehöhe als Höchstmaß

3. Bauweise, Baugrenzen

a Abweichende Bauweise
Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

5. Hauptversorgungsleitungen

Unterirdische Hauptversorgungsleitung - Trinkwasserleitung mit Durchmesser-Angabe in mm (Lage nach Angabe des OOVW; Lageabweichungen sind möglich)

6. Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß textlicher Festsetzung Nummer ...

TF: ...

- Hinweise**
1. Es gilt die Bauunterschiedsverordnung von 2013.
2. Für die Bepflanzung wird die Verwendung der im Anhang der Begründung aufgeführten Gehölze empfohlen. Die dort angegebenen Gehölze sind standortheimisch.
3. Im Abstand von 20 bis 40 m vom befestigten Fahrbahnrand der Bundesstraße B 214 und der Industriestraße dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrt Werbeanlagen im Blickfeld zur Straße nicht ohne Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden (§ 9 Abs. 6 FStrG).
4. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde, (z. B. Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch in geringen Spuren) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 NDSchG 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 nach § 14 Abs. 2 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 Arbeiten gestattet.
5. In Folge der Vorschriften zum besonderen Artenschutz ist unmittelbar vor Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, dem Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbarer Maßnahmen der betroffene Bereich auf Niststätten von Vögeln zu überprüfen. Bei Vorhandensein von Niststätten sind diese Arbeiten und Maßnahmen entweder auf die Zeit nach Aufgabe der Niststätte zu verschieben oder es ist ein Nachweis zu führen, dass die Vorschriften zum besonderen Artenschutz dennoch eingehalten werden.
6. Entlang der B 214 verläuft voraussichtlich innerhalb des mit TF 1.3 gekennzeichneten Bereiches eine Schmutzwasser-Druckrohrleitung, deren Lage nicht genau kartiert ist. Vor Bau- und Rodungsmaßnahmen oder sonstigen Erdarbeiten in diesem Bereich ist die genaue Lage dieser Leitung zu klären, sofern sie zu diesem Zeitpunkt noch genutzt wird.
7. Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Diepholz. Das Aufstellen von Baukränen ist beim Bundesamt für Infrastruktur, Dienstleistungen und Umweltschutz der Bundeswehr gesondert zu beantragen. Des weiteren gehen vom militärischen Flugbetrieb Emissionen, insbesondere Lärm, auf das Plangebiet aus. Auf diese Vorbelastung wird hingewiesen.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKKomVG) hat der Rat der Gemeinde Holdorf diesen Bebauungsplan Nr. 67, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden / untenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Holdorf, den 07.10.2014

Bürgermeister (Siegel)

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Holdorf hat in seiner Sitzung am 26.11.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 09.04.2014 ortsüblich bekanntgemacht.

Holdorf, den 07.10.2014

Bürgermeister (Siegel)

2. Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2013: LBN Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, Regionaldirektion Coppenburg, 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. 2013). 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.

Vechta, den
Katasteramt Vechta

Unterschrift

3. Entwurf und Verfahrensbetreuung

Dipl.-Ing. Annette Pollmann
Mühlenstraße 18
26340 Zetel / Neuenburg
Tel.: 04452 / 948529
Fax: 04452 / 948528

Datum der Planzeichnung / -änderung:
Vorentwurf: 07.04.2014
Entwurf: 04.07.2014
Satzungsexemplar: 07.10.2014

4. Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Holdorf hat in seiner Sitzung am 24.06.2014 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 26.07.2014 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 04.08.2014 bis 05.09.2014 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Holdorf, den 07.10.2014

Bürgermeister (Siegel)

5. Vereinfachte Änderung nach öffentlicher Auslegung

Der Rat der Gemeinde Holdorf hat in seiner Sitzung am 24.06.2014 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 Schreiben vom gegeben.

Holdorf, den

Bürgermeister (Siegel)

6. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Holdorf hat den Bebauungsplan Nr. 67 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 07.10.2014 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Holdorf, den 07.10.2014

Bürgermeister (Siegel)

7. 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. 67 ist damit als rechtsverbindlich geworden.

Holdorf, den

Bürgermeister (Siegel)

8. 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

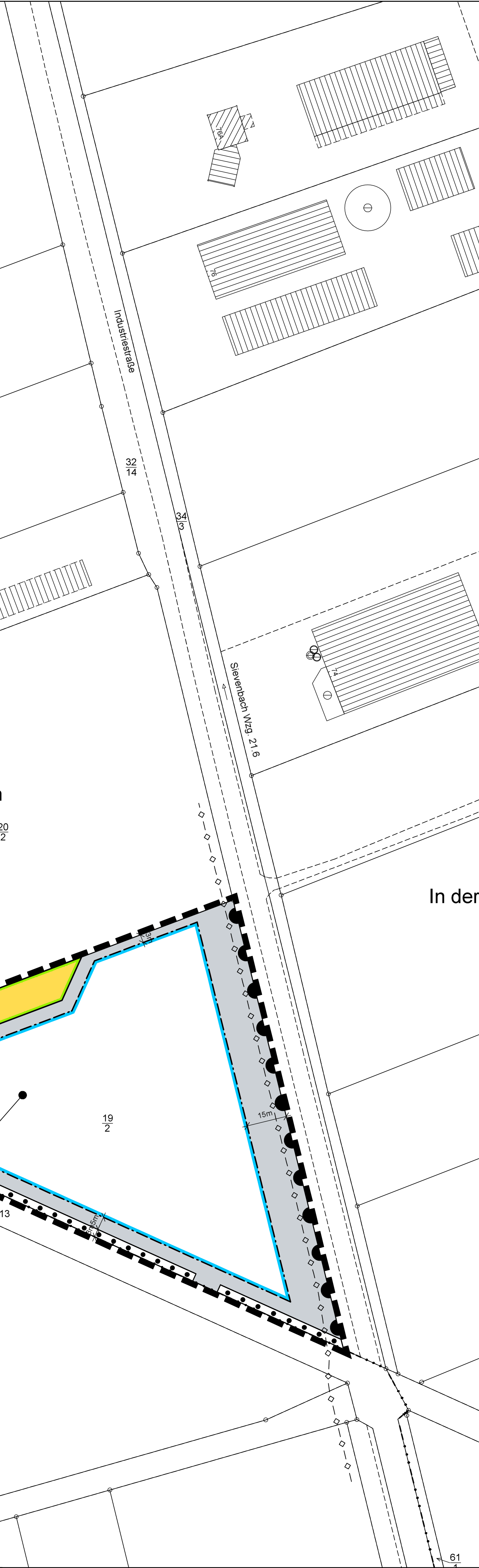
Bürgermeister (Siegel)

9. Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Holdorf, den

Bürgermeister (Siegel)



Bebauungsplan Nr. 67
"Dopheide"

Maßstab 1 : 1.000

Stand des Satzungsbeschlusses gem. § 10 (1) BauGB