

# Präambel

Auf Grund des § 1 Abs 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 (2) Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes, hat der Rat der Gemeinde Blender diesen Bebauungsplan Nr. 22 „Gewerbegebiet Holtum-Marsch Mitte II“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Blender, den 22.02.2018

gez. Meyer L.S. gez. i. V. Link  
Der Bürgermeister Der Gemeindevorstand

# Verfahrensvermerke

## Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1 : 1.000

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



Landesamt für Geoinformation  
und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)  
Regionaldirektion Sulingen-Verden

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 17.08.2016). 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. Die Höhen sind auf NN bezogen.

## Erlaubnisvermerk

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVerMG) vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5 – VORIS 21160 01 -).

Achim, den 25.06.2018

L.S. gez. Uwe Ehrhorn  
(öffentl. bestellter Vermessungsingenieur)

## Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

gez. Th. Aufleger  
(Unterschrift)

Oldenburg, den 21.06.2018

## Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Blender hat in seiner Sitzung am 26.11.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 10.02.2017 im Amtsblatt für den Landkreis Verden Nr. 6/2017 bekannt gemacht.

Blender, den 22.02.2018

gez. i. V. Link  
Gemeindevorstand

## Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Blender hat in seiner Sitzung am 08.06.2017 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 07.07.2017 im Amtsblatt für den Landkreis Verden Nr. 27/2017 bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 22 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 18.07.2017 bis 18.08.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Blender, den 22.02.2018

gez. i. V. Link  
Gemeindevorstand

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Blender hat den Bebauungsplan Nr. 22 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 22.02.2018 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Blender, den 22.02.2018

gez. i. V. Link  
Gemeindevorstand

## Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde Blender ist gemäß § 10 (3) BauGB am 13.07.2018 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 22 ist damit am 13.07.2018 in Kraft getreten.

Blender, den 16.07.2018

gez. i. V. Link  
Gemeindevorstand

## Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 22 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 22 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Blender, den .....

Bürgermeister

## Beglaubigungsvermerk

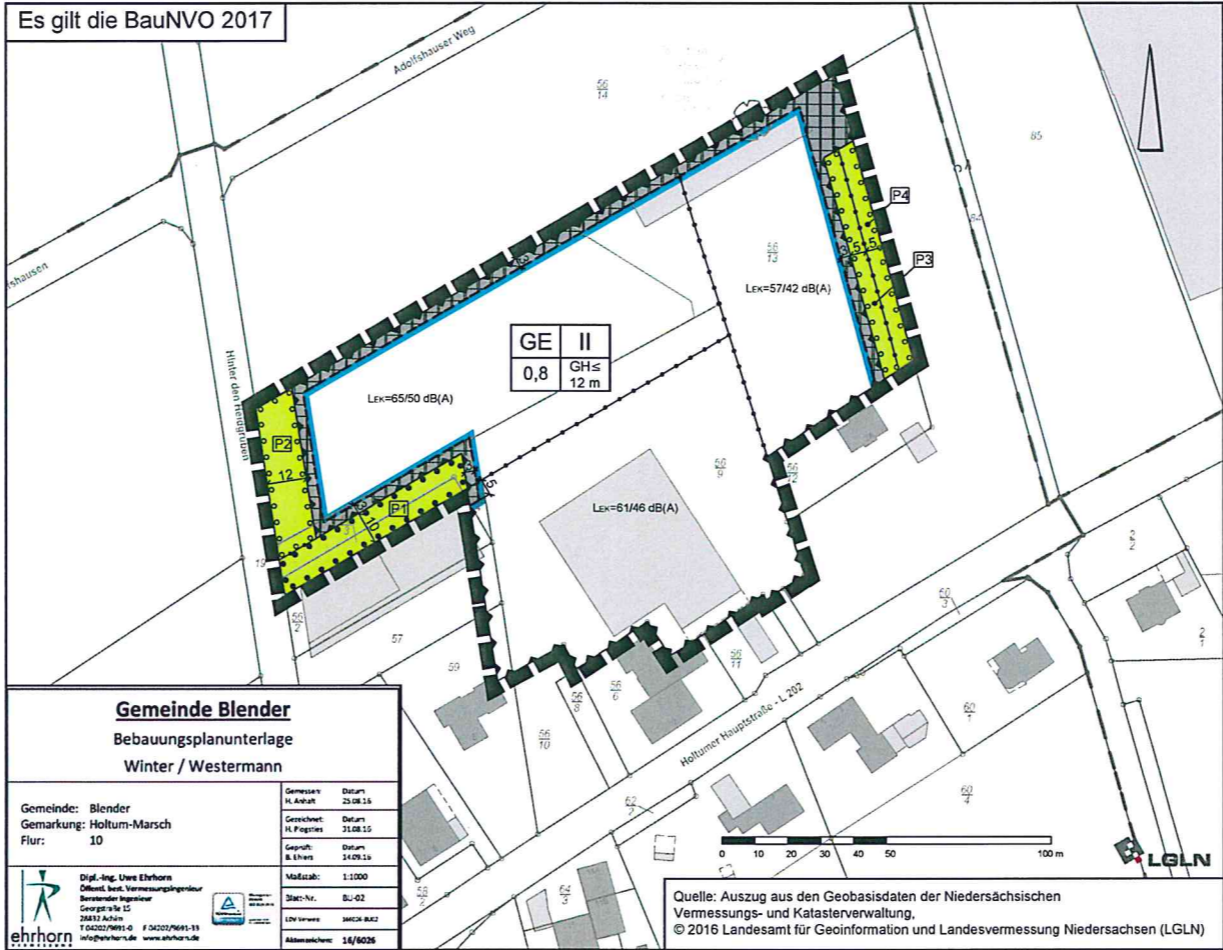
Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Blender, den .....

GEMEINDE BLENDER  
Der Gemeindevorstand

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:  
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)  
Das Verfahren dieses Bebauungsplans ist gemäß § 245 c BauGB nach dem vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) durchgeführt worden.  
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NVerMG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 26. Oktober 2016 (Nds. GVBl. S. 229)  
Baumutzungsverordnung (BauMVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3796)  
Planzeichenverordnung 1950 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1950 (BGBl. 1951 I S. 59), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1697)

# Es gilt die BauNVO 2017



## Gemeinde Blender Bebauungsplanunterlage Winter / Westermann

Gemeinde: Blender	Gemarkung: Holtum-Marsch	Flur: 10
Gesamte H. Anzah	Datum: 23.08.16	
Geschichtl. H. Prognose	Datum: 31.08.15	
Geoprot. B. & L. Anz.	Datum: 24.08.16	
Maßstab: 1:1000		
Blatt-Nr.: BU-02		
EV-Nr.: MICH-002		
Altlasten-Nr.: 14/6028		

# Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
  - Gemäß § 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO sind in den Gewerbegebieten folgende Nutzungen nicht zulässig:
    - Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher.
    - Abweichend hiervon sind in den Baugebieten Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher zulässig, wenn die Verkaufsfläche in untergeordnetem Umfang (max. 10 % der Bruttogeschossfläche) und im funktionalen und baulichen Zusammenhang mit dem Betrieb steht.
  - Gemäß § 1 (6) BauNVO sind in den Gewerbegebieten die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.
- Höhe baulicher Anlagen**

Gemäß § 16 (2) BauNVO darf die maximale Gebäudehöhe (OK) in den Gewerbegebieten 12 m ü. Bezugsfläche nicht überschreiten. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante des Gebäudes, Unterer Bezugspunkt (Bezugsfläche) ist die Oberkante der Fahrbahn (Mitte der Fahrbahn) der Holtumer Landstraße, gemessen im rechten Winkel zum Gebäude.

Die Gebäudehöhe darf durch untergeordnete Bauteile und technische Anlagen (z.B. Schornsteine, Antennen, Be- und Entlüftungssysteme usw.) überschritten werden.
- Anpflanzung und Erhalt von Gehölzen**
  - Gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB sind die auf der Fläche (P 1) vorhandenen Gehölze zu erhalten und bei Abgang artgleich zu ersetzen. Die Anlage eines unbefestigten Weges in einer Breite von 3 Metern ist zulässig.
  - Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB ist auf der Fläche zum Anpflanzen (P 2) eine Anpflanzung aus standortgerechten und heimischen Gehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von Gehölzen ist artgleich nachzupflanzen. Die Anlage eines bepflanzten Walls ist zulässig. Die Anpflanzungen sind in der Vegetationsperiode, die dem Beginn der Bauarbeiten folgt, durchzuführen.

Geeignete Arten sind:

Bäume	Wissenschaftlicher Name	Strücker	Wissenschaftlicher Name
Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Meißbeere	Sorbus intermedia	Felsenbirne	Ameisenschir ovals
Eberesche	Sorbus aucuparia	Weißdorn	Crataegus laevigata C. monogyna
Winterlinde	Tilia cordata	Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
		Ohnweide	Salix aurita
		Grauweide	Salix cinerea

  - Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB ist auf der Fläche zum Anpflanzen (P 3) eine Anpflanzung aus standortgerechten und heimischen Gehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten, geeignete Arten s. (2). Bei Abgang von Gehölzen ist artgleich nachzupflanzen. Die Anpflanzungen sind in der Vegetationsperiode, die dem Beginn der Bauarbeiten folgt, durchzuführen.
  - Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB ist auf der Fläche zum Anpflanzen (P 4) eine freitragende freiwachsende Weißdornhecke anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von Gehölzen ist nachzupflanzen. Die Anpflanzungen sind in der Vegetationsperiode, die dem Beginn der Bauarbeiten folgt, durchzuführen.
- Oberflächenentwässerung**

Die Versickerung des unbelasteten Oberflächenwassers hat durch Flächen- und Muldenversickerung zu erfolgen. Zusätzlich kann das östlich angrenzende Regenrückhaltebecken in Anspruch genommen werden.

# 5. Festsetzungen zum Immissionsschutz

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in den gekennzeichneten Teilflächen (TF 1, TF 2 und TF 3) angegebenen Emissionskontingente L<sub>ex</sub> nach DIN 45691 weder tags (6:00 h bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 10 dB unterschreitet.

Die Emissionskontingente beziehen sich auf die Immissionsorte außerhalb des geplanten Gewerbegebietes. Sie sind nicht binnenwirksam.

Wenn Anlagen oder Betriebe Emissionskontingente von anderen Teilflächen in Anspruch nehmen, ist eine erneute Inanspruchnahme dieser Kontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen (z.B. durch Baualast oder öffentlich-rechtliche Verträge).

# Hinweise

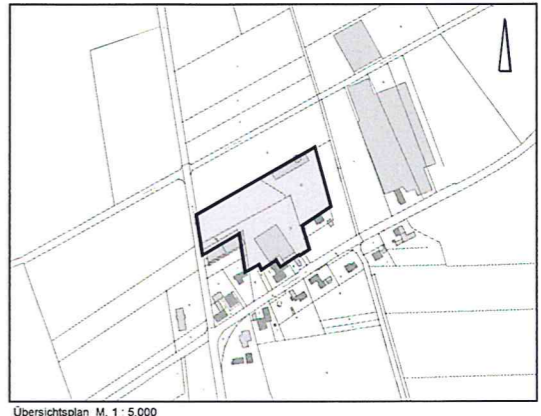
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden (Telefonnummer der Kreisarchäologie (Tel.: 04231/5-432)). 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.
  - Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.
  - Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde ist unverzüglich zu informieren, wenn sich bei der weiteren Planung, Erschließung oder der Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben.
  - Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt zu benachrichtigen.
  - Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes sind zu beachten. Die im Rahmen der Planaufstellung durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen. Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen sind grundsätzlich nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen. Die Entfernung von Gehölzen ist nur in der gesetzlich bestimmten Zeit vom 01. Oktober bis 29. Februar eines jeden Jahres zulässig (§ 39 (5) Ziffer 2 Bundesnaturschutzgesetz). Soll hiervon abgewichen werden, hat unmittelbar vor der Maßnahme eine Kontrolle der betreffenden Gehölze hinsichtlich vorhandener Lebensstätten besonders und streng geschützter Tierarten durch eine fachkundige Person zu erfolgen. Eine Entfernung der Gehölze und ein Umbau/Abriss von Gebäuden sind nur zulässig, wenn eine Betroffenheit von geschützten Arten im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes ausgeschlossen werden kann. Zu beachten ist, dass auch im Winter eine Betroffenheit von überwinternden Fledermäusen bestehen kann.
  - Verwendete DIN-Normen und Regelwerke
- Die den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden und genannten DIN-Normen und technischen Regelwerke liegen zur Einsichtnahme bei der Gemeinde Blender/ Samtgemeinde Thedinghausen während der üblichen Öffnungszeiten aus.

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
  - GE Gewerbegebiete
- Maß der baulichen Nutzung**
  - 0,8 Grundflächenzahl
  - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - GH ≤ 12 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (GH= Gebäudehöhe)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
  - Baugrenze
  - überbaubare Fläche
  - nicht überbaubare Fläche
- Grünflächen**
  - Private Grünfläche
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Sonstige Planzeichen**
  - Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
  - Emissionskontingente tags/nachts
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen/ Emissionskontingente
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

# Gemeinde Blender Samtgemeinde Thedinghausen

# Bebauungsplan Nr. 22 "Gewerbegebiet Holtum-Marsch Mitte III"



Übersichtsplan M. 1 : 5.000  
Februar 2018 M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH  
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung  
Escherweg 1  
26121 Oldenburg  
Postfach 3667  
26028 Oldenburg  
Telefon 0441 97174-0  
Telefax 0441 97174-73  
E-Mail info@nwp-ol.de  
Internet www.nwp-ol.de

