

Planzeichenerklärung gem. PlanZV

- Art der baulichen Nutzung**
 - WA** Allgemeines Wohngebiet
 - 2 Wo höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 0,4 Grundflächenzahl
 - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - FH Firsthöhe
- Bauweise, Baugrenzen**
 - o Offene Bauweise
 - △ nur Einzelhäuser zulässig
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen**
 - Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen**
 - GW Schutzgebiet für Grundwassergewinnung, Schutzzone III, nachrichtliche Übernahme
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - TF: ... gemäß textlicher Festsetzung Nummer ...

Textliche Festsetzungen

- Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO**

1.1 Von den gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen sind Anlagen für sportliche Zwecke i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

1.2 Als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässige Bordelle und bordellartige Betriebe sind i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.
- Garagen gemäß § 12 BauNVO**

Garagen gemäß § 12 BauNVO sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze sowie zwischen der südöstlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereichs und der nächstgelegenen Baugrenze nicht zulässig.
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO**

Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze sowie zwischen der südöstlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereichs und der nächstgelegenen Baugrenze nicht zulässig.
- Höhe baulicher Anlagen**

4.1 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 0,40 m über der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße liegen.

4.2 Firsthöhe gem. § 18 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Als Firsthöhe gilt das Maß zwischen der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (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.

Örtliche Bauvorschriften

- Geltungsbereich**

Diese örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 89. 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 ab mindestens 20°.

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

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

Holdorf, den 30.11.2021

_____ (Siegel)
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Holdorf hat in seiner Sitzung am 20.04.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 89 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20.08.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

Holdorf, den 30.11.2021

_____ (Siegel)
Bürgermeister
- Planunterlage**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Holdorf, Flur 31, Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © August 2021

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Oldenburg-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 02.08.2021). 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.

Geschäftsnachweis: Vechta, den _____
L4 - 234/2021

LGLN (Siegel)
Katasteramt Vechta Unterschrift

- Öffentliche Auslegung**

Der Rat der Gemeinde Holdorf hat in seiner Sitzung am 20.04.2021 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und i. V. m. § 13b BauGB 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 20.08.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 30.08.2021 bis 01.10.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Holdorf, den 30.11.2021

_____ (Siegel)
Bürgermeister
- 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 _____

_____ (Siegel)
Bürgermeister

- Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Holdorf hat den Bebauungsplan Nr. 89 mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 30.11.2021 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Holdorf, den 30.11.2021

_____ (Siegel)
Bürgermeister
- 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. 89 ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Holdorf, den _____

_____ (Siegel)
Bürgermeister

- Entwurf und Verfahrensbetreuung**

Dipl.-Ing. Anette Pollmann
Raum- und Umwelplanung
Mühlenstraße 18
26340 Zetel / Neuenburg
Tel.: 04452 / 948529

Datum der Planzeichnung / -änderung:
Vorentwurf: _____
Entwurf: 20.08.2021
Satzungsexemplar: 18.11.2021
- 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 _____

_____ (Siegel)
Bürgermeister
- Mängel der Abwägung**

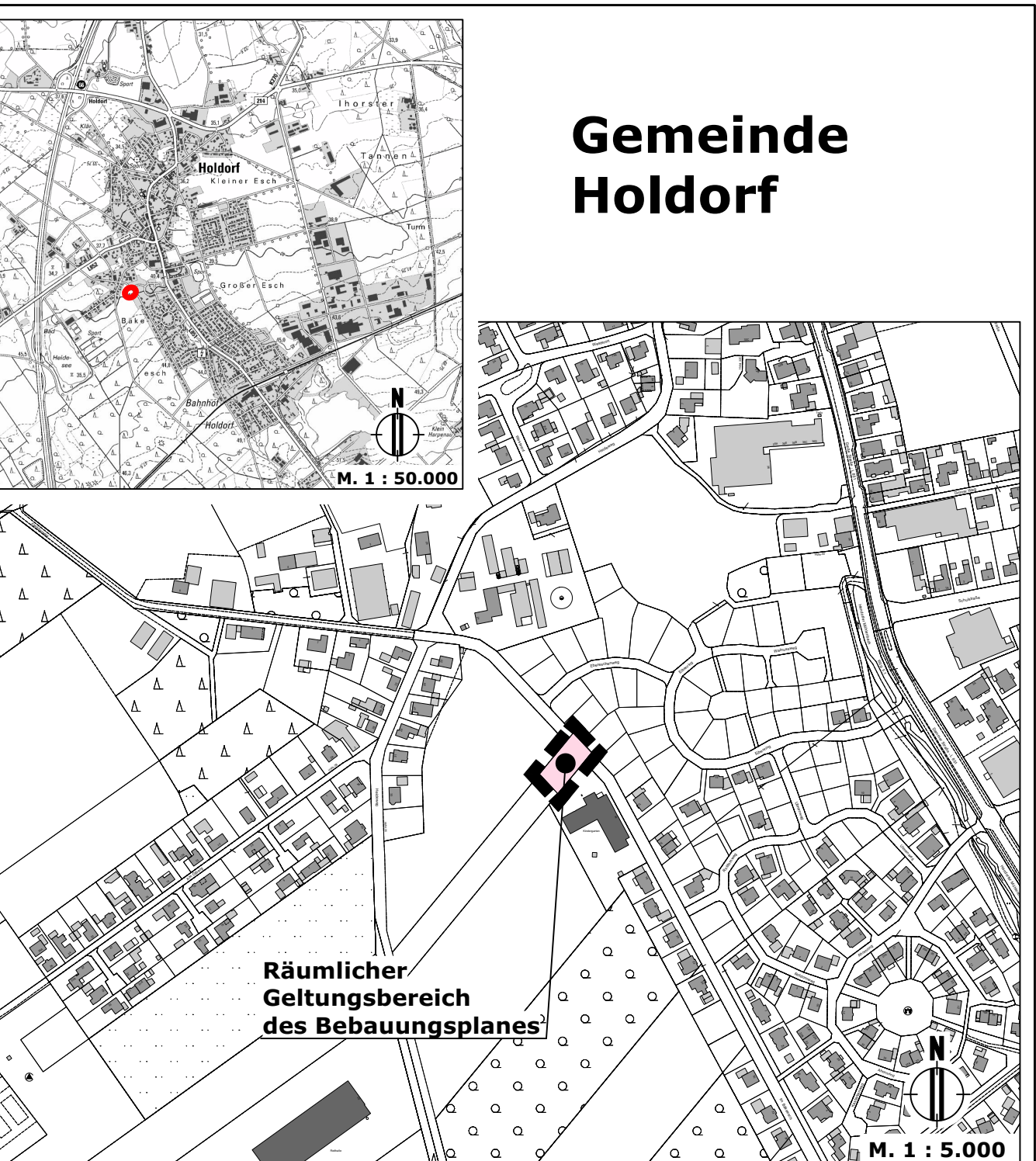
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Holdorf, den _____

_____ (Siegel)
Bürgermeister

Hinweise

- Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde, (z. B. Tongefäßscherben, Holzkohleinsammlungen, 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.
- Es wird darauf hingewiesen, dass Stellplätze von der textlichen Festsetzung Nr. 2 nicht betroffen sind und demzufolge im Rahmen der NBauO auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sind.
- Die südliche Ecke des Geltungsbereiches ragt minimal in die Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Holdorf hinein. In dieser Teilfläche sind alle Verbote und Genehmigungsverhalte der Schutzgebietsverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Brunnen des Wasserwerkes Holdorf zu beachten.
- Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Diepholz. Vom militärischen Flugbetrieb gehen Emissionen wie Fluglärm, auf das Plangebiet aus. Auf diese Vorbelastung wird hingewiesen. Für den Einsatz von Baukränen ist gemäß § 15 LuftVG i. V. m. § 12 LuftVG die Genehmigung der militärischen Luftfahrtbehörde erforderlich. Diese ist vom Bauherrn mindestens 3 Wochen vor Baubeginn beim Luftfahrtamt der Bundeswehr, Abteilung Referat 1 d, zu beantragen.



Bebauungsplan Nr. 89 "Im Bäkeesch IV"

**mit örtlichen Bauvorschriften
im beschleunigten Verfahren
gem. § 13a BauGB i. V. m.
§ 13b BauGB**

Maßstab 1 : 1.000

**Satzungsbeschluss
§ 10 (1) BauGB**