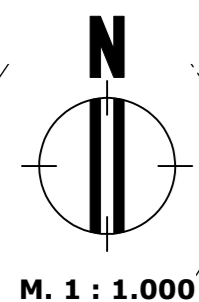


Gemeinde Holdorf

Bebauungsplan Nr. 59 "Westlich Wischhäuser"

Gemarkung Holdorf
Flur 27



| | |
|-------------------|-----|
| MI | |
| 0,4 | 0,5 |
| II | a |
| FH: 10,50 m | |
| TF: 1, 2, 3, 4, 5 | |

Behörde für Geoinformation, Landentwicklung
und Liegenschaften Cloppenburg
Katasteramt Vechta
Neuer Markt 14 * 49377 Vechta
L4-245/2010
Gemarkung Holdorf
Flur 27
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen
Vermessungs- und Katasterverwaltung



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

Holdorf, den 14.12.2010

Bürgermeister (Siegel)

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Holdorf hat in seiner Sitzung am 27.04.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 59 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 12.06.2010 ortsüblich bekanntgemacht.

Holdorf, den 14.06.2010

Bürgermeister (Siegel)

4. Öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde Holdorf hat in seiner Sitzung am 24.08.2010 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 27.08.2010 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 06.09.2010 bis 05.10.2010 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Holdorf, den 05.10.2010

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 27, Stand: Mai 2010

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 5). Die Verwertung für nichteigene 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: Mai 2010). 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 _____

Unterschrift (Siegel)

3. Entwurf und Verfahrensbetreuung



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

Datum der Planzeichnung / -änderung:

Vorentwurf: 17.06.2010
Entwurf: 31.08.2010
Geänderter Entwurf: 15.11.2010
Satzungsexemplar: 14.12.2010

5. Vereinfachte Änderung nach öffentlicher Auslegung

Der Rat der Gemeinde Holdorf hat in seiner Sitzung am 26.10.2010 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 16.11.2010 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 02.12.2010 gegeben.

Holdorf, den 03.12.2010

Bürgermeister (Siegel)

6. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Holdorf hat den Bebauungsplan Nr. 59 mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.12.2010 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Holdorf, den 14.12.2010

Bürgermeister (Siegel)

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. 59 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 _____

Bürgermeister (Siegel)

9. Mängel der Abwägung

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

Holdorf, den _____

Bürgermeister (Siegel)

Planzeichenerklärung gem. PlanzV 90

- Art der baulichen Nutzung**
MI Mischgebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
0,5 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
0,4 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH Firsthöhe als Höchstmaß
- Bauweise, Baugrenzen**
a Abweichende Bauweise
Baugrenze
- Sonstige Planzeichen**
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
Lärmpiegelbereich III
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
TF: ... gemäß textlicher Festsetzung Nummer ...

Örtliche Bauvorschriften

- Geltungsbereich**
Diese örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 59. Sie gilt nicht für Garagen gemäß § 12 BauNVO und Gebäude als Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.
- 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.

Hinweise

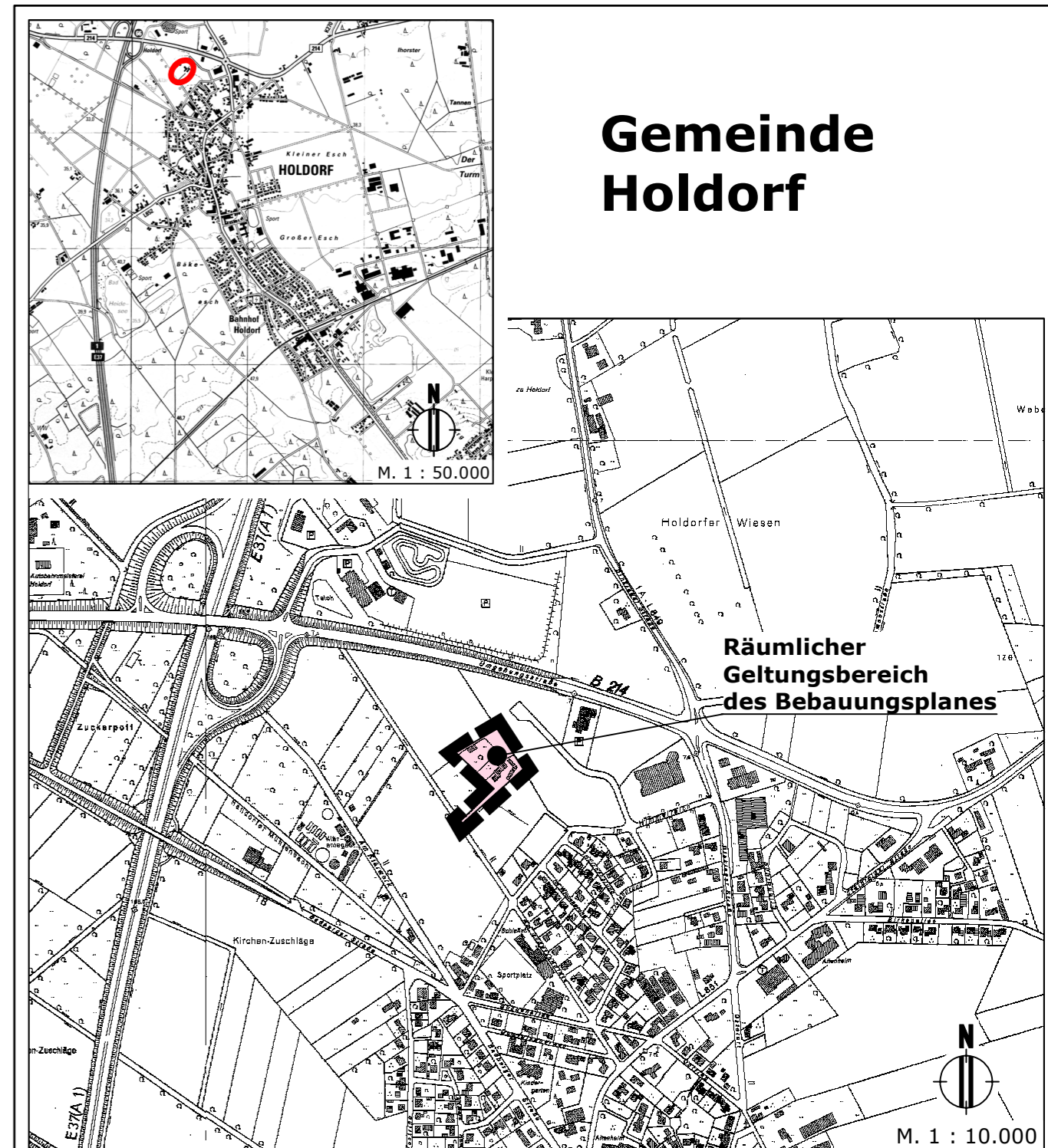
- Es gilt die Baunutzungsverordnung von 1990.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde, (z. B. Tongefäßscherben, Holzkohleinsammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch in geringen Spuren) gemacht werden, sind diese 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.
- Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Diepholz. Die geltenden Höhenbeschränkungen und weiteren Auflagen sind zu beachten. Das Aufstellen von Baukränen ist bei der Wehrbereichsverwaltung gesondert zu beantragen (zum Aktenzeichen IUW 4 - Az 56 - R 51 - 10). Des Weiteren gehen vom militärischen Flugbetrieb Emissionen, insbesondere Lärm, auf das Plangebiet aus. Auf diese Vorbelastung wird hingewiesen.
- Für Einleitungen in das Grundwasser oder ein oberirdisches Gewässer ist eine Erlaubnis gem. § 10 NWG vom Grundstückseigentümer beim Amt für Wasserwirtschaft des Landkreises zu beantragen.
- Für in Kenntnis der bestehenden Bundesfernstraßen geplante Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keine Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

Textliche Festsetzungen

- Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO**
 - Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig sind.
 - Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die unter § 6 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.
 - Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässige Bordelle und bordellartige Betriebe nicht zulässig sind.
- Höhe baulicher Anlagen**
 - Höhenlage des ersten 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 öffentlichen Straße (Flurstück 8 in Flur 27) liegen.
 - 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 maximal 20 % überschritten werden.
- Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO**
In der abweichenden Bauweise sind unter Einhaltung seitlicher Grenzabstände nach Landesrecht Gebäudelängen über 50 m zulässig.
- 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 gekennzeichneten Lärmpiegelbereiches sind lärmzugewandte Gebäudeseiten und Dachflächen von Wohn- und Schlafräumen sowie von Kinderzimmern mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu realisieren:

| Lärmpiegelbereich | Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)] | Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß des Außenbauteils R'w,res [dB] | |
|-------------------|-------------------------------------|--|-------------------------|
| | | Aufenthalts- und Wohnräume | Büroräume und ähnliches |
| III | 61 - 65 | 35 | 30 |

- Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Pkt. 5.5.1 der DIN 4109 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung bzw. Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.
- In Schlafräumen und Kinderzimmern innerhalb des Lärmpiegelbereiches III sind schalldämpfende Lüftungseinrichtungen vorzusehen, wenn keine Lüftungsmöglichkeit zur lärmabgewandten Gebäudeseite besteht.
- Außenwohnbereiche innerhalb des Lärmpiegelbereiches III sind auf der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen oder durch die Stellung von Nebenanlagen oder Garagen und / oder massiven Einfriedungen mit einer Höhe von mindestens 2 m vor den Verkehrsimmissionen zu schützen.



Bebauungsplan Nr. 59 "Westlich Wischhäuser"

mit
örtlichen Bauvorschriften

Maßstab 1 : 1.000