
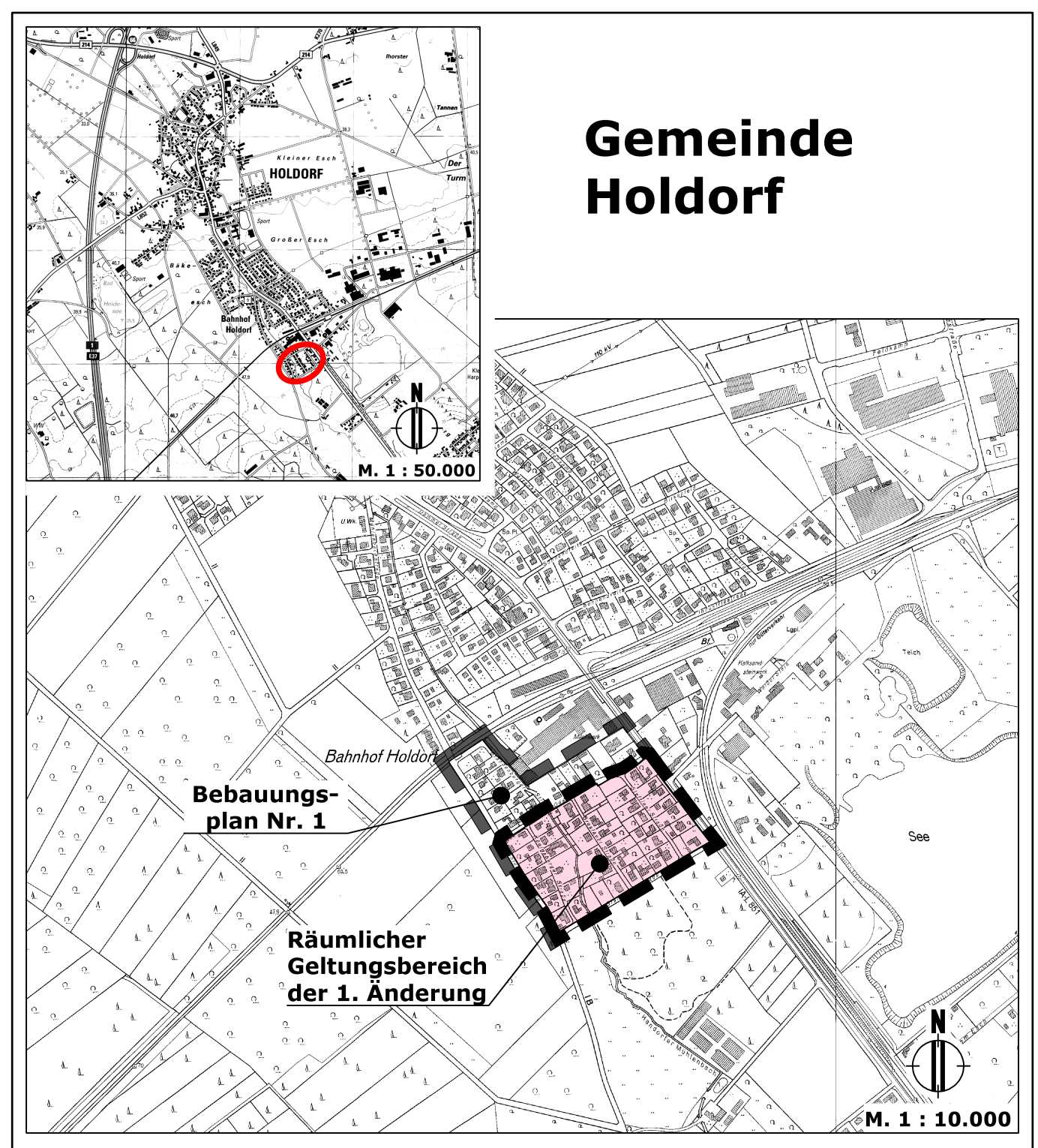


**Gemeinde Holdorf**  
**Bebauungsplan Nr. 1**  
**"Bahnhof - Süd"**  
**1. Änderung**  
 Gemarkung Holdorf  
 Flur 9

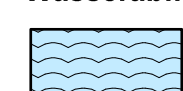
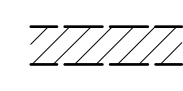

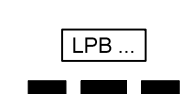
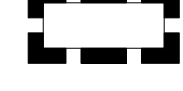


Präambel	
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Holdorf diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.	
Holdorf, den 26.06.2012	
Bürgermeister	(Siegel)
Verfahrensvermerke	
<b>1. Aufstellungsbeschluss</b> Der Rat der Gemeinde Holdorf hat in seiner Sitzung am 28.02.2012 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 07.04.2012 ortsüblich bekanntgemacht. Holdorf, den 26.06.2012	<b>4. Öffentliche Auslegung</b> Der Rat der Gemeinde Holdorf hat in seiner Sitzung am 28.02.2012 dem Entwurf der Bebauungsplan-Änderung und der Begründung zugestimmt und im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB seine öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 07.04.2012 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 18.04.2012 bis 21.05.2012 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Holdorf, den 26.06.2012
Bürgermeister	(Siegel)
<b>2. Planunterlage</b> Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2012: LGLN Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, Regionaldirektion 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 März 2012). 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 Unterschrift _____	<b>5. Vereinfachte Änderung nach öffentlicher Auslegung</b> 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)
<b>3. Entwurf und Verfahrensbetreuung</b>  Dipl.-Ing. Anette Pollmann Raum- und Umweltpaltung Dipl.-Ing. Anette Pollmann Mühlenstraße 18 26340 Zetel / Neuburg Tel.: 04452 / 948529 Fax: 04452 / 948528 Datum der Planzeichnung / -änderung: Vorentwurf: _____ Entwurf: 13.04.2012 Satzungsexemplar: 26.06.2012	<b>6. Satzungsbeschluss</b> Der Rat der Gemeinde Holdorf hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 26.06.2012 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen. Holdorf, den _____
Bürgermeister	(Siegel)
<b>7. In-Kraft-Treten</b> Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeinde ist gemäß § 10 BauGB am _____ in der Oldenburger Volkszeitung bekannt gemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden. Holdorf, den _____	<b>8. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften</b> 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)
<b>9. Mängel der Abwägung</b> Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden. Holdorf, den _____	<b>10. Mängel der Abwägung</b> Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden. Holdorf, den _____
Bürgermeister	(Siegel)



**Gemeinde Holdorf**

**Bebauungsplan Nr. 1**  
**"Bahnhof - Süd"**  
**1. Änderung**  
**im beschleunigten Verfahren**  
**gem. § 13a BauGB**  
 Maßstab 1 : 1.000  
 Stand des Satzungsbeschlusses  
 gem. § 10 (1) BauGB

**Planzeichenerklärung gem. PlanZV**

<b>1. Art der baulichen Nutzung</b> <b>WA</b> Allgemeines Wohngebiet höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden 2 Wo	<b>5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses</b>  Gewässer II. Ordnung (nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB)  Gewässerrandstreifen (s. Hinweis Nr. 5)
<b>2. Maß der baulichen Nutzung</b> 0,3 Grundflächenzahl I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	<b>6. Sonstige Planzeichen</b>  Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Lärmpegelbereich ...  LPB ...
<b>3. Bauweise, Baugrenzen</b> a Abweichende Bauweise nur Einzelhäuser zulässig E nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig ED Baugrenze	 Grenze des Änderungsbereiches gemäß textlicher Festsetzung Nummer ... TF: ...
<b>4. Verkehrsflächen</b>  Straßenbegrenzungslinie  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Verkehrsberuhigter Bereich	

**Textliche Festsetzungen**

- Garagen und Stellplätze 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.
- 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 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
- Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO**  
In der abweichenden Bauweise sind unter Einhaltung seitlicher Grenzabstände nach Landesrecht Gebäudelängen bis maximal 25 m zulässig.
- 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**  
6.1 Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche (LPB) III bis V sind der Landesstraße L 851 zugewandte Gebäudeseiten und Dachflächen (Nordwest-, Nordost-, Südostseiten) von Aufenthaltsräumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß auszuführen, das mindestens die Werte folgender Tabelle erreicht:  

Lärmpegelbereich (LPB)	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils R <sub>w,res</sub> [dB] (Tabelle 8 der DIN 4109)	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büro- und Ähnliches
II	56 - 60	30	30
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35
V	71 - 75	45	40

  
Für Gebäudeseiten ohne freiem Blickfeld zur Landesstraße darf der Lärmpegelbereich bei offener Bebauung um eine Stufe und bei geschlossener Bebauung bzw. Innenhöfen um zwei Stufen ohne besonderen Nachweis gemindert werden.  
6.2 In Schlafräumen innerhalb der Lärmpegelbereiche III, IV und V sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, wenn keine Lüftungsmöglichkeit zur lärmabgewandten Gebäudeseite besteht.  
6.3 Außenwohnbereiche (Wohnbalkone, Terrassen) innerhalb der Lärmpegelbereiche III, IV und V sind auf der lärmabgewandten Gebäudesite anzuordnen.  
6.4 Wird durch eine Schalluntersuchung für konkrete Bauvorhaben nachgewiesen, dass der Außenlärmpegel für Fassadenabschnitte geringer als in der tabellarischen Zuordnung in Nr. 6.1 ist, so kann für diese von den o. g. Festsetzungen abgewichen werden.

**Hinweise**

- Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes treten die Festsetzungen der überdeckten Teile der Bebauungspläne Nr. 1 "Bahnhof - Süd" außer Kraft.
- Es gilt die Baunutzungsverordnung von 1990.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde, (z. B. Tongefäßscherben, Holzkohleasammlungen, 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 sowie 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.
- Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Diepholz. Vom militärischen Flugbetrieb gehen Emissionen, insbesondere Lärm, auf das Plangebiet aus. Auf diese Vorbelastung wird hingewiesen.
- Innerhalb des Gewässerrandstreifens entlang des Gewässers II. Ordnung - hier: Mühlenbach - sind die wasserrechtlichen Regelungen und die satzungsgemäß erforderlichen Vorgaben der Hase-Wasserricht einzuhalten.
- 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.
- Die Entfernung von Gehölzen sollte nur außerhalb der Brutphase der Vögel erfolgen. Beim Fällen von Bäumen ist auf den Hirschkäfer zu achten.