

Gemeinde Holdorf
Bebauungsplan Nr. 32
Wohngebiet "Bäkeesch III"
 gem. §30 BauGB vom 8. Dez. 1986

Gemarkung Holdorf
 Flur 31

M.1:1000

Mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

Planzeichenerklärung gem. Planz V 1990

I. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl als Höchstmaß
 TH Mindest- und Höchstmaß der Traufhöhe gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4
 FH Höchstmaß der Firsthöhe gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4
 WE Maximale Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

3. Bauweise, Baugrenzen

o offene Bauweise
 Nur Einzelhäuser zulässig
 ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - - - - - Baugrenze

4. Verkehrsflächen

— — — — — Straßenbegrenzungslinie
 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung; verkehrsberuhigter Bereich
 Geh- und Radweg

5. Grünflächen

öffentliche Grünflächen
 Zweckbestimmung:
 Parkanlage
 Spielplatz

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6.1

7. Sonstige Planzeichen

— — — — — Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - - - - - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten
 TF. 1

II. Nachrichtliche Übernahmen (gem. § 9 Abs. 6 BauGB)

Sichtdreieck

Örtliche Bauvorschriften (§§ 56, 97, 98 NBauO)

1. Geltungs- und Anwendungsbereich

Diese örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung gilt für die im Bebauungsplan Nr. 32 festgesetzten allgemeinen Wohngebiete.

2. Dachausbildung

2.1 Dachform und -neigung
 Zulässig sind nur Sattel- und Walmdächer mit Neigungswinkeln zwischen 35° und 55°. Ausnahmen:

- a) Bei der Errichtung von Grasdächern sind Neigungswinkel zwischen 15° und 30° zugelassen.
- b) Die Mindestdachneigung gilt nicht für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen gemäß §§ 12 und 14 BauNVO.

2.2 Dachaufbauten

Die Summe der Längen der Dachaufbauten darf 2/3 der jeweiligen Dachlänge nicht überschreiten. Als Dachlänge gilt der Abstand zwischen der Außenhaut der Giebelwände. Bei Doppelhäusern ist analog die Mitte der trennenden Wände maßgeblich.

Hinweise

1. Es gilt die Bauutzungsverordnung von 1990.
2. Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes treten die überdeckten Bereiche des Bebauungsplanes Nr. 31 "Bäkeesch II" außer Kraft.
3. Für die Bepflanzung wird die Verwendung der im Anhang der Begründung aufgeführten Gehölze empfohlen.
4. Das Plangebiet liegt ca. 14,6 km vom Startbahnzoo zum westlichen Anflugsektor und 0,75 km nördlich der Anflugrundlinie des Flugplatzes Diepholz. Vom militärischen Flugbetrieb gehen Emissionen, insbesondere Lärm, auf das Plangebiet aus. Auf diese Vorbelastung wird hingewiesen.
5. Es wird darauf hingewiesen, daß der Geltungsbereich des Bebauungsplanes innerhalb der Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes Holdorf liegt. Die Wasserschutzzoneverordnung ist zu beachten.
6. Es wird darauf hingewiesen, daß ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden.

Textliche Festsetzungen

1. Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, daß die allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO nicht zulässig sind.
 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannte ausnahmsweise zulässige Nutzung Tankstelle nicht Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

2. Garagen und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO

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

3. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

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

4. Höhe baulicher Anlagen

4.1 Höhenlage des 1. Vollgeschosses gem. § 9 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 Die Oberkante des Fußbodens des 1. Vollgeschosses (Erdgeschoßfußboden) darf mindestens 0,20 m und höchstens 0,60 m über der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße liegen.

4.2 Traufhöhe:

Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante des Erdgeschoßfußbodens (Unterer Bezugspunkt) und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachstuhl (oberer Bezugspunkt), jeweils in Fassadenmitte gemessen.
 Die Traufhöhe gilt nicht für Traufen von Dachaufbauten.

4.3 Firsthöhe:

Als Firsthöhe gilt das Maß zwischen Oberkante des Erdgeschoßfußbodens (Unterer Bezugspunkt) und der Oberkante des Dachfirstes (oberer Bezugspunkt).

5. Überschreitung der Grundflächenzahl 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.

6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

- 6.1 Die festgesetzten Flächen sind vollständig mit standortgerechten, heimischen Gehölzen (Liste möglicher Gehölze vgl. Hinweis Nr. 3) zu bepflanzen. Die Gehölzpflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Abgänge Gehölze sind nachzupflanzen.
- 6.2 In den allgemeinen Wohngebieten ist pro 400 m² angefangene Baugrundstücksfläche auf dem Grundstück mindestens ein standortgerechter Laubbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 14/16 cm, gemessen in 1 m Höhe, (Liste möglicher Gehölze vgl. Hinweis Nr. 3) zu pflanzen.
- 6.3 In den öffentlichen Verkehrsflächen mit einer Breite von 7,50 m sind pro 50 m Straßenslänge 3 standortgerechte, heimische Großbäume (Liste möglicher Gehölze vgl. Hinweis 3) mit einem Mindest-Stammumfang von 16/18 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen. Die Baumscheiben sind in einer Größe von mind. 4 m² auszuführen. Grundstückszufahrten sind bei der Begrünung zu berücksichtigen.
- 6.4 Die nicht benötigten Teile des Kinderspielplatzes sind vollständig mit ungiftigen, standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern (Liste möglicher Gehölze vgl. Hinweis 3) zu bepflanzen.

Präambel

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) UND DER §§ 56, 97 UND 98 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG UND DES § 40 DER NIEDERSÄCHSISCHEN GEMEINDEORDNUNG HAT DER RAT DER GEMEINDE HOLDORF DIESEN BEBAUUNGSPLAN NR. 32 STEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN NEBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN SOWIE DEN NEBENSTEHENDEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.
 HOLDORF, DEN 20.07.1995

Verfahrensvermerke

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 27.09.94 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 32 BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM 31.03.1995 ORTSÜBLICH BEKANNTMACHTET.
 HOLDORF, DEN 20.07.1995

MUHLE

2. PLANUNTERLAGE

KARTENGRUNDLAGE ÜBERSICHTSPLAN: DEUTSCHE GRUNDKARTE MASSTAB 1: 5000
 HERAUSGABEVERMERK: HERAUSGEGEBEN VOM KATASTERAMT VECHTA
 VERMIEFLÄTIGUNGSLAUBNIS ERTEILT DURCH DAS KATASTERAMT VECHTA, AZ. 1033/1993

KARTENGRUNDLAGE BEBAUUNGSPLAN: GEMARKUNG HOLDORF, FLUR 31 MASSTAB 1: 1000
 LIEGENSCHAFTSKARTE: 4027 B + D, 4127 A + C STAND VOM JAN. 1994

Die VERMIEFLÄTIGUNG IST NUR FÜR EIGENE, NICHTGEWERBLICHE ZWECKE GESTATTET (§ 13 ABS. 4 DES NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTERGESETZES VOM 02.07.85, NDS GVBL. S. 187, GEÄNDERT DURCH ART. 12 DES GESETZES VOM 19.09.1989, NDS. BVBL. S. 345).
 DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTEBÜBLICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLATZTE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM FEBRUAR 1993). SIE IST HINSEITLICH 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 21.07.95

KATASTERAMT VECHTA

gez. Korte

3. ENTWURF UND VERFAHRENSBETREUUNG:

PROJEKTLEITUNG: DIPL.-ING. H. WEYDRINGER
 PROJEKTBEARBEITUNG: DIPL.-ING. A. POLLMANN
 TECHNISCHE MITARBEIT: U. STINDT

OLDENBURG, DEN 07.06.1995 ENTWURF
 GEÄNDERT: 17.07.1995



INGENIEURE + ARCHITECTEN + STADTPLANER
 Thalen 91 • D-26122 Osterburg • Tel. 0441/9285-0 • Fax: 0441/9285-99

4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 21.02.96 DEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB / § 3 ABS. 3 SATZ 1 ERSTER HALBSATZ I. V. M. § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 07.06.1995 ORTSÜBLICH BEKANNTMACHTET. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 19.06.1995 BIS 19.5.1995 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.
 HOLDORF, DEN 20.07.1995

MUHLE

5. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG MIT EINSCHRÄNKUNG

DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 20.07.1995 DEN GEÄNDERTEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND DIE ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG MIT EINSCHRÄNKUNG GEMÄSS § 3 ABS. 3 SATZ 1 ZWEITER HALBSATZ BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 20.07.1995 ORTSÜBLICH BEKANNTMACHTET. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 20.07.1995 BIS 20.07.1995 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.
 HOLDORF, DEN 20.07.1995

6. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 20.07.1995 DEN VEREINFACHTEN GEÄNDERTEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT. DEN BETEILIGTEN IM SINNE VON § 3 ABS. 3 SATZ 2 BAUGB WURDE MIT SCHREIBEN VOM 20.07.1995 GELEGENHEIT ZUR STELLUNGNAHME BIS ZUM 20.07.1995 GEGEBEN.
 HOLDORF, DEN 20.07.1995

7. SATZUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE HAT DEN BEBAUUNGSPLAN MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG NACH PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM 20.07.1995 ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.
 HOLDORF, DEN 20.07.1995

MUHLE

8. GENEHMIGUNG AZ: 204-206.12-21102-60005/32

DER BEBAUUNGSPLAN NACH § 8 ABS. 2 SATZ 2 BAUGB / § 8 ABS. 4 BAUGB IST MIT VERFÜGUNG VOM HEUTIGEN TAGE (AZ) UNTER AUFLAGEN / MASSGABEN / MIT AUSNAHME DER DURCH KENNTLICH GEMACHTEN TEILE GEMÄSS § 11 ABS. 1 UND 2 I. V. M. § 6 ABS. 2 UND 4 BAUGB GENEHMIGT.
 Oldenburg, DEN 12.12.1995

HÖHERE VERWALTUNGSBEHÖRDE

gez. Klie

9. ANZEIGE

DER BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄSS § 11 ABS. 1 UND 3 BAUGB AM 12.12.1995 ANGEZEIGT WORDEN. FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN WURDE EINE VERLETZUNG VON RECHTSVORSCHRIFTEN GEMÄSS § 11 ABS. 3 BAUGB MIT MASSGABEN / MIT AUSNAHME DER DURCH KENNTLICH GEMACHTEN TEILE NICHT GELTEND GEMACHT.
 DEN 12.12.1995

AUFSICHTSBEHÖRDE

(UNTERSCHRIFT)

10. BETRIFFTSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE IST DEN IN DER VERFÜGUNG VOM 12.12.95 (AZ) AUFGEFÜHRTE AUFLAGEN / MASSGABEN IN SEINER SITZUNG AM 19.12.95 BETRETEN. DER BEBAUUNGSPLAN HAT WEGEN DER AUFLAGEN / MASSGABEN VOM 19.12.95 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 10.01.96 ORTSÜBLICH BEKANNTMACHTET.
 HOLDORF, DEN 10.01.96

Muhle

11. INKRAFTTRETEN

DIE ERTEILUNG DER GENEHMIGUNG / DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS DES BEBAUUNGSPLANES IST GEMÄSS § 12 BAUGB AM 05.01.96 IM AMTSBLATT für den Reg.-Bez. Vechta Bekanntgemacht worden. DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT AM 05.01.96 RECHTSVERBINDLICH WORDEN.
 HOLDORF, DEN 10.01.96

Muhle

12. VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

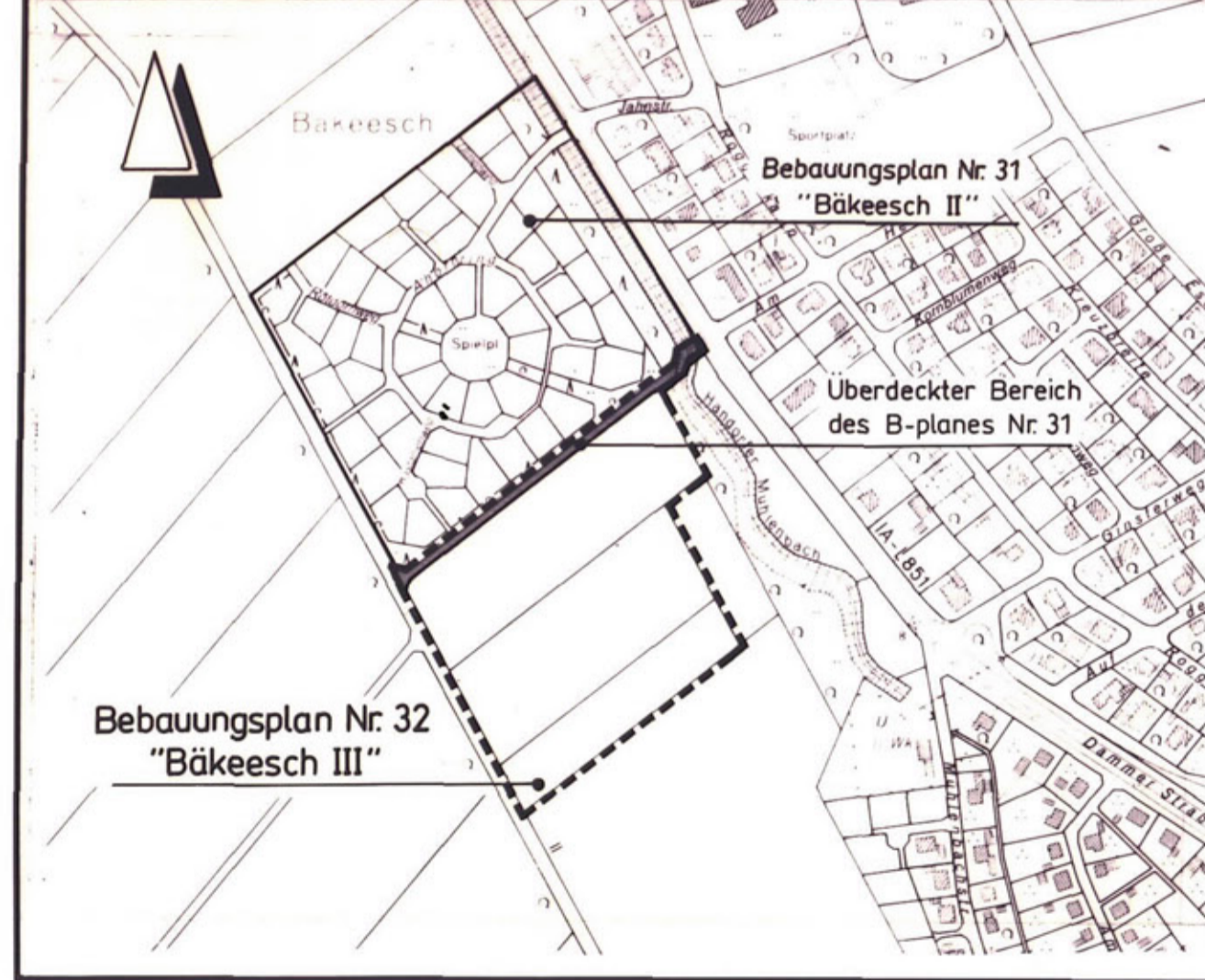
INNERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES IST DIE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.
 HOLDORF, DEN 10.01.96

13. MÄNGEL DER ABWÄGUNG

INNERHALB VON SIEBEN JAHREN NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES SIND MÄNGEL DER ABWÄGUNG NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.
 HOLDORF, DEN 10.01.96

Übersichtsplan

M.1: 5000



Gemeinde Holdorf
Bebauungsplan Nr. 32
Wohngebiet "Bäkeesch III"

M. 1:1000

Mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung