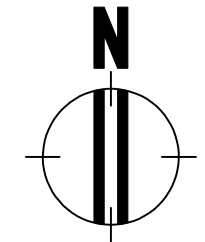


# Gemeinde Holdorf

## Bebauungsplan Nr. 20 "Östlich der alten B 214" mit örtlichen Bauvorschriften

### 3. Änderung

Gemarkung Holdorf  
Flur 7



M. 1 : 1.000



### Planzeichenerklärung gem. PlanzV 90

#### 1. Art der baulichen Nutzung

**MI** Mischgebiet

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

**(1,0)** Geschossflächenzahl als Höchstmaß  
0,5 Grundflächenzahl  
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

#### 3. Bauweise, Baugrenzen

o Offene Bauweise  
Baugrenze

#### 4. Verkehrsflächen

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung;



Verkehrsberuhigter Bereich

#### 5. Grünflächen

private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gartenanlage

#### 6. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Erhaltung von Bäumen (Standorte nicht eingemessen, daher Abweichungen möglich)

#### 7. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

**D** Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt, nachrichtlich übernommen

#### 8. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze; Zweckbestimmung: St = Stellplätze

Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

**LPB ...** Lärmpegelbereich ...

Grenze des Änderungsbereiches gemäß textlicher Festsetzung Nummer ...

### Textliche Festsetzungen

#### 1. Garagen und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO

Garagen gemäß § 12 BauNVO müssen zur Straßenverkehrsfläche einen Mindestabstand von 5 m einhalten.

#### 2. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

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

#### 3. Private Grünflächen gemäß § 9 BauNVO Abs. 1 Nr. 15 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

Die an der "Steinfelder Straße" und beidseits entlang der Straße "Alter Schulplatz" vorhandenen Hecken sind dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

#### 4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

4.1 Auf den festgesetzten Stellplatzflächen sind im Bereich der Stellplätze wasserdurchlässige Bodenbeläge (z. B. Pflaster mit mind. 10 % Fugenanteil, Schotterrasen) zu verwenden.  
4.2 In den Mischgebieten ist anfallendes überschüssiges Oberflächenwasser auf den Grundstücken zu versickern.

#### 5. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

5.1 Die festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Bäume im Bereich der Stellplatzflächen sind durch die Ausbildung mindestens 2,50 m x 5 m großer Baumscheiben zu schützen. Bei Baumaßnahmen ist die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen) zu beachten. Bei Abgang sind die Bäume gleichwertig zu ersetzen.  
5.2 Im Mischgebiet sind entlang der festgesetzten Straßenverkehrsfläche vorhandene Hecken dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

#### 6. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen 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 straßenzugewandte Gebäudeseiten und Dachflächen (Nord-, West-, Südseiten) 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)		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthalts- und Wohnräume	Bürräume und Ähnliches
II	56 - 60	35	30	30
III	61 - 65	40	35	30
IV	66 - 70	45	40	35
V	71 - 75	50	45	40

Für Gebäudeseiten ohne freiem Blickfeld zur Straße 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 schalldämmte 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 Gebäudeseite 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.

### Örtliche Bauvorschriften

#### 1. Geltungsbereich

Diese örtliche Bauvorschrift gilt für den gesamten Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20.

#### 2. Dachform und -neigung

Zulässig sind nur Sattel-, Wal- und Pultdächer mit Neigungswinkeln zwischen 25° und 50°. Dies gilt nicht für Garagen gemäß § 12 BauNVO und untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.

#### 3. Fenster und Türen

Fenster und Türen sind ausschließlich in stehenden Formaten (Verhältnis mindestens 1 : 1,2) zulässig. Das Format kann innerhalb einer Fensteröffnung durch senkrechte Sprossen erreicht werden (Sprossenbreite mehr als 7 cm). Die Vorschrift gilt nicht für den Bereich der denkmalgeschützten Gebäude.

#### 4. Vorgärten und Einfriedungen

Im Vorgarten sind ausschließlich Laubgehölze zulässig. Als straßenseitige Einfriedungen sind ausschließlich lebende Einfriedungen (Laubhecken) mit einer maximalen Höhe von 0,80 m über der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße zulässig.

### Hinweise

1. Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes treten die Festsetzungen der überdeckten Teile des Bebauungsplanes Nr. 20 "Östlich der Alten B 214" sowie seine 2. Änderung außer Kraft.

2. Es gilt die Baunutzungsverordnung von 1990.

3. 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.

4. Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Diepholz. Die geltenden Höhenbeschränkungen und weiteren Auflagen sind zu beachten. Das Aufstellen von Baukränen ist bei der Wehrbereichsverwaltung gesondert zu beantragen. Des weiteren gehen vom militärischen Flugbetrieb Emissionen, insbesondere Lärm, auf das Plangebiet aus. Auf diese Vorbelastung wird hingewiesen.

5. Die Entfernung von Gehölzen sollte nur außerhalb der Brutphase der Vögel erfolgen.

6. Südlich des denkmalgeschützten Gebäudes verläuft innerhalb des Bauteppichs ein derzeit nicht eingemessener Schmutzwasserkanal, an den auch das östlich außerhalb des Geltungsbereiches gelegene Gebäude Hausnr. 16 angeschlossen ist. Dieser Kanal ist bei etwaigen Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

### Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKMVG) hat der Rat der Gemeinde Holdorf diese 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden / untenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden / untenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Holdorf, den \_\_\_\_\_ (Siegel)  
Bürgermeister

### Verfahrensvermerke

#### 1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Holdorf hat in seiner Sitzung am 12.04.2011 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 25.08.2011 ortsüblich bekanntgemacht.

Holdorf, den \_\_\_\_\_ (Siegel)  
Bürgermeister

\_\_\_\_\_ (Siegel)  
Bürgermeister

#### 2. Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1000

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

© 2011: 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 Jan. 2011). 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 \_\_\_\_\_ (Siegel)  
Katasteramt Vechta

#### 3. Entwurf und Verfahrensbetreuung

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

#### Datum der Planzeichnung / -änderung:

Vorentwurf: \_\_\_\_\_  
Entwurf: 30.06.2011  
Geänderter Entwurf: 26.01.2012  
Satzungsexemplar: 28.02.2012

\_\_\_\_\_ (Siegel)  
Bürgermeister

#### 4. öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Holdorf hat in seiner Sitzung am 12.04.2011 dem Entwurf der Bebauungsplan-Änderung und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 25.08.2011 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Bebauungsplan-Änderung und der Begründung haben vom 05.09.2011 bis 07.10.2011 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Holdorf, den \_\_\_\_\_ (Siegel)  
Bürgermeister

#### 5. Vereinfachte Änderung nach öffentlicher Auslegung

Der Rat der Gemeinde Holdorf hat in seiner Sitzung am 12.04.2011 dem vereinfacht geänderten Entwurf der Bebauungsplan-Änderung und der Begründung zugestimmt. Der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB mit Schreiben vom 27.01.2012 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 13.02.2012 gegeben.

Holdorf, den \_\_\_\_\_ (Siegel)  
Bürgermeister

#### 6. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Holdorf hat die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 28.02.2012 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Holdorf, den \_\_\_\_\_ (Siegel)  
Bürgermeister

#### 7. In-Kraft-Treten

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeinde ist gemäß § 10 BauGB am \_\_\_\_\_ in der Oldenburgischen Volkszeitung bekannt gemacht worden. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 ist damit am \_\_\_\_\_ rechtsverbindlich geworden.

Holdorf, den \_\_\_\_\_ (Siegel)  
Bürgermeister

#### 8. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

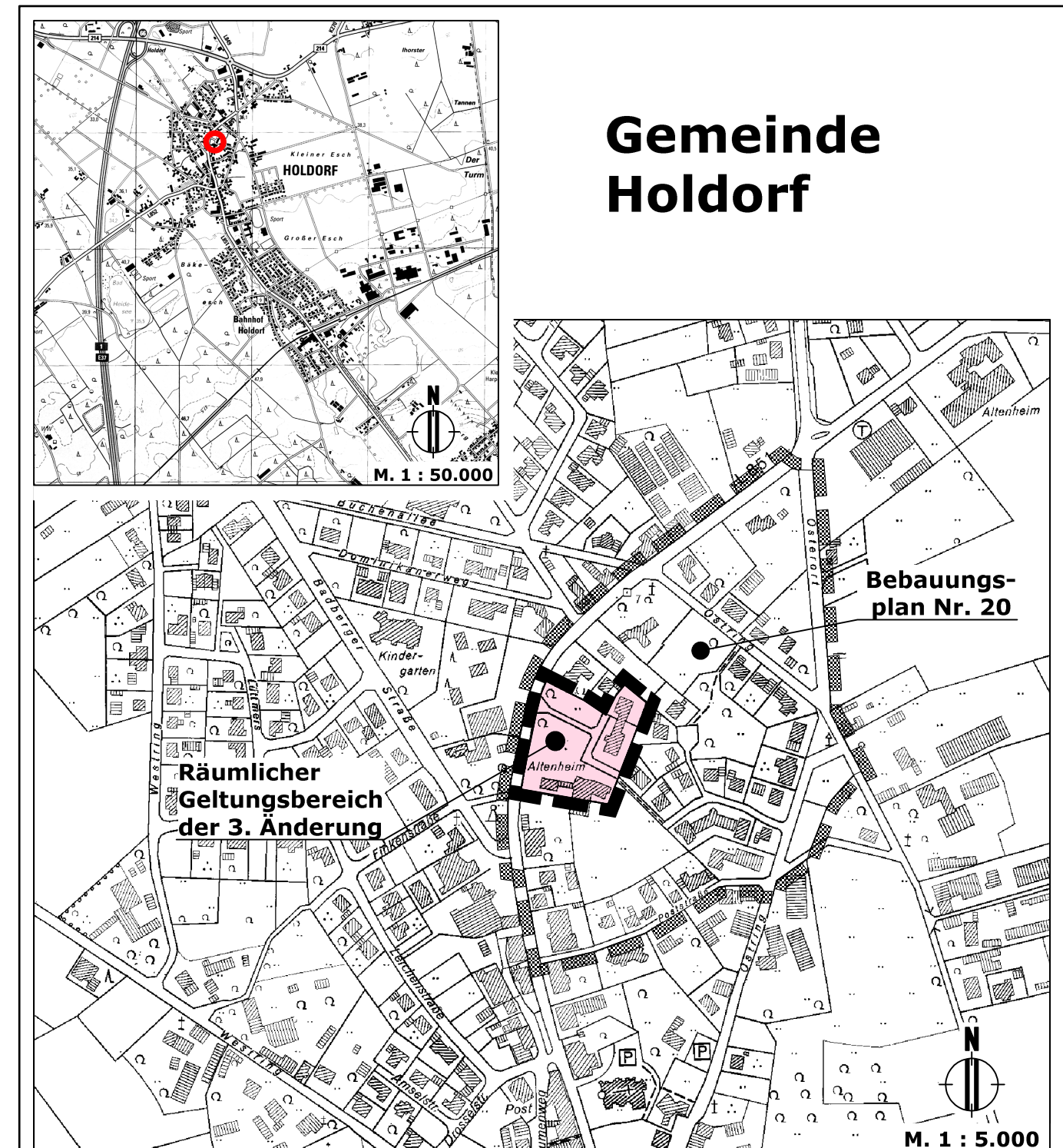
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Bebauungsplan-Änderung ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Holdorf, den \_\_\_\_\_ (Siegel)  
Bürgermeister

#### 9. Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Bebauungsplan-Änderung sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Holdorf, den \_\_\_\_\_ (Siegel)  
Bürgermeister



## Bebauungsplan Nr. 20 "Östlich der alten B 214" mit örtlichen Bauvorschriften

### 3. Änderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Maßstab 1 : 1.000

Stand des Satzungsbeschlusses  
gem. § 10 (1) BauGB