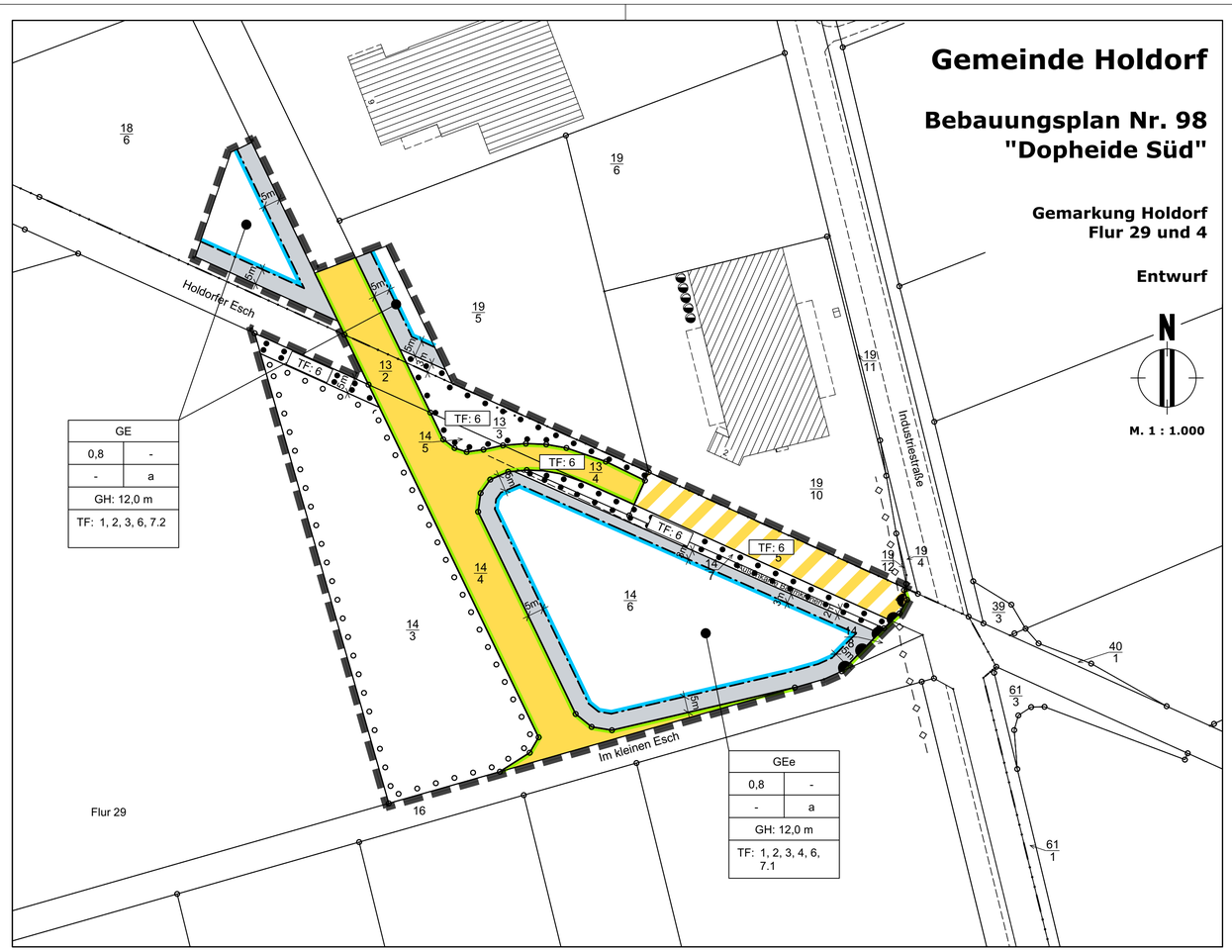


Planzeichenerklärung gem. PlanZV

1. **Art der baulichen Nutzung**
   - GE — Gewerbegebiet
   - GEe — eingeschränktes Gewerbegebiet
2. **Maß der baulichen Nutzung**
   - 0,8 — Grundflächenzahl
   - GH — Gebäudehöhe als Höchstmaß
3. **Bauweise, Baugrenzen**
   - a — Abweichende Bauweise
   - Baugrenze
4. **Verkehrsflächen**
   - Straßenverkehrsfläche
   - Straßenbegrenzungslinie
   - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: private Zufahrt
   - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
5. **Hauptversorgungsleitungen**
   - — ◇ — ◇ — DN 150 — Unterirdische Hauptversorgungsleitung - Trinkwasserleitung mit Durchmesser-Angabe in mm (Lage nach Angabe des OOWV; Lageabweichungen sind möglich; nachrichtliche Übernahme)
6. **Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
   - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen
   - Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen
7. **Sonstige Planzeichen**
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
   - TF: ... — gemäß textlicher Festsetzung Nummer ...

Hinweise

1. Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes treten die Festsetzungen der überdeckten Teile der Bebauungspläne Nr. 67 "Dopheide" und Nr. 88 "Dopheide II" außer Kraft.
2. Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert am 03.07.2023.
3. Für die Bepflanzung wird die Verwendung der im Anhang der Begründung aufgeführten Gehölze empfohlen. Die dort angegebenen Gehölze sind standortheimisch.
4. Im Abstand von 20 bis 40 m vom befestigten Fahrbahnrand der Industriestraße dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrt Werbeanlagen im Blickfeld zur Straße nicht ohne Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden (§ 9 Abs. 6 FStrG).
5. **Denkmalschutz**

   Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde, (z. B. Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch in geringen Spuren) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 NDenkmalSchG 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.
6. **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:

   <u>Versiegelungen:</u>

   Die Versiegelung der Bodenoberfläche sollte insbesondere bei Lager- und Stellplatzflächen so gering wie möglich gehalten werden. Denkbar sind hier je nach Nutzungsintensität z. B. offenporige 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.

   <u>Oberflächenentwässerung:</u>

   Das anfallende überschüssige Oberflächenwasser ist auf den Baugrundstücken zu versickern. Die vorherige Sammlung und Zwischenspeicherung in Zisternen ist ausdrücklich erwünscht. Sie sollten ggf. mit einem Notüberlauf ausgestattet werden, der ebenfalls in flachen Mulden mündet, so dass auch dieses Wasser auf dem Baugrundstück zur Versickerung kommt.

   <u>Dachbegrünung / Energiegewinnung / Energieeffizienz:</u>

   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.

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 Nr. 1 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter - sowie Nr. 3 - Vergnügungsstätten - nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3 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

1.4 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 Gewerbebetriebs einnimmt.

1.5 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. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

   Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind, vollflächig und dauerhaft zu begrünen. Als Begrünung sind Rasenflächen, lückenlose Gehölzanpflanzungen, Blumenwiesen und Blühflächen auch in Kombination miteinander zulässig.

5. **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

   Die festgesetzte Fläche ist vollflächig mit standortgerechten, heimischen und / oder klimaangepassten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (Arten vgl. Hinweis Nr. 3). Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

6. **Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB**

   Auf den mit TF 6 kenntlich gemachten Flächen sind die entlang des Weges "Holdorfer Esch" vorhandenen Bäume dauerhaft zu erhalten. Ihr Wurzelbereich ist zu schützen.

7. **Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO**

7.1 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Betriebsgeräusche die Emissionskontingente L_{EK} = 58 dB tags (6:00 - 22:00 Uhr) und L_{EK} = 35 dB nachts (22:00 - 6:00 Uhr) einhalten. Das Gebiet ist hinsichtlich einer Nachtnutzung eingeschränkt.

Die Prüfung auf Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691, 2006-12.

7.2 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 L_{EK} gemäß DIN 45691 "Geräuschkontingentierung", Ausgabe Dez. 2006, nicht überschreiten:

L_{EK} Nacht: 42 dB pro m²

Die Einhaltung des Emissionskontingentes ist im Einzelfall für jedes Betriebsgrundstück im Geltungsbereich nachzuweisen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel Lr den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Umverteilungen der flächenbezogenen Schallleistungspegel zwischen Teilflächen können vorgenommen werden, bedürfen aber des schalltechnischen Nachweises, dass dadurch keine Verschlechterung der Immissionssituation eintritt.

8. **Führung von Versorgungsleitungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB**

   Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen.

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

Holdorf, den _____

_____ (Siegel)
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Holdorf hat in seiner Sitzung am 27.02.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 98 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 03.07.2025 ortsüblich bekanntgemacht.

Holdorf, den _____

_____ (Siegel)
Bürgermeister

2. Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000

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

© GeoBasis-DE/LGLN (2025)

LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 18.02.2025, Aktenzeichen 018-L4-3/2025). 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 _____

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), RD Oldenburg-Cloppenburg, Katasteramt Vechta

_____ (Siegel)
(Unterschrift)

3. Entwurf und Verfahrensbetreuung

Dipl.-Ing. Anette Pollmann
Mühlenstraße 18
26340 Zetel / Neuenburg
Tel.: 04452 / 948529

Datum der Planzeichnung / -änderung:

Vorentwurf: 17.06.2025
Entwurf: 02.10.2025
Satzungsexemplar: 04.12.2025

4. Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Holdorf hat in seiner Sitzung am 30.09.2025 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 10.10.2025 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 10.10.2025 bis 11.11.2025 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Holdorf, den _____

_____ (Siegel)
Bürgermeister

5. Vereinfachte Änderung nach öffentlicher Auslegung

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

Holdorf, den _____

_____ (Siegel)
Bürgermeister

6. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Holdorf hat den Bebauungsplan Nr. 98 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16.12.2025 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Holdorf, den _____

_____ (Siegel)
Bürgermeister

7. In-Kraft-Treten

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeinde ist gemäß § 10 BauGB am _____ im elektronischen Amtsblatt der Gemeinde Holdorf bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 98 ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Holdorf, den _____

_____ (Siegel)
Bürgermeister

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 _____

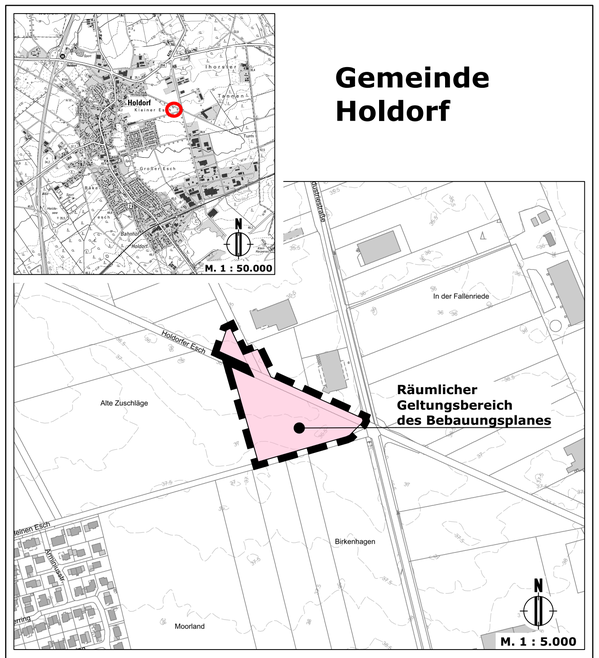
_____ (Siegel)
Bürgermeister

9. Mängel der Abwägung

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

Holdorf, den _____

_____ (Siegel)
Bürgermeister



Bebauungsplan Nr. 98
"Dopheide Süd"

Maßstab 1 : 1.000

Satzungsbeschluss
§ 10 (1) BauGB