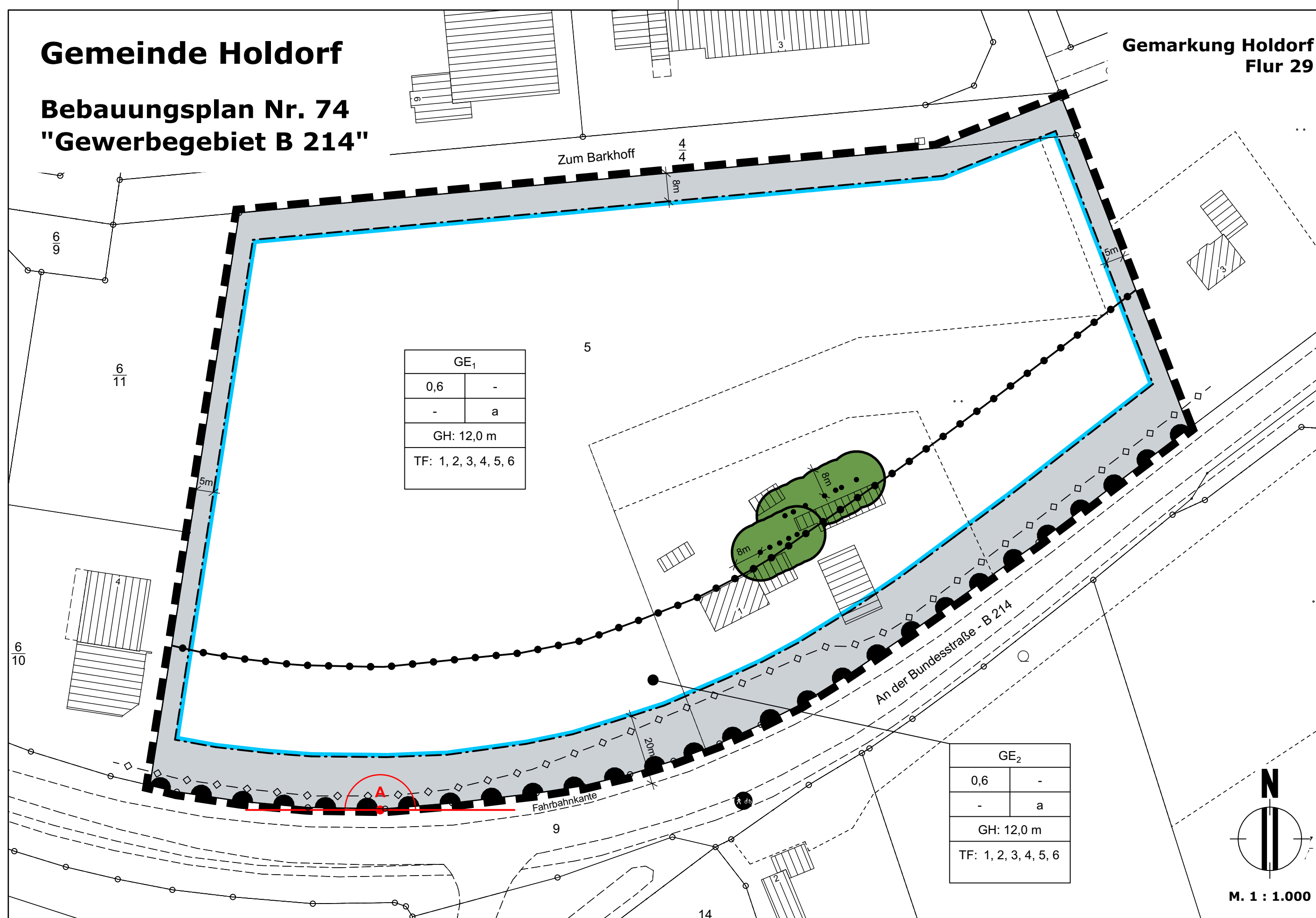


Gemeinde Holdorf

Bebauungsplan Nr. 74 "Gewerbegebiet B 214"



Gemarkung Holdorf
Flur 29

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NikomVG) hat der Rat der Gemeinde Holdorf diesen Bebauungsplan Nr. 74, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden / untenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Holdorf, den 19.12.2017

Bürgermeister

(Siegel)

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Holdorf hat in seiner Sitzung am 24.11.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 74 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 25.02.2017 ortsüblich bekanntgemacht.

Holdorf, den 19.12.2017

Bürgermeister

(Siegel)

4. Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Holdorf hat in seiner Sitzung am 20.06.2017 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 21.10.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 30.10.2017 bis 01.12.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Holdorf, den 19.12.2017

Bürgermeister

(Siegel)

2. Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000

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

© 2017: LGLN

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg,
Katasteramt Vechta

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Feb. 2017). 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

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 betroffenen 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 _____

Bürgermeister

(Siegel)

3. Entwurf und Verfahrensbetreuung



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

Datum der Planzeichnung / -änderung:

Vorentwurf: 01.03.2017
Entwurf: 26.10.2017
Satzungsexemplar: 19.12.2017

6. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Holdorf hat den Bebauungsplan Nr. 74 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 19.12.2017 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Holdorf, den 19.12.2017

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. 74 ist damit am _____ 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)

Planzeichenerklärung gem. PlanZV

- Art der baulichen Nutzung**

GE	Gewerbegebiet
GE ₁	Teilbereich mit Angabe der Nummer
- Maß der baulichen Nutzung**
0,6 Grundflächenzahl
GH Gebäudehöhe als Höchstmaß
- Bauweise, Baugrenzen**
a Abweichende Bauweise
Baugrenze
- Verkehrsflächen**
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Hauptversorgungsleitungen**
Unterirdische Hauptversorgungsleitung, hier: Trinkwasserleitung DN 200 (Lageabweichungen möglich); nachrichtliche Übernahme
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
Erhaltung von Baumreihen (hier: Bäume mit Nestern der Saatkrähenkolonie) i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 7
- Sonstige Planzeichen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten gemäß textlicher Festsetzung Nummer ...
TF: ...
Richtungssektor A für richtungsabhängige Zusatzkontingente, mit Bezugspunkt

Textliche Festsetzungen

- Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO**
 - Von den gemäß § 8 Abs. 2 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. 1 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter - sowie Nr. 3 - Vergnügungstätten - nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - Als Gewerbebetriebe zulässige Bordelle und bordellartige Betriebe sind i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.
- Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO**

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Straße "Zum Barkhoff" sind innerhalb eines Abstandes von 5 m zum Flurstück dieser Straße Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen mit Ausnahme von Grundstückseinfriedungen und Zufahrten 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**

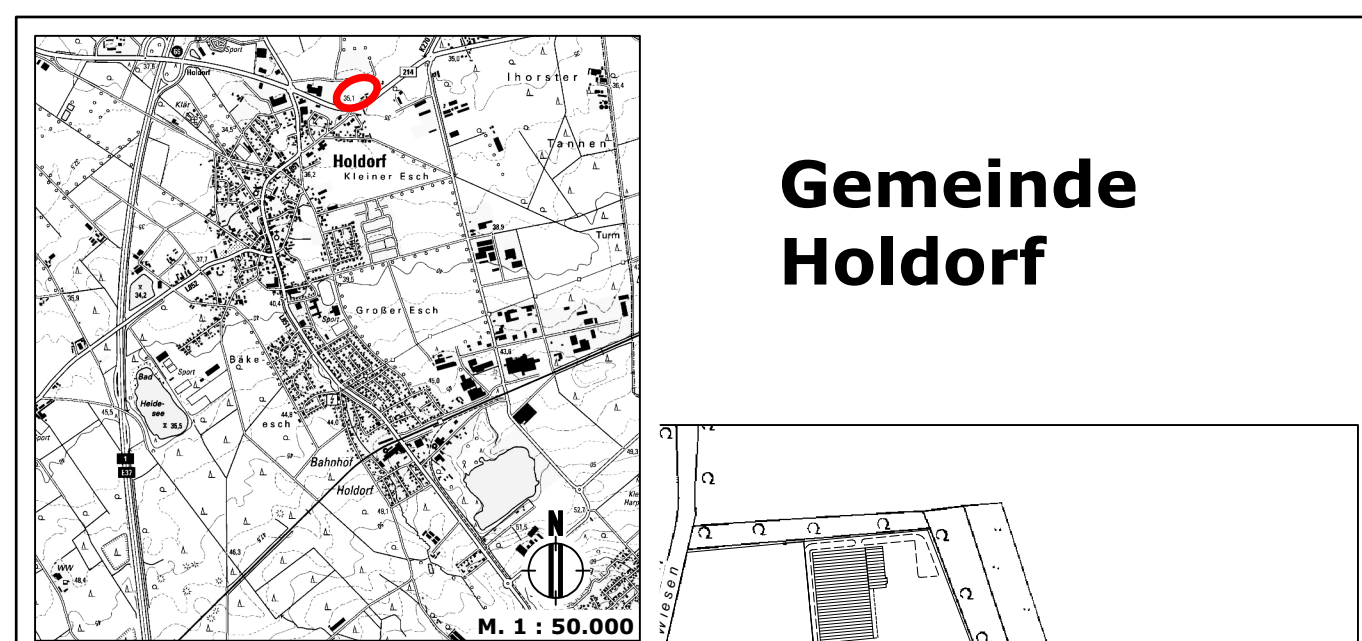
In der abweichenden Bauweise sind unter Einhaltung seitlicher Grenzabstände nach Landesrecht Gebäudelängen bis über 50 m zulässig.
- Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO**
 - Im Gewerbegebiet sind in den festgesetzten Teilbereichen GE₁ und GE₂ nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die folgenden Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 (Dezember 2006) weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten.
im GE₁: tags 65 dB / nachts 45 dB
im GE₂: tags 60 dB / nachts 37,5 dB
Im Sektor A (im Urzeigersinn von 270° (W) bis 90° (O)) sind folgende richtungsabhängige Zusatzkontingente zulässig:
im GE₁: tags 0 dB / nachts 5 dB
im GE₂: tags 5 dB / nachts 10 dB
Bezugspunkt mit UTM-Koordinaten ist: x = 32441170 / y = 5827486
Die Prüfung auf Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691, 2006-12.
 - Innerhalb der unten angegebenen Lärmpegelbereiche IV und V müssen die Außenbauteile der Gebäude von Aufenthaltsräumen in ihrer Gesamtheit (Fenster, Wände, Dächer etc.) mindestens den folgenden Anforderungen nach DIN 4109 hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen:
Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils R'_{w, res} [dB]
Innerhalb eines Abstandes zur Fahrbahnkante der B 214 von:
bis zu 22 m: Lärmpegelbereich V: Büroräume und Ähnliches: R'_{w, res} = 40 dB
mehr als 22 m bis zu 53 m: Lärmpegelbereich IV: Büroräume und Ähnliches: R'_{w, res} = 35 dB.
Der Nachweis der erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße erf. R'_{w, res} ist auf der Grundlage der als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 (Ausgabe November 1989) und Beiblatt 1 zu DIN 4109 (Ausgabe November 1989) zu führen.
Von den Festsetzungen der vorhergehenden Punkte kann abgewichen werden, sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens prüfbar nachgewiesen wird, dass sich durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel verringert.
- Führung von Versorgungsleitungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB**

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

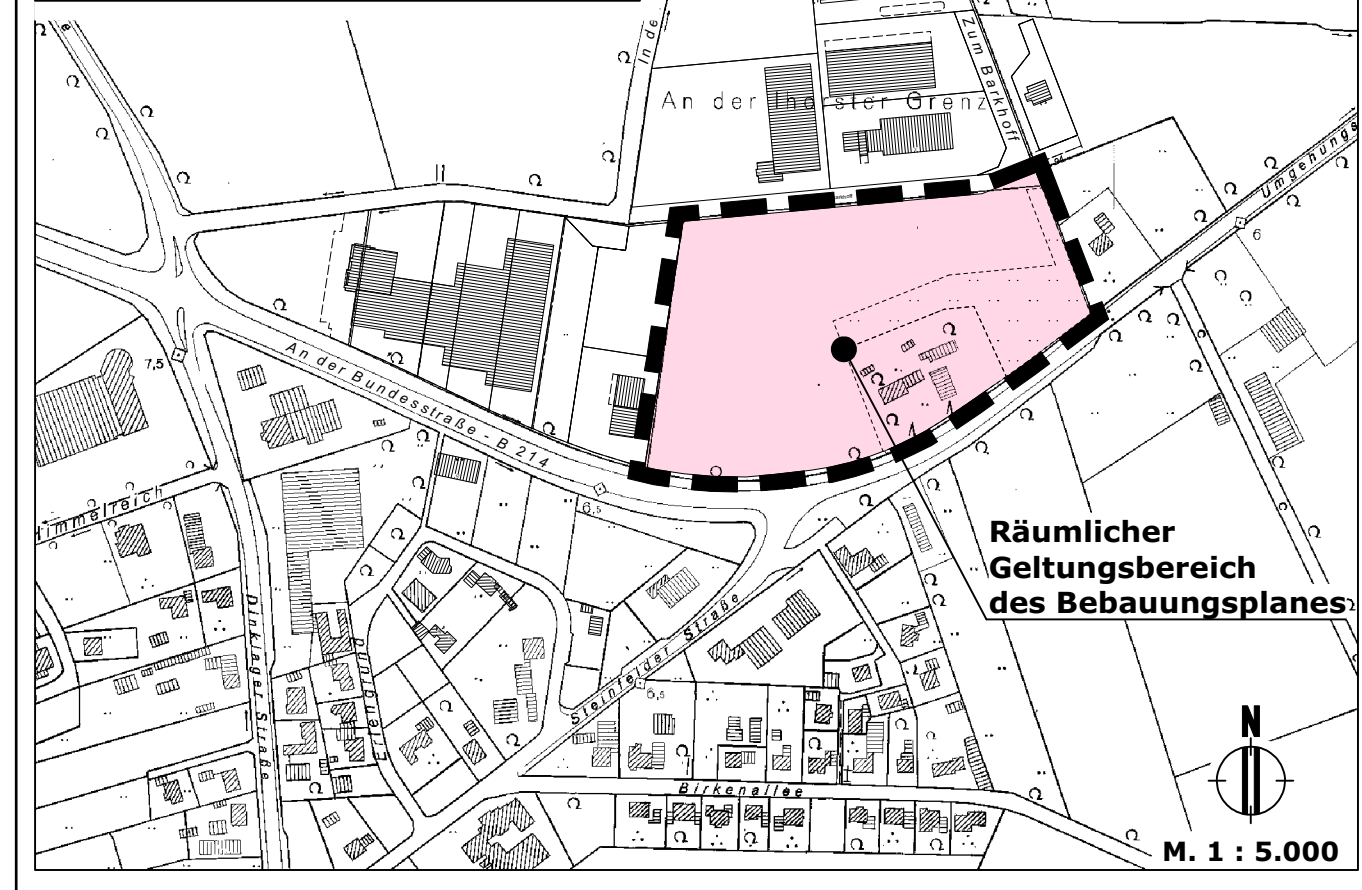
Bei Abbruchmaßnahmen im Kronentraufbereich der zu erhaltenden Baumreihen ist die DIN 18920 anzuwenden. In ihrem Kronentraufbereich sind neue bauliche Anlagen nicht zulässig. In einem 5 m breiten umlaufenden Schutzstreifen sind bauliche Anlagen in Form von Gebäuden und Lagerplätzen nicht zulässig.

Hinweise

- Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes treten die Festsetzungen des überdeckten Teiles des Bebauungsplanes Nr. 63 "In den Wiesen II" sowie ihrer 1. Änderung außer Kraft.
- Es gilt die Baunutzungsverordnung von 1990 in der Fassung vom 11. Juni 2013.
- 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 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.
- Im Abstand von 20 m bis 40 m vom befestigten Fahrbahnrand der Bundesstraße 214 dürfen Werbeanlagen im Blickfeld zur Straße nicht ohne Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden (§ 9 Abs. 6 FStrG).
- Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Diepholz. Beim Einsatz von Baukränen sind diese gesondert zur Prüfung und Bewertung beim Luftfahrtamt der Bundeswehr, Referat 1d, einzureichen. Des Weiteren gehen vom militärischen Flugbetrieb Emissionen, insbesondere Lärm, auf das Plangebiet aus. Auf diese Vorbelastung wird hingewiesen.
- Zur Vermeidung von Verstößen gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG sind bei folgenden Maßnahmen in den angegebenen Zeiten die betreffenden Bereiche unmittelbar zuvor durch eine sachkundige Person auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelniststätten zu überprüfen:
 - bei Abrissarbeiten oder Sanierungsmaßnahmen an bestehenden Gebäuden ganzjährig
 - bei Rodungsarbeiten innerhalb der Brutphase der Vögel und innerhalb der Sommerlebensphase der FledermäuseBeim Feststellen von aktuell besetzten Vogelneuern / Baumhöhlen oder Fledermausbesatz ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Ggf. können vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich werden.
Zum Schutz der örtlich ansässigen Saatkrähenkolonie sind innerhalb eines Abstandes von 25 m zum Kronentraufbereich der zu erhaltenden Baumreihen Hochbautätigkeiten und Abrissarbeiten von Anfang Februar bis Mitte Juni nicht zulässig. Schnittmaßnahmen an den Koloniebäumen bedürfen zu jeder Jahreszeit einer artenschutzrechtlichen Ausnahme.



Gemeinde Holdorf



Bebauungsplan Nr. 74 "Gewerbegebiet B 214"

Maßstab 1 : 1.000

Satzungsbeschluss
§ 10 (1) BauGB