



**Gemeinde Holdorf**  
**Bebauungsplan Nr. 58**  
**"Im Himmelreich"**  
 mit  
**örtlichen Bauvorschriften**  
 Gemarkung Holdorf  
 Flur 7

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

Holdorf, den 13.10.2015

\_\_\_\_\_  
(Siegel)  
Bürgermeister

---

**Verfahrensvermerke**

**1. Aufstellungsbeschluss**  
 Der Rat der Gemeinde Holdorf hat in seiner Sitzung am 27.11.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 58 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 13.04.2013 ortsüblich bekannt gemacht.  
 Holdorf, den 13.10.2015

\_\_\_\_\_  
(Siegel)  
Bürgermeister

**2. Planunterlage**  
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
 Maßstab: 1:1000  
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung  
 © 2012: 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 Dez. 2012). 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 \_\_\_\_\_  
 Katasteramt Vechta  
 Unterschrift \_\_\_\_\_

**3. Entwurf und Verfahrensbetreuung**

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

**Datum der Planzeichnung / -änderung:**  
 Vorentwurf: 19.04.2013  
 Entwurf: 01.07.2015  
 Satzungs exemplar: 13.10.2015

**4. Öffentliche Auslegung**  
 Der Rat der Gemeinde Holdorf hat in seiner Sitzung am 30.06.2015 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 03.07.2015 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 13.07.2015 bis 14.08.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.  
 Holdorf, den 13.10.2015

\_\_\_\_\_  
(Siegel)  
Bürgermeister

**5. Vereinfachte Änderung nach öffentlicher Auslegung**  
 Der Rat der Gemeinde Holdorf hat in seiner Sitzung am 30.06.2015 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

**6. Satzungsbeschluss**  
 Der Rat der Gemeinde Holdorf hat den Bebauungsplan Nr. 58 mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 13.10.2015 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.  
 Holdorf, den 13.10.2015

\_\_\_\_\_  
(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. Der Bebauungsplan Nr. 58 ist damit am \_\_\_\_\_ rechtsverbindlich geworden.  
 Holdorf, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Siegel)  
Bürgermeister

**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 \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Siegel)  
Bürgermeister

**9. Mängel der Abwägung**  
 Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.  
 Holdorf, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Siegel)  
Bürgermeister

**Planzeichenerklärung gem. PlanZV**

**1. Art der baulichen Nutzung**

**WA** Allgemeines Wohngebiet

**MI** Mischgebiet

**2. Maß der baulichen Nutzung**

0,3 Grundflächenzahl  
 I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
 TH Traufhöhe als Höchstmaß  
 FH Firsthöhe als Höchstmaß

**3. Bauweise, Baugrenzen**

o Offene Bauweise  
 a Abweichende Bauweise  
 Baugrenze

**4. Flächen für den Hochwasserschutz**

Ü Überschwemmungsgebiet (Nachrichtliche Übernahme, da rechtlich noch gegeben; faktisch jedoch nicht mehr vorhanden)

**5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**6. Sonstige Planzeichen**

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten  
 TF: ... gemäß textlicher Festsetzung Nummer ...

**Textliche Festsetzungen**

**1. Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO**  
 Die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Tankstellen werden i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

**2. Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO**

2.1 Die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen und Vergnügungsstätten sind i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.  
 2.2 Die Ausnahme nach § 6 Abs. 3 BauNVO wird i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.  
 2.3 Als sonstige Gewerbebetriebe zulässige Bordelle und bordellartige Betriebe sind i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.

**3. Garagen gemäß § 12 BauNVO**  
 Garagen gemäß § 12 BauNVO müssen zu den der Erschließung dienenden Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 5 m einhalten.

**4. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO**  
 Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und den an den Geltungsbereich angrenzenden Straßen nicht zulässig.

**5. Höhe baulicher Anlagen**

**5.1 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) muss mindestens 0,30 m über der Oberkante der zur Erschließung dienenden Straße liegen.

**5.2 Traufhöhe gem. § 18 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**  
 Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (unterer Bezugspunkt) und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut (oberer Bezugspunkt), jeweils in Fassadenmitte gemessen. Eine zweite Traufkante oberhalb dieser Traufhöhe bleibt hiervon unberührt.

**5.3 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).

**6. Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO**  
 In der abweichenden Bauweise gilt die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO mit der Abweichung, dass die Länge der dort angegebenen Hausformen höchstens 25 m betragen darf.

**7. Führung von Versorgungsleitungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB**  
 Versorgungsleitungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unterirdisch zu verlegen.

**8. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**  
 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind passive Schallschutzmaßnahmen gemäß den Anforderungen des Lärmpegelbereiches III (LPB III) nach DIN 4109 mit einem Mindestwert des resultierenden Schalldämmmaßes von  $R_{w, res} = 35$  dB notwendig. Dieser Wert ist auf die Gesamtheit der Außenfassade von Wohnräumen (Wände, Fenster, Türen, Dachschrägen, Giebeln) zu beziehen.  
 Für Schlafräume (Schlafzimmer, Kinderzimmer) sind zum Schutz der Nachtruhe schalldämmte Raumlüftungsgeräte einzubauen. Die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden muss auch unter Berücksichtigung der Lüftungssysteme das o. g. Schalldämmmaß erreichen. Sofern ein offenes Fenster des Raumes ohne Ausblick in Richtung Autobahn gegeben ist, kann das Lüftungsgerät entfallen.

**9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**  
 Auf der festgesetzten Fläche ist eine Wallhecke mit einer Länge von mind. 145 m anzulegen. Der übrige Teil der Fläche ist vollflächig mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Auf der Fläche sind insgesamt je 50 lfm 6 Bäume (Arten vgl. Hinweis Nr. 2) sowie je 2 qm mind. 1 Strauch zu pflanzen. Der angepflanzte Gehölzstreifen, die Wallhecke und vorhandener Baumbestand sind dauerhaft zu erhalten.

**10. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**  
 Das vorgesehene Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dient der Erschließung der hinterliegenden Grundstücke. Eine Verschiebung um 3 m nach Norden und Süden ist zulässig.

**Örtliche Bauvorschriften**

**1. Geltungsbereich**  
 Diese örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 58. Sie gilt nicht für Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und nicht für untergeordnete Bauteile und Dachaufbauten.

**2. Dachform und -neigung**  
 Zulässig sind nur Sattel-, Walm- und Pultdächer mit Neigungswinkeln zwischen 20° und 50°.

**Hinweise**

- Es gilt die Baunutzungsverordnung von 1990.
- Für die Bepflanzung wird die Verwendung der im Anhang der Begründung aufgeführten Gehölze empfohlen.
- Der Geltungsbereich liegt vollständig im Lärmpegelbereich III.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde, (z. B. Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, 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 auf die für Jedermann verbindlichen Vorschriften zum besonderen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG und die hierin enthaltenen Verbotstatbestände hingewiesen. Bei innerhalb der Brutphase der Vögel und der Sommerlebensphase der Fledermäuse erfolgenden Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, dem Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbaren Maßnahmen wird daher empfohlen, die unmittelbar zuvor sinnvolle Überprüfung des betroffenen Bereichs auf in Nutzung befindliche Vogelniststätten und Fledermausquartiere von einer sachkundigen Person vornehmen zu lassen. Bei deren Vorhandensein ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Das Plangebiet liegt im Schutzbereich des Flugplatzes Diepholz. Das Aufstellen von Baukränen ist beim Luftfahrtamt der Bundeswehr, Referat 1d, gesondert zu beantragen. Des Weiteren gehen vom militärischen Flugbetrieb Emissionen, insbesondere Lärm, auf das Plangebiet aus. Auf diese Vorbelastung wird hingewiesen.

**Gemeinde Holdorf**

**Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

**M. 1 : 10.000**

**Bebauungsplan Nr. 58**  
**"Im Himmelreich"**  
 mit  
**örtlichen Bauvorschriften**  
 Maßstab 1 : 1.000

**Satzungsbeschluss**  
**gem. § 10 (1) BauGB**  
**vom 13.10.2015**