

Präambel	
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und den §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung i.V.m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Holdorf diesen Bebauungsplan Nr. 55, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden / untenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen. Holdorf, den 27.10.2009	
Bürgermeister _____	(Siegel)
Verfahrensvermerke	
1. Aufstellungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Holdorf hat in seiner Sitzung am 22.04.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 27.06.2009 ortsüblich bekannt gemacht. Holdorf, den 27.06.2009	4. Öffentliche Auslegung Der Rat der Gemeinde Holdorf hat in seiner Sitzung am 25.08.2009 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 10.09.2009 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 17.09.2009 bis 19.10.2009 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Holdorf, den 19.10.2009
Bürgermeister _____	(Siegel)
2. Planunterlage Kartengrundlage Übersichtspläne: Topographische Karte (TK25) im: Maßstab 1 : 50.000 Deutsche Grundkarte DGK 5: Maßstab 1 : 10.000 Herausgegeben vom: Katasteramt Vechta Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das: Katasteramt Vechta Kartengrundlage Bebauungsplan: Automatisierte Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000 Gemarkung Holdorf, Flur 31, Stand: Juni 2008	5. Vereinfachte Änderung nach öffentlicher Auslegung Der Rat der Gemeinde Holdorf hat in seiner Sitzung am 27.10.2009 dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt. Der betroffenen Öffentlichkeit und den berufenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit Schreiben vom _____ Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum _____ gegeben. Holdorf, den _____
Bürgermeister _____	(Siegel)
Die diesem Plan zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Nds. Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen geschützt (Nds. GVBl. 2003, Seite 3). Die Verwertung für nicht eigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: Juni 2008). 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 _____	6. Satzungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Holdorf hat den Bebauungsplan Nr. 55 mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 27.10.2009 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen. Holdorf, den 27.10.2009
Unterschrift _____	(Siegel)
3. Entwurf und Verfahrensbetreuung Dipl.-Ing. Anette Pollmann Mühlentstraße 18 26340 Zetel - Neuenburg Tel.: 04452 / 948529 Fax: 04452 / 948528 Datum der Planzeichnung / -änderung: Vorentwurf: 29.06.2009 Entwurf: 08.09.2009 Satzungs exemplar: 27.10.2009	7. In-Kraft-Treten Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeinde ist gemäß § 10 BauGB am _____ in der Öffentlichkeitszeitschrift bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 55 ist damit am rechtsverbindlich geworden. Holdorf, den _____
Bürgermeister _____	(Siegel)
8. 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 _____	9. Mängel der Abwägung Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden. Holdorf, den _____
Bürgermeister _____	(Siegel)

Planzeichenerklärung gem. PlanzV 90

- Art der baulichen Nutzung**

WA	Allgemeines Wohngebiet
-----------	------------------------

2 Wo höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.5
- Maß der baulichen Nutzung**

0,3 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baugrenzen**

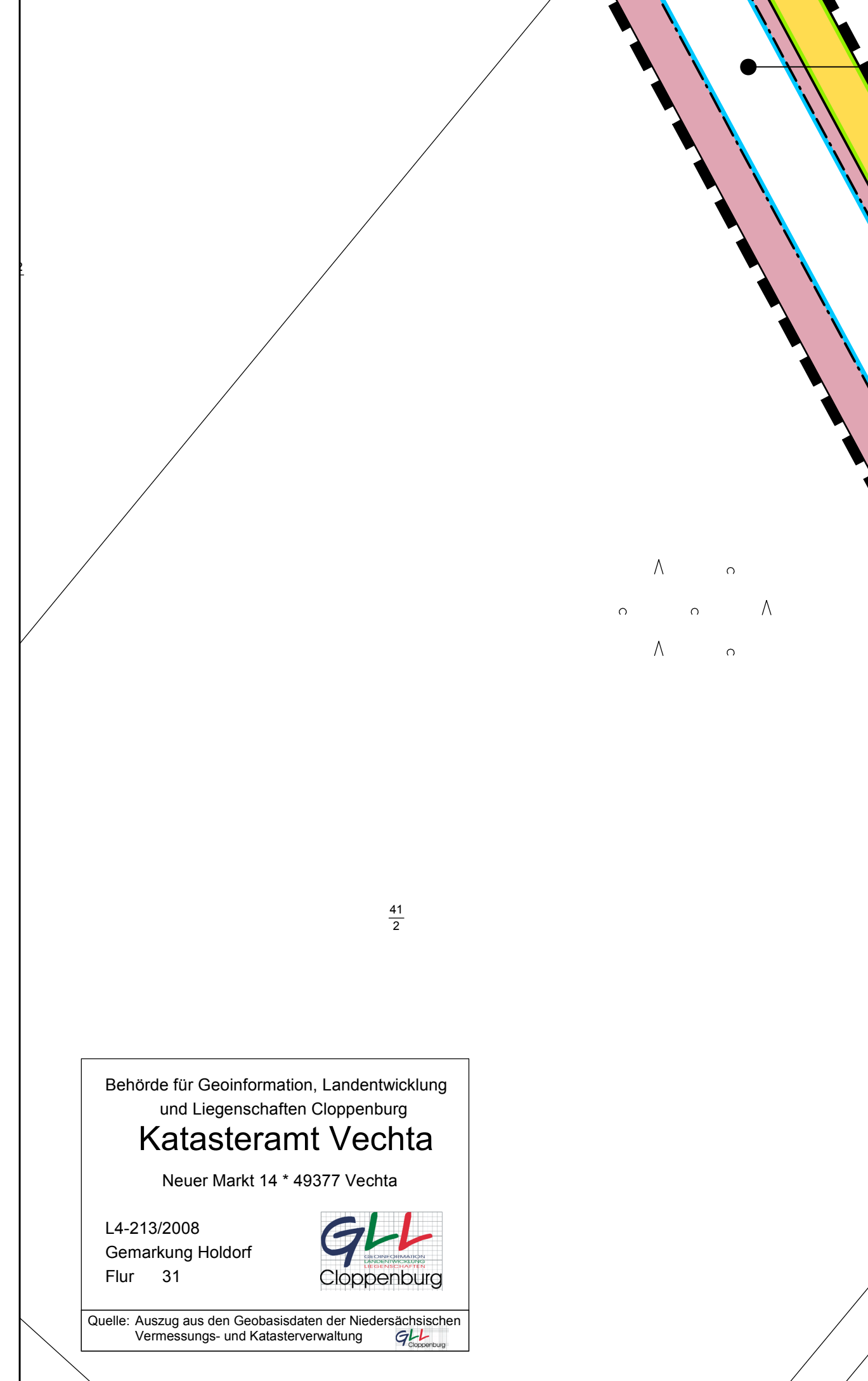
o Offene Bauweise
E nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze
- Verkehrsflächen**

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Wirtschaftsweg
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6
--

TF: ... gemäß textlicher Festsetzung Nummer ...



Behörde für Geoinformation, Landentwicklung
und Liegenschaften Cloppenburg
Katasteramt Vechta
Neuer Markt 14 * 49377 Vechta

L4-213/2008
Gemarkung Holdorf
Flur 31

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

Textliche Festsetzungen

- Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO**

1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig sind.

1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

1.3 Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässige Bordelle und bordellartige Betriebe nicht zulässig sind.

1.4 Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass von den unter § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Betrieben des Beherbergungsgewerbes nur solche mit maximal 1 Ferienwohnung mit maximal 80 qm Wohnfläche zulässig sind.

1.5 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass bei Umsetzung von Beherbergungsbetrieben gemäß obiger textlicher Festsetzung Nr. 1.4 auf dem Baugrundstück die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf 1 Wohnung beschränkt ist.
- Größe der Baugrundstücke gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB**

Für die Baugrundstücke in den Wohngebieten wird ein Mindestmaß von 800 qm Größe und ein Höchstmaß von 1.500 qm Größe festgesetzt.
- Garagen und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO**

Garagen gemäß § 12 BauNVO müssen zu den Straßenverkehrsflächen einen Mindestabstand von 5 m einhalten. In das Wohngebäude integrierte Garagen sind hiervon ausgenommen.
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO**

Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen nicht zulässig.
- 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 0,60 m über der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße liegen.
- Führung von Versorgungsleitungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB**

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

Die Baugrundstücke sind entlang der städtischen Geltungsbereichsgrenze lückenlos mit einem Zaun, einer Mauer oder einer geschichtenen Hecke einzufrieden.

Örtliche Bauvorschriften

- Geltungsbereich**

Diese örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 55.
- Anwendungsbereich**

Auf Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO ist diese örtliche Bauvorschrift nicht anzuwenden.
- 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.
- Traufhöhen**

Die Traufhöhe muss zwischen 2,50 m und 4,20 m betragen.

Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (Unterer Bezugspunkt) und den äußeren Schnittlinien zwischen Außenwand und Dachhaut (Oberer Bezugspunkt), jeweils in Fassadenmitte gemessen.

Ausnahmen:
a) Die Traufhöhe gilt nicht für Traufen von Dachaufbauten.
b) Bei symmetrisch gestaffelten Walmdächern darf die zweite Traufhöhe das Maß von 6,50 m nicht übersteigen.

Hinweise

- Es gilt die Baunutzungsverordnung von 1990.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt vollständig innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Holdorf. Alle Verbote und Genehmigungsverhalte der Schutzgebietsverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Brunnen des Wasserwerkes Holdorf sind zu beachten.
- 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.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde, (z. B. Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Stenkkonzentrationen, auch in geringen Spuren) gemeldet werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 NDSchG meldepflichtig und müssen dem Landkreis Vechta als Untere Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.
Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG 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 westlichen Anflugsektor des Bauschutzbereiches des Flugplatzes Diepholz. Die geltenden Höhenbeschränkungen und weiteren Auflagen sind zu beachten. Des Weiteren gehen vom militärischen Flugbetrieb Emissionen, insbesondere Lärm, auf das Plangebiet aus. Auf diese Vorbelastung wird hingewiesen.

