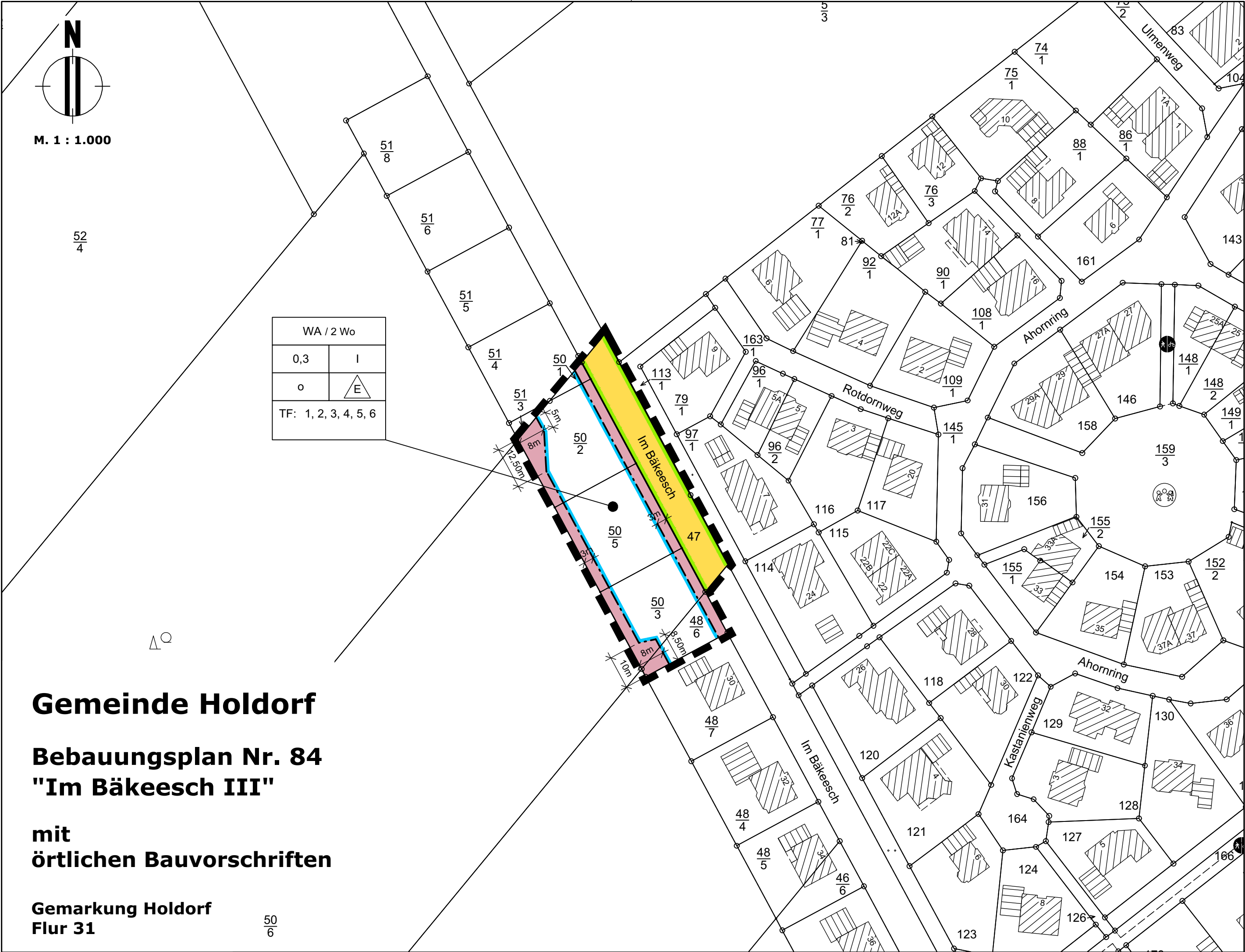




**Präambel**

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. 84, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden / untenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden / untenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Holdorf, den 25.09.2018

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister (Siegel)

**Verfahrensvermerke**

**1. Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Holdorf hat in seiner Sitzung am 24.04.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 06.07.2018 ortsüblich bekanntgemacht.

Holdorf, den 25.09.2018

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister (Siegel)

**2. Planunterlage**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1000

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

© 2018: **LGLN**  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,  
Regionaldirektion Oldenburg-Cluppenburg,  
Katasteramt Vechta

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Juni 2018). 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

**3. Entwurf und Verfahrensbetreuung**

 Dipl.-Ing. Anette Pollmann  
Raum- und Umweltplanung

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

**Datum der Planzeichnung / -änderung:**

Vorentwurf: \_\_\_\_\_  
Entwurf: 11.07.2018  
Satzungsexemplar: 25.09.2018

**4. Öffentliche Auslegung**

Der Rat der Gemeinde Holdorf hat in seiner Sitzung am 24.04.2018 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und i. V. m. § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 06.07.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 16.07.2018 bis 17.08.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Holdorf, den 25.09.2018

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister (Siegel)

**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 berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum \_\_\_\_\_ gegeben.

Holdorf, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister (Siegel)

**6. Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Holdorf hat den Bebauungsplan Nr. 84 mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 25.09.2018 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Holdorf, den 25.09.2018

\_\_\_\_\_  
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. 84 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**

**1. Art der baulichen Nutzung**

**WA** Allgemeines Wohngebiet

2 Wo höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

**2. Maß der baulichen Nutzung**

0,3 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**3. Bauweise, Baugrenzen**

o Offene Bauweise

 nur Einzelhäuser zulässig

 Baugrenze

**4. Verkehrsflächen**

 Straßenverkehrsfläche

 Straßenbegrenzungslinie

**5. 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 des Bebauungsplanes Nr. 55 "Im Bäkeesch I" außer Kraft.

2. Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017.

3. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt vollständig innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Holdorf. Alle Verbote und Genehmigungsvorbehalte der Schutzgebietsverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Brunnen des Wasserwerkes Holdorf sind zu beachten.

4. Das auf den privaten Grundstücken anfallende überschüssige Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücken zu versickern. Für die Einleitung des nicht verunreinigten Niederschlagswassers in das Grundwasser oder ein oberirdisches Gewässer ist vom Grundstückseigentümer eine Erlaubnis gem. § 10 NWG beim Amt für Wasserwirtschaft des Landkreises zu beantragen.

5. 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. Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Diepholz. Beim Einsatz von Baukränen sind diese gesondert zur Prüfung und Bewertung beim Luffahrtamt der Bundeswehr, Referat 1d, einzureichen. Des Weiteren gehen vom militärischen Flugbetrieb Emissionen, insbesondere Lärm, auf das Plangebiet aus. Auf diese Vorbelastung wird hingewiesen.

**Textliche Festsetzungen**

**1. Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO**

1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig sind.

1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

1.3 Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässige Bordelle und bordellartige Betriebe nicht zulässig sind.

1.4 Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass von den unter § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Betrieben des Beherbergungsgewerbes nur solche mit maximal 1 Ferienwohnung mit maximal 80 qm Wohnfläche zulässig sind.

1.5 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass bei Umsetzung von Beherbergungsbetrieben gemäß obiger textlicher Festsetzung Nr. 1.4 auf dem Baugrundstück die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf 1 Wohnung beschränkt ist.

**2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB**

Im allgemeinen Wohngebiet ist maximal 1 Wohnung je 300 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche zulässig.

**3. Garagen und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO**

Garagen gemäß §12 BauNVO müssen zu den Straßenverkehrsflächen einen Mindestabstand von 5 m einhalten. In das Wohngebäude integrierte Garagen sind hiervon ausgenommen.

**4. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO**

Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sind zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen nicht zulässig.

**5. 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 (Erdgeschossfertigfußboden) darf mindestens 0,20 m und höchstens 0,60 m über der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße liegen.

**6. Führung von Versorgungsleitungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB**

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen.

**Örtliche Bauvorschriften**

**1. Geltungsbereich**

Diese örtliche Bauvorschriften gelten für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 84. Sie gelten nicht für Garagen gemäß §12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO sowie für untergeordnete Bauteile.

**2. Dachform und -neigung**

Zulässig sind nur Sattel- und Walmdächer mit Neigungswinkeln ab mindestens 20°.

Ausnahme:

Bei der Errichtung von Grasdächern sind Neigungswinkel zwischen 15° und 30° zugelassen.

**3. Traufhöhen**

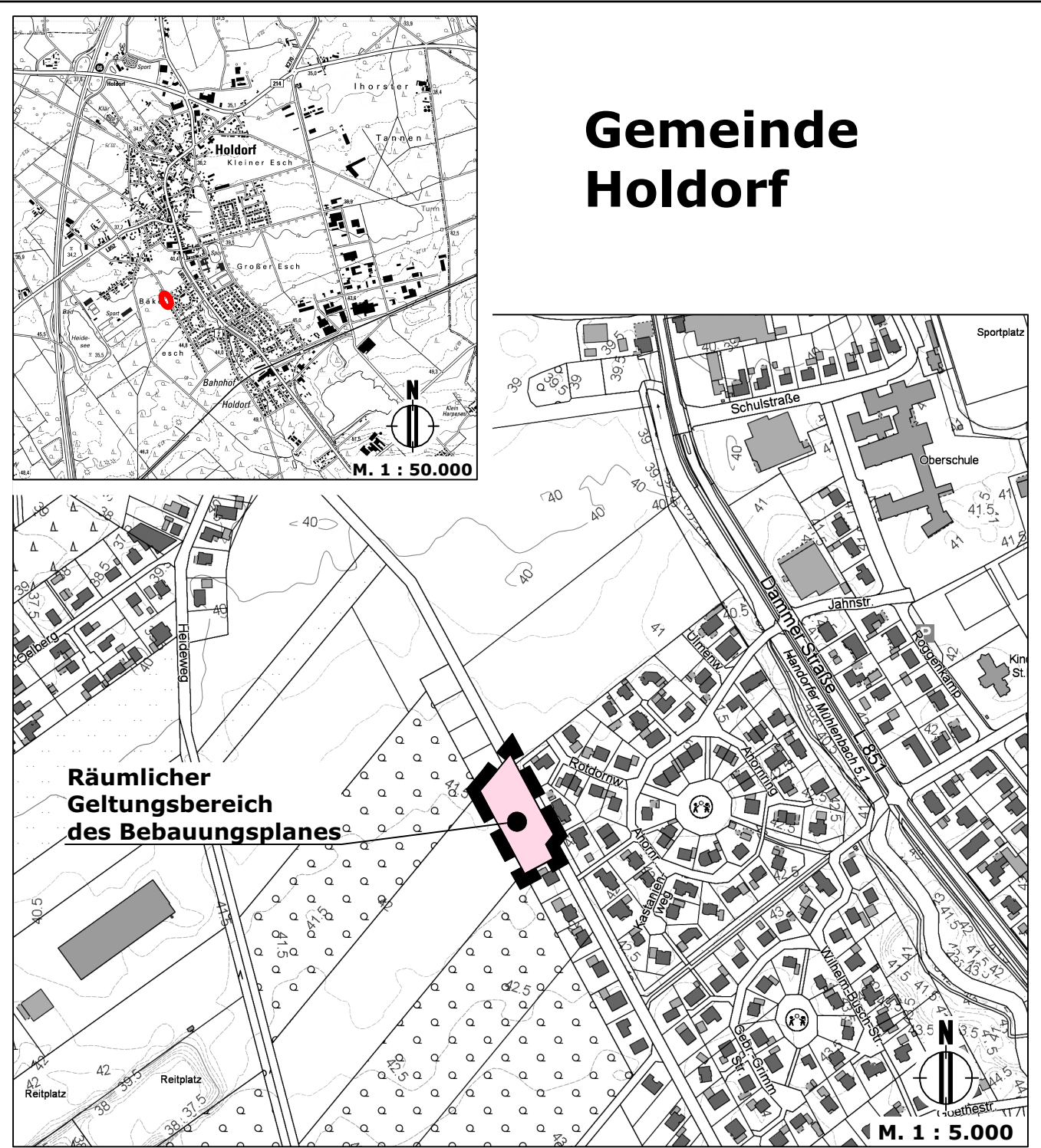
Die Traufhöhe muss zwischen 2,50 m und 4,20 m betragen.

Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (Unterer Bezugspunkt) und den äußeren Schnitlinien zwischen Außenwand und Dachhaut (Oberer Bezugspunkt), jeweils in Fassadenmitte gemessen.

Ausnahmen:

a) Die Traufhöhe gilt nicht für Traufen von Dachaufbauten.

b) Bei symmetrisch gestaffelten Walmdächern darf die zweite Traufhöhe das Maß von 6,50 m nicht übersteigen.



**Bebauungsplan Nr. 84**

**"Im Bäkeesch III"**

**mit örtlichen Bauvorschriften**

**i. V. m. § 13b BauGB**

**im beschleunigten Verfahren**

**gem. § 13a BauGB**

**Maßstab 1 : 1.000**

**Satzungsbeschluss**

**§ 10 (1) BauGB**