

Gemeinde Holdorf

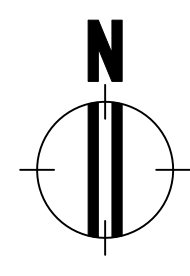
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 30 A "Ihorst Nord"

Entwurf

Gemarkung Holdorf Flur 1



GE	
0,8	-
-	a
GH: 12,0 m	
TF: 1, 2, 3, 4	



M. 1 : 1.000

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. 30 A, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden / untenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Holdorf, den _____
Bürgermeister _____ (Siegel)

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Holdorf hat in seiner Sitzung am 12.12.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 A beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 17.07.2024 ortsüblich bekanntgemacht.
Holdorf, den _____
Bürgermeister _____ (Siegel)

4. Öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde Holdorf hat in seiner Sitzung am 01.10.2024 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 12.12.2024 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 16.12.2024 bis 24.01.2025 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Holdorf, den _____
Bürgermeister _____ (Siegel)

2. Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Holdorf, Flur 1, Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen © Juni 2024
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg, Katasteramt Vechta, Neuer Markt 14, 49377 Vechta

5. Erneute öffentlicher Auslegung
Der Rat der Gemeinde Holdorf hat in seiner Sitzung am 04.03.2025 dem ergänzten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 27.01.2025 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 28.01.2025 bis 28.02.2025 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB öffentlich ausgelegt.
Holdorf, den _____
Bürgermeister _____ (Siegel)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 08.06.2024). 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.
Geschäftsnachweis: Vechta, den _____
LGLN (Siegel)
Katasteramt Vechta Unterschrift

6. Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Holdorf hat den Bebauungsplan Nr. 30 A nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 29.04.2025 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Holdorf, den _____
Bürgermeister _____ (Siegel)

3. Entwurf und Verfahrensbetreuung
Dipl.-Ing. Anette Pollmann
Mühlenstraße 18
26340 Zetel / Neuenburg
Tel.: 04452 / 948529
Datum der Planzeichnung / -änderung:
Vorentwurf: 12.07.2024
Entwurf: 11.12.2024
Satzungsexemplar: 29.04.2025

7. In-Kraft-Treten
Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeinde ist gemäß § 10 BauGB am _____ im Amtsblatt der Gemeinde Holdorf bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 30 A ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.
Holdorf, den _____
Bürgermeister _____ (Siegel)

Dipl.-Ing. Anette Pollmann
Raum- und Umwelplanung

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)

Planzeichenerklärung gem. PlanZV

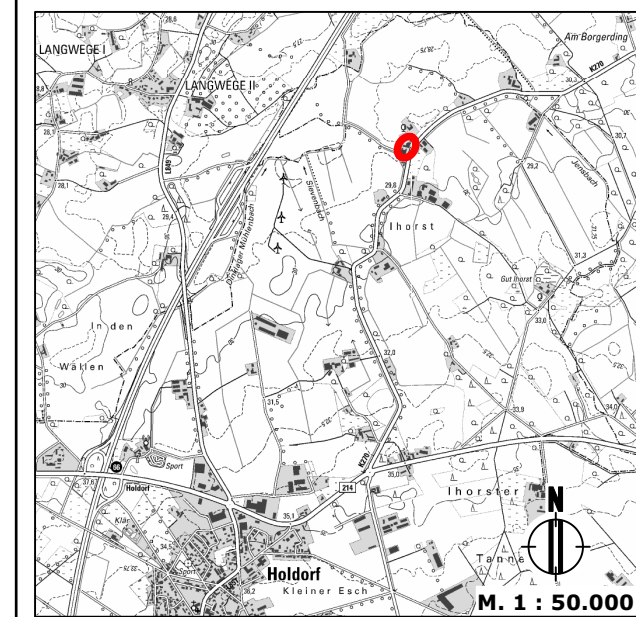
- Art der baulichen Nutzung**
GE Gewerbegebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
0,8 Grundflächenzahl
GH Gebäudehöhe als Höchstmaß
- Bauweise, Baugrenzen**
a Abweichende Bauweise
Baugrenze
- Verkehrsflächen**
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Zufahrt
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
Erhaltung von Bäumen
- Sonstige Planzeichen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
TF: ... gemäß textlicher Festsetzung Nummer ...

Hinweise

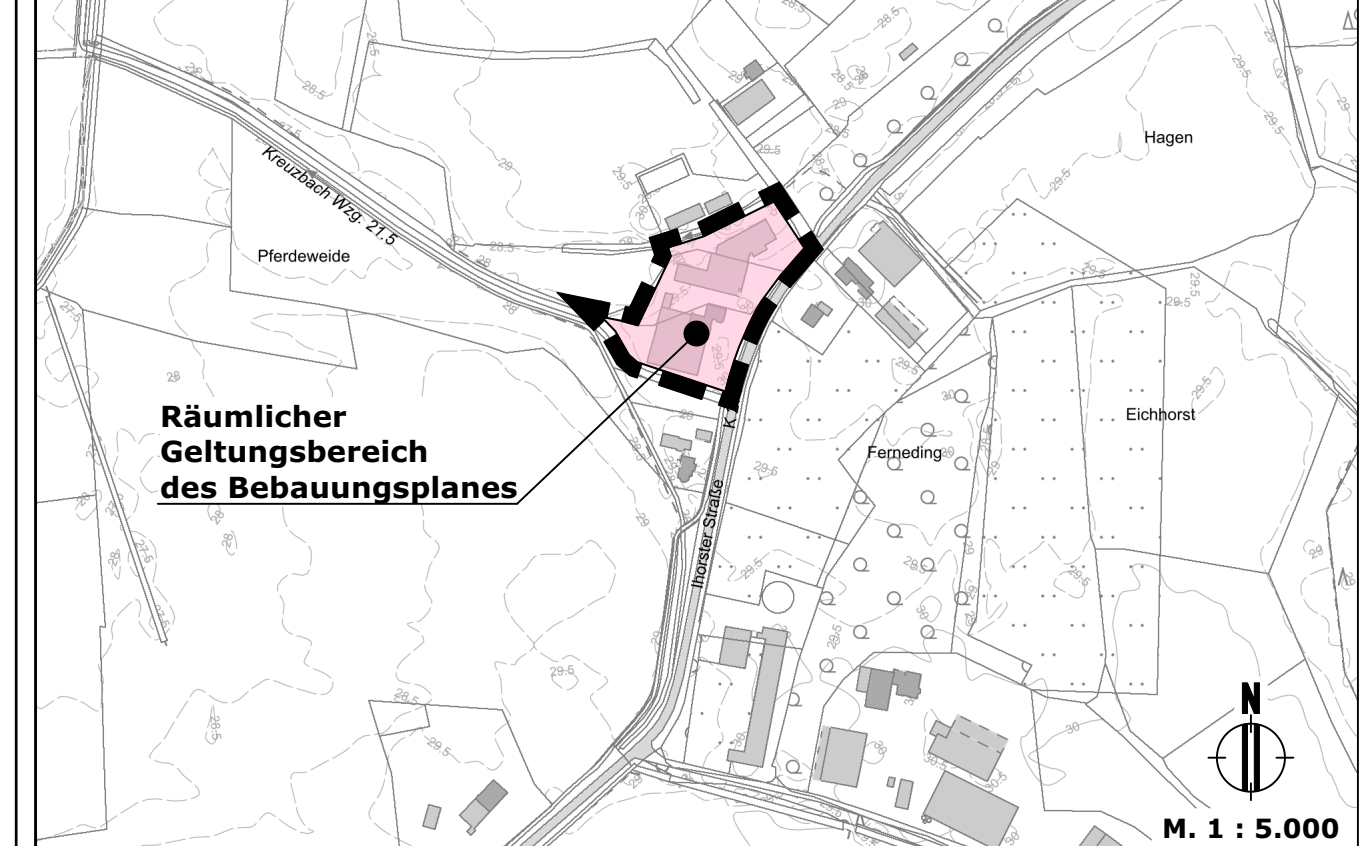
- Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert am 03.07.2023.
- Archäologische Bodenfunde**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes 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.
- 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.
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.
- Besonderer Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG**
Um im Rahmen des allgemeinverbindlichen besonderen Artenschutzes mögliche Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszuschließen, sollten Abbruchmaßnahmen unter Einbeziehung einer ökologischen Baubegleitung durchgeführt werden. Beim Feststellen von aktuell besetzten Niststätten, Baumhöhlen oder Fledermausbesatz ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vechta abzustimmen.
- Schallschutz**
Die Orientierungswerte der DIN 18005 hinsichtlich Verkehrslärm werden zwar eingehalten, jedoch wurden innerhalb des gesamten mittels Baugrenzen abgegrenzten überbaubaren Bereiches Beurteilungspegel von mehr als 50 dB(A) ermittelt. Zur Lärmvorsorge wird daher empfohlen, in den Schlaf- und Kinderzimmern der Betriebsleiterwohnung den Lärmpegelbereich III (gemäß DIN 4109-1:2018-01) für die Umfassungsbauteile sowie zusätzlich dort schalgedämmte Lüftungseinrichtungen zu verwenden.
- Gewässerräumstreifen**
Im Bereich des Plangebietes verläuft das Verbandsgewässer III. Ordnung 21.5/1 der Hase Wasseracht. Die maschinelle Gewässerunterhaltung muss jederzeit möglich sein. Satzungsgemäß ist ein 5 m breiter Gewässerräumstreifen freizuhalten.

Textliche Festsetzungen

- Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO**
 - Gemäß § 12 Abs. 3 a BauGB sind unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
 - Von den gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO Nr. 3 - Tankstellen - und Nr. 4 - Anlagen für sportliche Zwecke - nicht zulässig.
 - Von den gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO Nr. 3 - Vergnügungstätten - nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 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 Gebäudelängen bis über 50 m zulässig.
- Führung von Versorgungsleitungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB**
Versorgungsleitungen sind im gesamten Geltungsbereich unterirdisch zu verlegen.



Gemeinde Holdorf



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 30 A "Ihorst Nord"

Maßstab 1 : 1.000

Satzungsbeschluss
§ 10 (1) BauGB