

**Gemeinde Holdorf**  
**Bebauungsplan Nr. 78**  
**"Bäkeesch I.1"**  
 Gemarkung Holdorf  
 Flur 31

### Planzeichenerklärung gem. PlanZV

<b>1. Art der baulichen Nutzung</b>	<b>WA</b> Allgemeines Wohngebiet	<b>5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung und die Regelung des Wasserabflusses</b>	Umgrenzung von Flächen für die Wasserversorgung, hier: Gewässer II. Ordnung inkl. Uferbereichen
<b>2. Maß der baulichen Nutzung</b>	höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	<b>6. Planungen und Nutzungsregelungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b>	Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
<b>3. Bauweise, Baugrenzen</b>	0,3 Grundflächenzahl als Höchstmaß	<b>7. Sonstige Planzeichen</b>	Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
<b>4. Verkehrsflächen</b>	I Firsthöhe		Lärmpegelbereich ...
	o Offene Bauweise		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß textlicher Festsetzung Nummer ...
	△ nur Einzelhäuser zulässig		
	— Baugrenze		
	— Straßenverkehrsfläche		
	— Straßenbegrenzungslinie		
	— Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Geh- und Radweg		

### Textliche Festsetzungen

- Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB**  
 In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten ist maximal 1 Wohnung je 300 m² Baugrundstückfläche zulässig.
- Garagen gemäß § 12 BauNVO**  
 Garagen gemäß § 12 BauNVO sind zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen nicht zulässig.
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO**  
 Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen nicht zulässig.
- Höhe baulicher Anlagen**
  - Höhenlage des 1. Vollgeschosses gem. § 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**  
 Die Oberkante des Fußbodens des 1. Vollgeschosses (Erdgeschossfußboden) muss zwischen 0,20 m und 0,30 m über der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße liegen.
  - Firsthöhe gem. § 18 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**  
 Als Firsthöhe gilt das Maß zwischen der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (unterer Bezugspunkt) und der Oberkante des Dachfirstes (oberer Bezugspunkt).
- Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO**  
 Die zulässige Grundfläche darf durch die Flächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO um bis zu 30 % überschritten werden.
- Führung von Versorgungsleitungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB**  
 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen.
- 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**  
 In den festgesetzten Lärmpegelbereichen II und III müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden die Außenbauteile von nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen der DIN 4109 (Stand 01-2018) hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm für folgende maßgeblichen Außenlärmpegel erfüllen:  
 im Lärmpegelbereich II: für einen maßgeblichen Außenlärmpegel von 55 bis 60 dB(A)  
 im Lärmpegelbereich III: für einen maßgeblichen Außenlärmpegel von 60 bis 65 dB(A)  
 In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen sind außerdem schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen, wenn sie keine Lüftungsmöglichkeit außerhalb der Lärmpegelbereiche II und III oder auf der lärmabgewandten Seite der Gebäude haben.
- Flächen zu Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB**  
 Auf den festgesetzten Flächen sind die vorhandenen Bäume und Sträucher dauerhaft zu erhalten und bei Abgang, soweit zum Lückenschluss erforderlich, zu ersetzen. Beim Bau von verkehrlichen Anbindungen an die L 851 entfallende Gehölze sind durch standortheimische Neuanpflanzungen zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten.

### Örtliche Bauvorschriften

- Geltungsbereich**  
 Diese örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 78. Sie gilt nicht für Garagen gemäß § 12 BauNVO, untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und untergeordnete Bauteile.
- Dachform und -neigung**  
 Zulässig sind nur Sattel- und Walmdächer mit Neigungswinkeln zwischen 20° und 50°.

### Hinweise

- Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes treten die Festsetzungen der überdeckten Teile der Bebauungspläne Nr. 16 / II "Großer Esch" und Nr. 43 "Große Straße Ortskern" außer Kraft.
- Es gilt die Baunutzungsverordnung von 1990 in der Fassung vom 11. Juni 2013.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt zum größten Teil innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Holdorf. In diesem Teil sind alle Verbote und Genehmigungsvorbehalte der Schutzgebietsverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Brunnen des Wasserwerkes Holdorf zu beachten.
- Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Diepholz. Beim Einsatz von Baukränen sind diese gesondert zur Prüfung und Bewertung beim Luftfahrt der Bundeswehr, Refarat 10, einzuziehen. Des Weiteren gehen vom militärischen Flugbetrieb Emissionen, insbesondere Lärm, auf das Plangebiet aus. Auf diese Vorbelastung wird hingewiesen.
- Für die Neuanpflanzungen wird die Verwendung der im Anhang der Begründung aufgeführten Gehölze empfohlen.

### Präambel

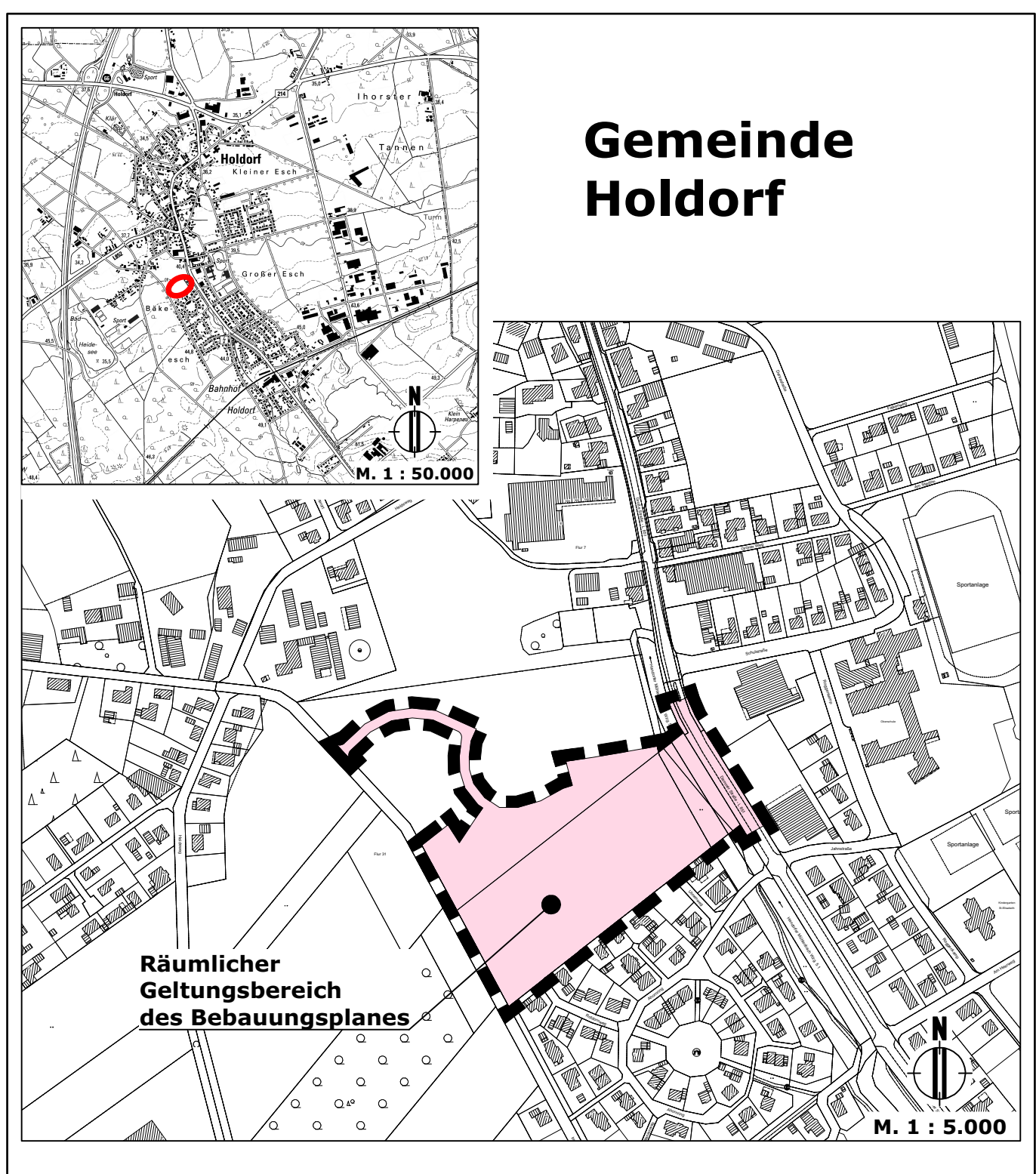
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Holdorf diesen Bebauungsplan Nr. 78, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden / untenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden / untenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Holdorf, den 26.06.2018

Bürgermeister (Siegel)

### Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss**  
 Der Rat der Gemeinde Holdorf hat in seiner Sitzung am 25.04.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 78 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 29.04.2017 ortsüblich bekannt gemacht.  
 Holdorf, den 26.06.2018
- 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 Odenburg-Cloppenburg, Katasteramt Vechta  
 Die Planunterlage entspricht dem Inhalt der Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom April 2017). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.  
 Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.  
 Vechta, den  
 Katasteramt Vechta
- Entwurf und Verfahrensbetreuung**  
  
 Dipl.-Ing. Anette Polmann  
 Mühlensstraße 18  
 26340 Zetel / Neuenburg  
 Tel.: 04452 / 948529  
 Fax: 04452 / 948528  
 Datum der Planzeichnung / -änderung:  
 Vorentwurf: 04.05.2017  
 Entwurf: 08.03.2018  
 Satzungs exemplar: 26.06.2018
- Öffentliche Auslegung**  
 Der Rat der Gemeinde Holdorf hat in seiner Sitzung am 24.10.2017 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 03.03.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 12.03.2018 bis 20.04.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.  
 Holdorf, den 26.06.2018
- 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 Betätigung wurde gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB mit Schriftform vom gegeben. Genehmigt zur Stellungnahme bis zum  
 Holdorf, den  
 Bürgermeister (Siegel)
- Satzungsbeschluss**  
 Der Rat der Gemeinde Holdorf hat den Bebauungsplan Nr. 78 mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 26.06.2018 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.  
 Holdorf, den 26.06.2018
- In-Kraft-Treten**  
 Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeinde ist gemäß § 10 BauGB am 29.06.2018 in der Oldenburgischen Volkszeitung bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 78 ist damit am 29.06.2018 rechtsverbindlich geworden.  
 Holdorf, den 29.06.2018
- 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)
- Mängel der Abwägung**  
 Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.  
 Holdorf, den  
 Bürgermeister (Siegel)



**Bebauungsplan Nr. 78**  
**"Bäkeesch I.1"**  
 mit örtlichen Bauvorschriften

**Maßstab 1 : 1.000**

**Satzungsbeschluss**  
**§ 10 (1) BauGB**