

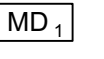
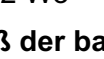
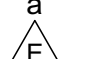








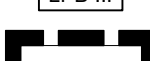



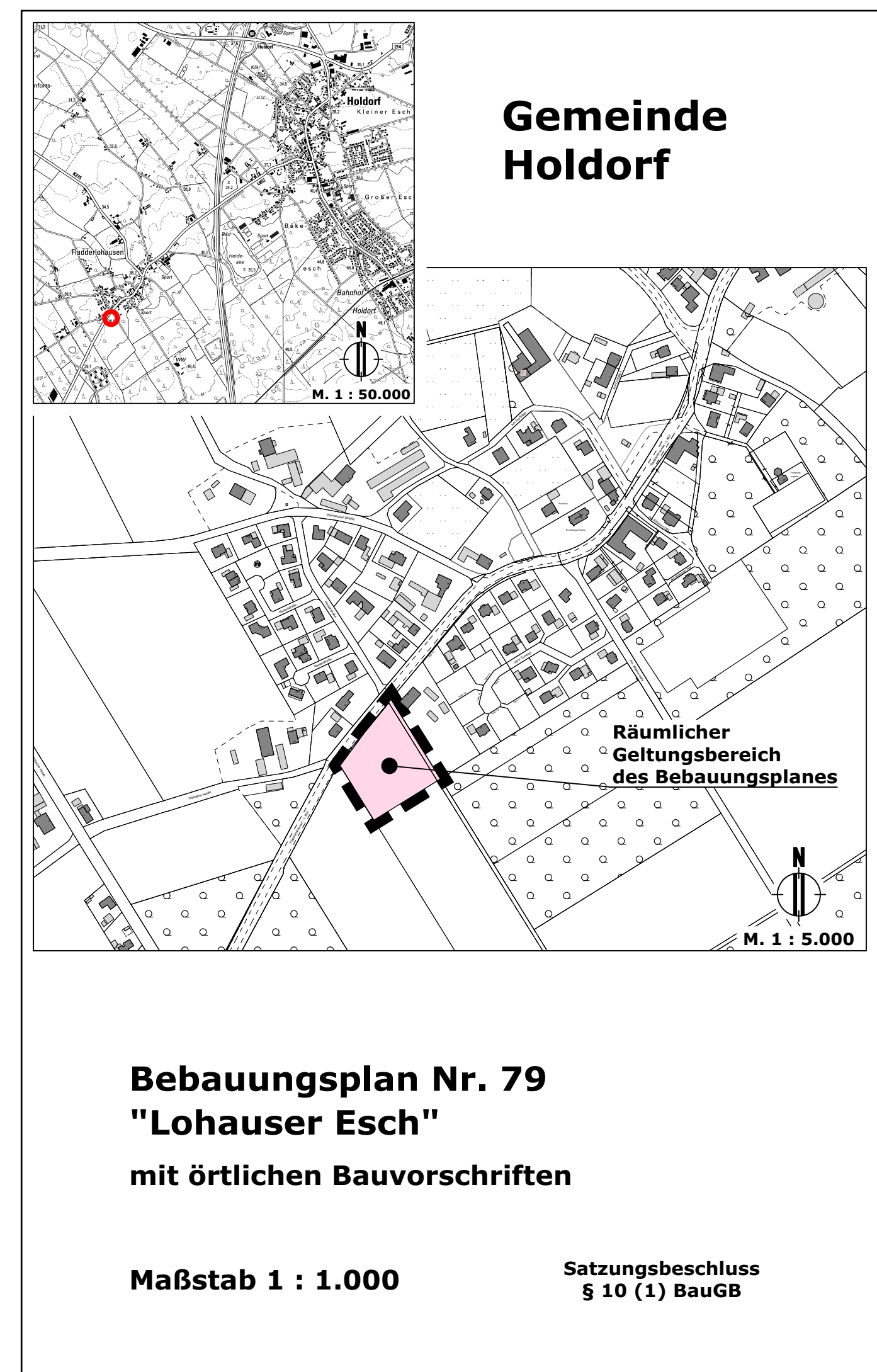
Gemeinde Holdorf
Bebauungsplan Nr. 79
"Lohauer Esch"
 Gemarkung Holdorf
 Flur 20

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 (NKG) hat der Rat der Gemeinde Holdorf diesen Bebauungsplan Nr. 79, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden / untenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden / untenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.	
Holdorf, den 18.12.2018	
Bürgermeister	(Siegel)
Verfahrensvermerke	
1. Aufstellungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Holdorf hat in seiner Sitzung am 20.12.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 29.04.2017 ortsüblich bekanntgemacht. Holdorf, den 18.12.2018	4. Öffentliche Auslegung Der Rat der Gemeinde Holdorf hat in seiner Sitzung am 29.08.2017 / 26.06.2018 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 06.10.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 15.10.2018 bis 16.11.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Holdorf, den 18.12.2018
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-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 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 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 _____
3. Entwurf und Verfahrensbetreuung  Dipl.-Ing. Anette Pollmann Raum- und Umwelplanung Dipl.-Ing. Anette Pollmann Mühlenstraße 18 26340 Zetel / Neuburg Tel.: 04452 / 948529 Fax: 04452 / 948528 Datum der Planzeichnung / -änderung: Vorentwurf: 04.05.2017 Entwurf: 10.10.2018 Satzungsexemplar: 18.12.2018	6. Satzungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Holdorf hat den Bebauungsplan Nr. 79 mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 18.12.2018 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen. Holdorf, den 18.12.2018
	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. 79 ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden. Holdorf, den _____
	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 _____
	9. Mängel der Abwägung Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden. Holdorf, den _____

Planzeichenerklärung gem. PlanZV	
1. Art der baulichen Nutzung	
 Dorfgebiet	
 Teilflächen gem. textlicher Festsetzung Nr. 1	
 höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	
2. Maß der baulichen Nutzung	
0,3 Grundflächenzahl	
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
FH Firsthöhe als Höchstmaß	
3. Bauweise, Baugrenzen	
 Abweichende Bauweise nur Einzelhäuser zulässig	
 Baugrenze	
4. Verkehrsflächen	
 Straßenverkehrsfläche	
 Straßenbegrenzungslinie	
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Wirtschaftsweg	
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
5. Flächen für die Abfallentsorgung	
 Stellplätze für Abfallbehälter	
6. Sonstige Planzeichen	
 Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	
 Lärmpegelbereich ...	
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten gemäß textlicher Festsetzung Nummer ...	

Textliche Festsetzungen	
1. Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4 BauNVO In der mit MD ₁ gekennzeichneten Teilfläche des Dorfgebietes sind Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe, Betriebe zur Be- und Verarbeitung landwirtschaftlicher Erzeugnisse und Tankstellen nicht zulässig. In der mit MD ₂ gekennzeichneten Teilfläche des Dorfgebietes sind Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe, Betriebe zur Be- und Verarbeitung landwirtschaftlicher Erzeugnisse, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.	
2. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB Im festgesetzten Dorfgebiet sind maximal 2 Wohnungen in Wohngebäuden und maximal 1 Wohnung je 350 m ² Baugrundstücksfläche zulässig.	
3. Garagen und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO Garagen gemäß §12 BauNVO müssen zu den Verkehrsflächen und den sonstigen erschließenden Straßen einen Mindestabstand von 5 m einhalten.	
4. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sind zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen sowie innerhalb eines Abstandes von 5 m zu sonstigen erschließenden Straßen nicht zulässig.	
5. Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB Als Firsthöhe gilt das Maß zwischen der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) und der Oberkante des Dachfirstes (oberer Bezugspunkt).	
6. Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO In der abweichenden Bauweise sind unter Einhaltung seitlicher Grenzabstände nach Landesrecht Gebäudelängen bis maximal 15 m zulässig.	
7. Führung von Versorgungsleitungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen.	
8. 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 Im Lärmpegelbereich III müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden die Außenbauteile von nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen folgende Anforderung der DIN 4109 (Stand 01-2018) hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm erfüllen: erforderliches resultierendes Schalldämmmaß: 35 dB(A) für Wohnungen / 30 dB(A) für Büros In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen sind außerdem schalldämpfende Lüftungseinrichtungen vorzusehen, wenn sie keine Lüftungsmöglichkeit außerhalb des Lärmpegelbereiches III haben.	

Örtliche Bauvorschriften	
1. Geltungsbereich Diese örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 79. Sie gilt nicht für Garagen gemäß §12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO und nicht für untergeordnete Bauteile und Dachaufbauten.	
2. Dachform und -neigung Zulässig sind nur Sattel-, Walm- und Pultdächer mit Neigungswinkeln zwischen 20° und 50°.	



Bebauungsplan Nr. 79
"Lohauer Esch"
 mit örtlichen Bauvorschriften

Maßstab 1 : 1.000

Satzungsbeschluss
§ 10 (1) BauGB

Hinweise	
1. Es gilt die Baunutzungsverordnung von 1990 in der Fassung vom 11. Juni 2013.	
2. Das auf den privaten Flächen anfallende überschüssige Oberflächenwasser ist auf diesen zu versickern. Für die Einleitung des nicht verunreinigten Niederschlagswassers in das Grundwasser ist vom Grundstückseigentümer eine Erlaubnis gem. § 10 WHG bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Vechta zu beantragen. Ausgenommen davon sind Ein- und Zweifamilienhäuser.	
3. Im Norden des festgesetzten Dorfgebietes können entlang der L 852 Hochspannungs- und Informationskabel der WPG Windpark Gehrde Infrastruktur GmbH & Co. KG verlaufen, die frei zugänglich bleiben sollen. Bei Maßnahmen in diesem Bereich ist der genaue Verlauf der Trasse zu klären.	