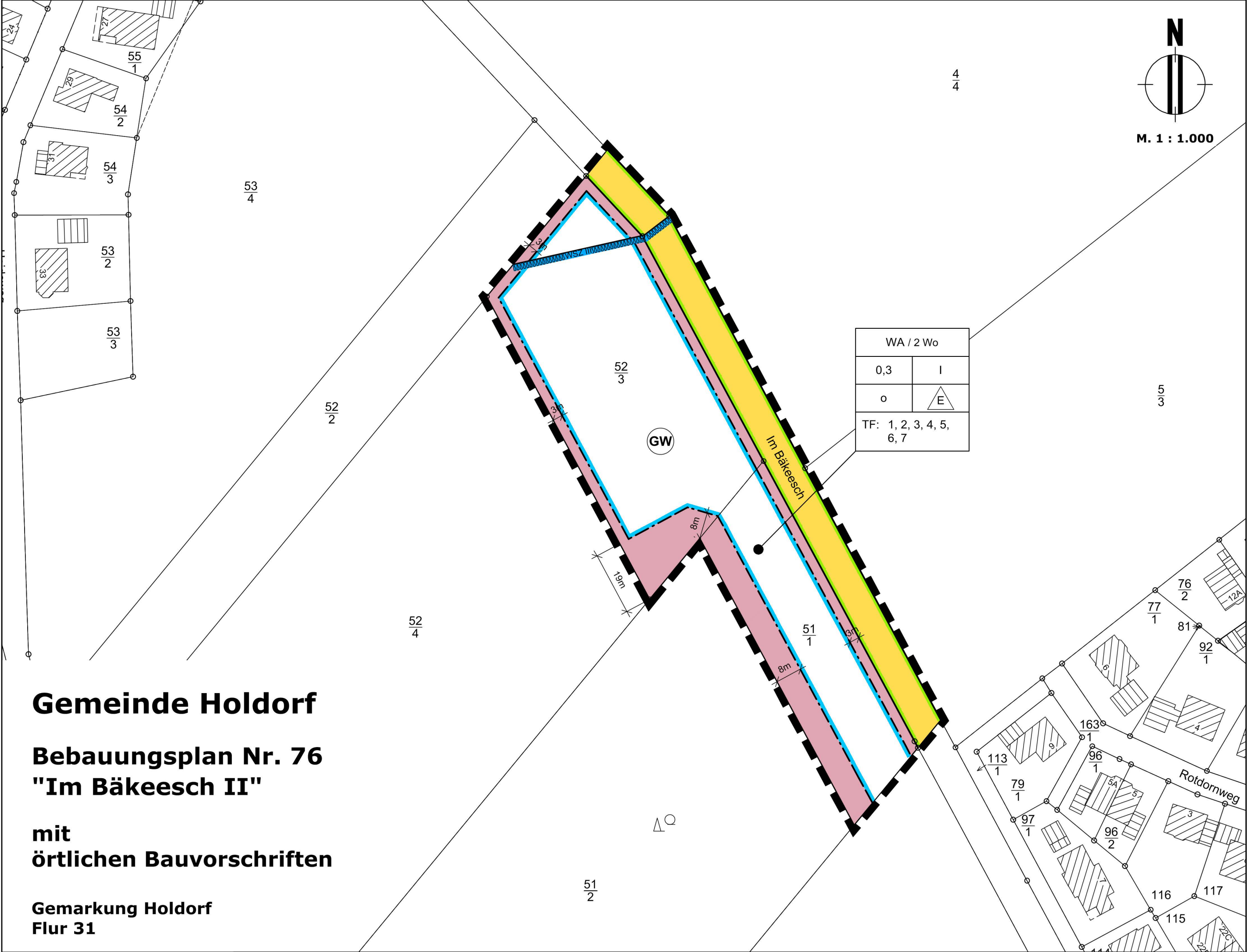




Präambel	
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Holdorf diesen Bebauungsplan Nr. 76, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden / untenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden / untenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.	
Holdorf, den 29.08.2017	
Bürgermeister	(Siegel)
Verfahrensvermerke	
1. Aufstellungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Holdorf hat in seiner Sitzung am 14.06.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 28.01.2017 ortsüblich bekanntgemacht. Holdorf, den 29.08.2017	4. Öffentliche Auslegung Der Rat der Gemeinde Holdorf hat in seiner Sitzung am 25.04.2017 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 12.05.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 22.05.2017 bis 23.06.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Holdorf, den 29.08.2017
Bürgermeister	(Siegel)
2. Planunterlage Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2016: LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Oldenburg-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 Okt. 2016). 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	5. Vereinfachte Änderung nach öffentlicher Auslegung Der Rat der Gemeinde Holdorf hat in seiner Sitzung am _____ 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 _____ Bürgermeister (Siegel) 6. Satzungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Holdorf hat den Bebauungsplan Nr. 76 mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 29.08.2017 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen. Holdorf, den 29.08.2017 Bürgermeister (Siegel) 7. In-Kraft-Treten Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeinde ist gemäß § 10 BauGB am 01.09.2017 in der Oldenburgischen Volkszeitung bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 76 ist damit am 01.09.2017 rechtsverbindlich geworden. Holdorf, den 01.09.2017 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)
3. Entwurf und Verfahrensbetreuung Dipl.-Ing. Anette Pollmann Raum- und Umweltplanung Dipl.-Ing. Anette Pollmann Mühlenstraße 18 26340 Zetel / Neuenburg Tel.: 04452 / 948529 Fax: 04452 / 948528 Datum der Planzeichnung / -änderung: Vorentwurf: 01.02.2017 Entwurf: 17.05.2017 Satzungsexemplar: 29.08.2017	

Planzeichenerklärung gem. PlanZV	
1. Art der baulichen Nutzung WA Allgemeines Wohngebiet 2 Wo höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	4. Verkehrsflächen Straßenverkehrsfläche Straßenbegrenzungslinie
2. Maß der baulichen Nutzung 0,3 Grundflächenzahl I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	5. Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen Schutzgebiet für Grundwassergewinnung, Schutzzone III, nachrichtliche Übernahme
3. Bauweise, Baugrenzen o Offene Bauweise E nur Einzelhäuser zulässig Baugrenze	6. Sonstige Planzeichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes TF: ... gemäß textlicher Festsetzung Nummer ...

Örtliche Bauvorschriften	
1. Geltungsbereich Diese örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 76. Sie gilt nicht für Garagen gemäß §12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO sowie für untergeordnete Bauteile.	
2. 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.	
3. 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 Schnitlinien 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.	

Textliche Festsetzungen	
1. 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.	
2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB Im allgemeinen Wohngebiet ist maximal 1 Wohnung je 300 m² Baugrundstücksfläche zulässig.	
3. 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.	
4. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sind zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen nicht zulässig.	
5. 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.	
6. Führung von Versorgungsleitungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen.	
7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB Die Baugrundstücke sind entlang des auf dem Flurstück 51/2 angepflanzten Waldes lückenlos mit einem Zaun, einer Mauer oder einer geschnittenen Hecke einzufrieden.	

Hinweise	
1. Es gilt die Baunutzungsverordnung von 1990 in der Fassung vom 11. Juni 2013.	
2. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt fast vollständig innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzbereiches Holdorf. Alle Verbote und Genehmigungsvorbehalte der Schutzgebietsverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzbereiches für die Brunnen des Wasserwerkes Holdorf sind zu beachten.	
3. Das auf den privaten Grundstücken anfallende überschüssige Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücken zu versickern. 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.	

