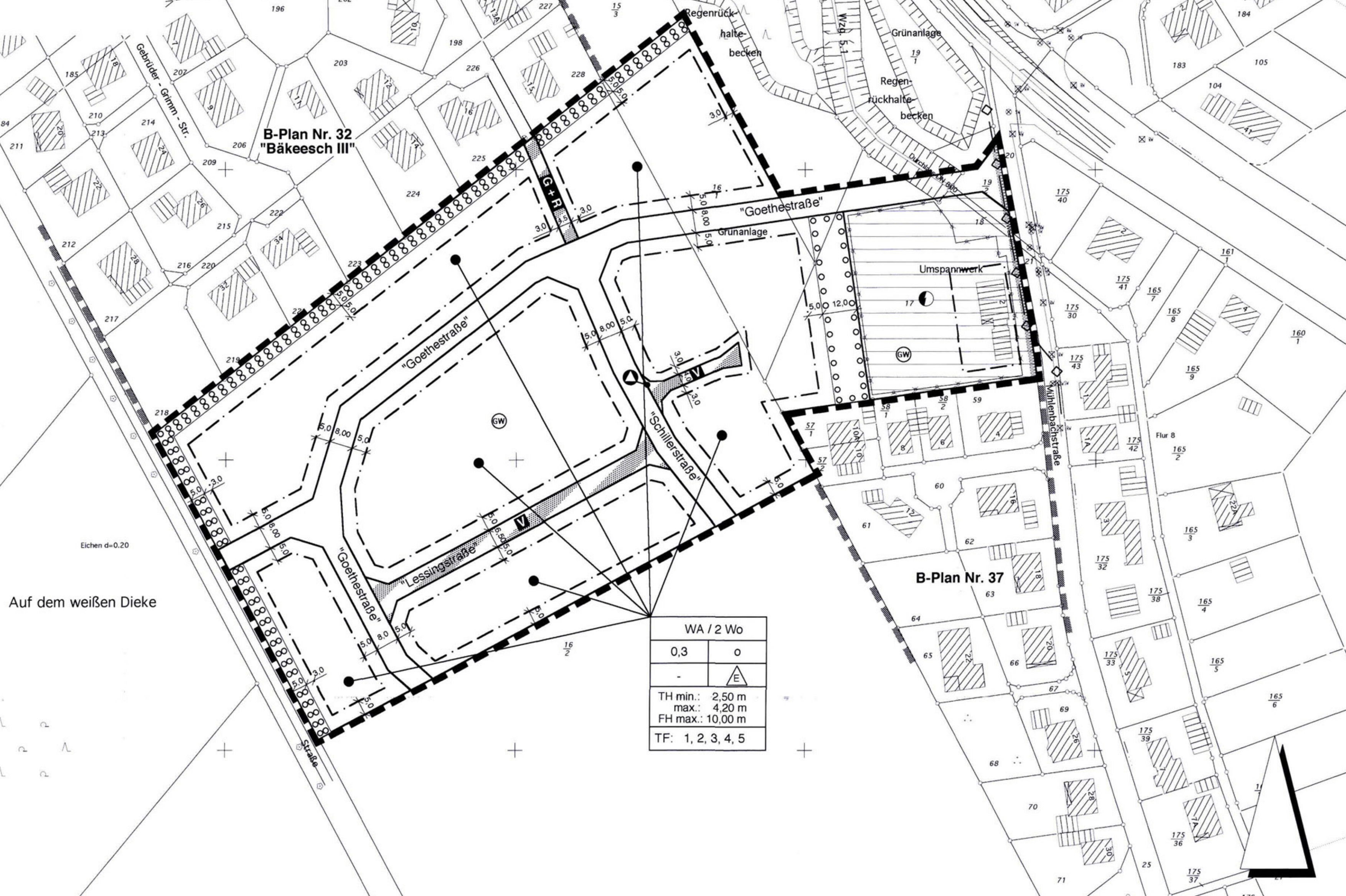


**Gemeinde Holdorf**  
**Bebauungsplan Nr. 47**  
**"Bäkeesch IV"**  
**mit örtlichen Bauvorschriften**

**Gemarkung Holdorf**  
**Flur 31**

**M. 1 : 1.000**



**Planzeichenerklärung gem. PlanzV 1990**

**I. Festsetzungen des Bebauungsplanes**

**1. Art der baulichen Nutzung**

- WA allgemeine Wohngebiete
- 2 Wo maximale Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

**2. Maß der baulichen Nutzung**

- 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß
- TH zulässige Traufhöhe als Mindest- bzw. Maximalmaß
- FH Dzulässige Firsthöhe als Mindest- bzw. Maximalmaß

**3. Bauweise, Baugrenzen**

- o offene Bauweise
- Nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze

**4. Verkehrsflächen**

- öffentliche Straßenverkehrsflächen, gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6.2
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung, hier:
  - G+R Geh- und Radweg
  - V Verkehrsberuhigter Bereich

**5. Flächen für Versorgungsanlagen**

- Flächen für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung:
  - Elektrizität
- Stellplätze für Abfallbehälter im öffentlichen Straßenraum

**6. Hauptversorgungsleitungen**

- unterirdische Hauptversorgungsleitung, Wasser DN 80, da Abweichungen auftreten können, ist die Lage der Leitung im Falle von Baumaßnahmen genau zu bestimmen

**7. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

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

**8. Sonstige Planzeichen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- TF gemäß textlicher Festsetzung, mit Angabe der Nummer
- OB gemäß örtlicher Bauvorschrift, mit Angabe der Nummer

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

**1. Wasserrfläche, Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses**

- Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung, hier: Wasserschutzgebiet Holdorf
- WSZ III Wasserschutzzone III

**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 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO:**  
 Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante des Erdgeschoßfußbodens (Unterer Bezugspunkt) und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut (oberer Bezugspunkt), jeweils in Fassadenmitte gemessen. Die Traufhöhe gilt nicht für Traufen von Dachaufbauten.

**4.3 Firsthöhe gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO:**  
 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 vollflächig mit standortgerechten, heimischen Gehölzen (Liste möglicher Gehölze vgl. Hinweis Nr. 3) zu bepflanzen. Die Gehölzpflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind nachzupflanzen.
- 6.2 In den öffentlichen Verkehrsflächen mit einer Breite von 8,00 m sind pro 50 m Straßenlänge 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 m<sup>2</sup> auszuführen. Grundstückszufahrten sind bei der Begrünung zu berücksichtigen.

**Hinweise**

- 1. Es gilt die Baunutzungsverordnung von 1990.
- 2. Es wird darauf hingewiesen, daß der Geltungsbereich des Bebauungsplanes innerhalb der Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes Holdorf liegt. Die Wasserschutzzonenvorgabe ist zu beachten.
- 3. Für die Bepflanzung wird die Verwendung der im Anhang der Begründung aufgeführten Gehölze empfohlen.
- 4. Es wird darauf hingewiesen, daß ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, meldspflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden.

**Örtliche Bauvorschrift (§§ 56, 97 und 98 NBauO)**

**1. Geltungs- und Anwendungsbereich**

Diese örtlichen Bauvorschriften gelten für die im Bebauungsplan Nr. 47 festgesetzten allgemeinen Wohngebiete.

**2. Dachausbildung**

- 2.1 Dachform und -neigung**  
 Zulässig sind nur Sattel- und Walmdächer mit Neigungswinkeln zwischen 25° und 55°.  
 Ausnahmen:  
 a) Bei der Errichtung von Grassdächern 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.

**Präambel**

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) UND DER §§ 56, 97 UND 98 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG I. V. M. § 40 DER NIEDERSÄCHSISCHEN GEMEINDEORDNUNG HAT DER RAT DER GEMEINDE HOLDORF DIESEN BEBAUUNGSPLAN NR. 47 BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN NEBENSTEHENDEN / OBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN SOWIE DEN NACHSTEHENDEN / NEBENSTEHENDEN / OBENSTEHENDEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

gez. Muhle  
 BÜRGERMEISTER

L.S.  
 (SIEGEL)

**Verfahrensvermerke**

**1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 28.08.2001 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 47 BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM 21.12.2001 ORTSÜBLICH BEKANNTMACHT WORDEN.

HOLDORF, DEN 19.06.2002  
 gez. Muhle

**2. PLANUNTERLAGE**

KARTENGRUNDLAGE ÜBERSICHTSPLAN: GEMEINDE-GRUNDKARTE Maßstab 1 : 5000  
 HERAUSGABEVERMERK: HERAUSGEGEBEN VOM KATASTERAMT: VECHTA  
 VERVIELFÄLTIGUNGSERLAUBNIS ERTEILT DURCH DAS KATASTERAMT VECHTA, AZ

KARTENGRUNDLAGE BEBAUUNGSPLAN: GEMARKUNG HOLDORF, FLUR 31 MASSTAB: 1 : 1000  
 AUTOMATISIERTE LIEGENSCHAFTSKARTE: STAND VOM AUGUST 2001  
 DIE VERVIELFÄLTIGUNG IST NUR FÜR EIGENE, NICHTGEWERBLICHE ZWECKE GESTÄTTET (§ 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. 349).  
 DIE PLANUNTERLAGE ENTSpricht DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STADTBAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLATZE VOLLSTÄNDIG NACH. SIE IST HINRICHTLICH DER DARBTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDRFREI. DIE ÜBERTRAGBARKEIT DER NEU ZU BILDENDEN GRENZEN IN DIE ÖRTLICHKEIT IST EINWANDRFREI MÖGLICH.

VECHTA, DEN 08.07.2002

KATASTERAMT VECHTA  
 gez. Taubenrauch

L.S.  
 (SIEGEL)

**3. ENTWURF UND VERFAHRENSBETREUUNG:**

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

OLDENBURG, DEN 15.11.2001 VORENTWURF  
 GEÄNDERT: 23.04.2002 ENTWURF



**noch Verfahrensvermerke:**

**4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**

DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 23.04.2002 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 24.04.2002 ORTSÜBLICH BEKANNTMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 02.05.2002 BIS 03.06.2002 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

HOLDORF, DEN 19.06.2002

gez. Muhle

**5. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG MIT EINSCHRÄNKUNG**

DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM DEM 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 ORTSÜBLICH BEKANNTMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM BIS GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

HOLDORF, DEN

**6. VEREINFACHTE ÄNDERUNG**

DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM DEM GEMÄSS § 3 ABS. 3 SATZ 3 BAUGB VEREINFACHT GEÄNDERTEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT. DEN BETROFFENEN BÜRGERN IM SINNE VON § 13 NR. 2 BAUGB WÜRDE MIT SCHREIBEN VOM GELEGENHEIT ZUR STELLUNGNAHME BIS ZUM GEGEBEN.

HOLDORF, DEN

**7. SATZUNGSBESCHLUSS**

DER RAT DER GEMEINDE HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 47 MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN NACH PRÜFUNG DER ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM 18.06.2002 ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

HOLDORF, DEN 19.06.2002

gez. Muhle

**8. INKRAFTTRETEN**

DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES DURCH DIE GEMEINDE GEMÄSS § 10 BAUGB IST AM 21.06.2002 IN DER OLDENBURGISCHEN VOLKSZEITUNG BEKANNTMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT AM 21.06.2002 RECHTSVERBÄNDLICH GEWORDEN.

HOLDORF, DEN 21.06.2002

gez. Muhle

**9. 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

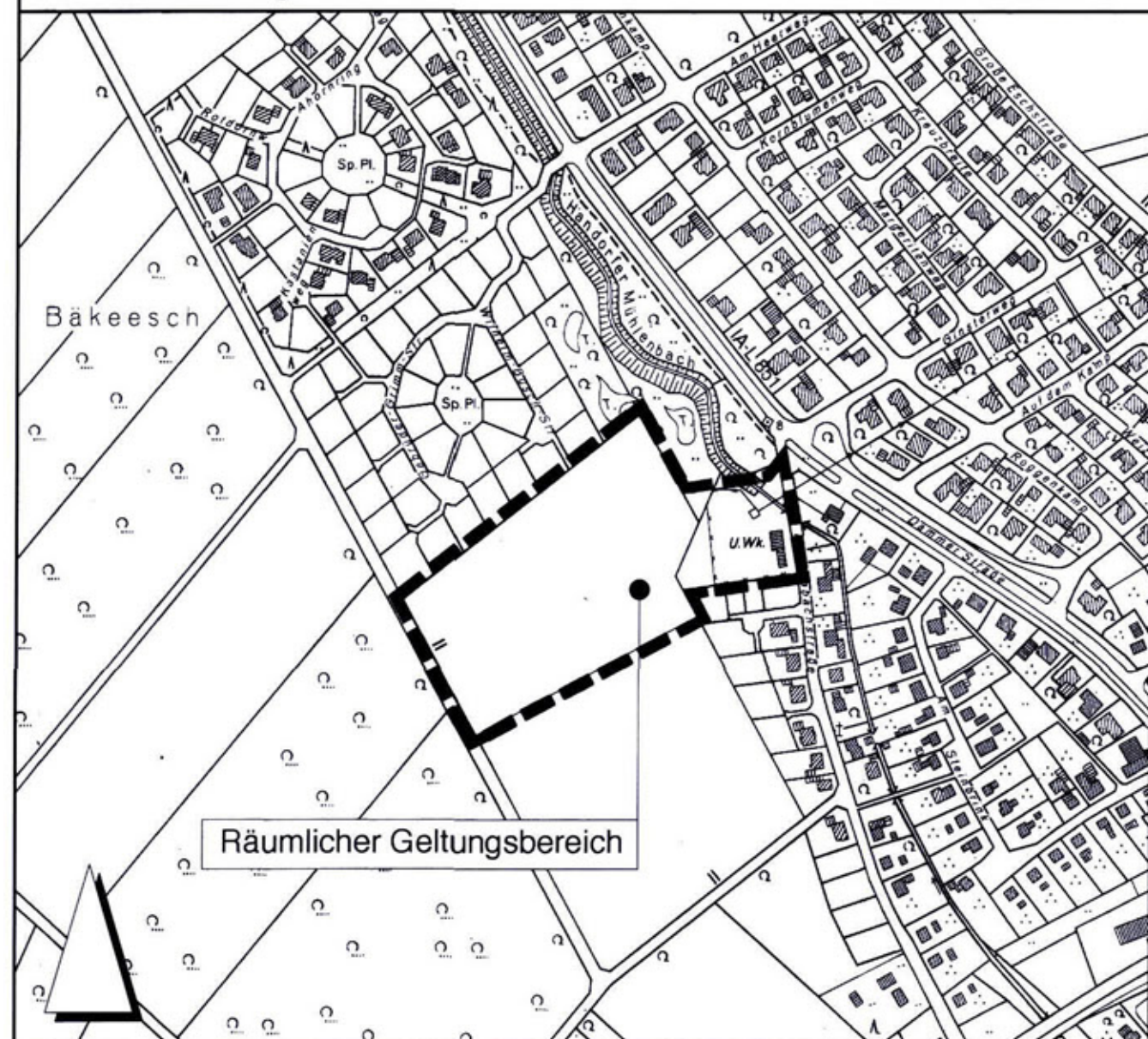
**10. MANGEL DER ABWAGUNG**

INNERHALB VON SIEBEN JAHREN NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES SIND MANGEL DER ABWAGUNG NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

HOLDORF, DEN

**Übersichtsplan**

**M. 1 : 5.000**



**Gemeinde Holdorf**  
**Bebauungsplan Nr. 47**  
**"Bäkeesch IV"**  
**mit örtlichen Bauvorschriften**

**M. 1 : 1.000**