

Gemeinde Holdorf

Bebauungsplan Nr. 45 Wohngebiet "Am Lagerweg"

Mit örtlichen Bauvorschriften

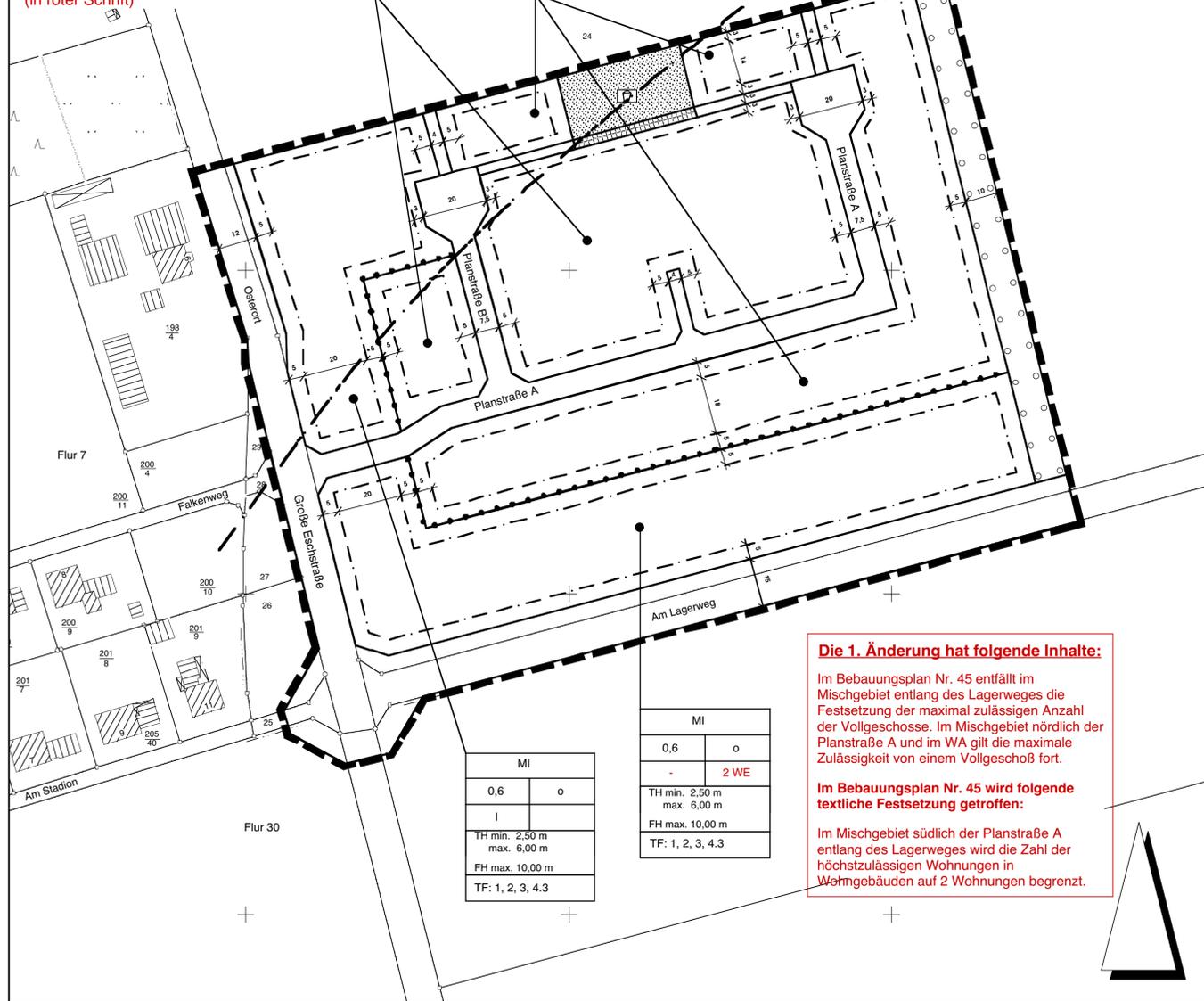
Gemarkung Holdorf
Flur 29, 7 und 30

M. 1 : 1.000

mit 1. Änderung
(in roter Schrift)

WA	
0,3	o
I	△ 2 WE
TH min. 2,50 m	
max. 3,50 m	
FH max. 10,00 m	
TF: 1, 2, 3, 4, 1, 5, 2	

WA	
0,3	o
I	△ 2 WE
TH min. 2,50 m	
max. 3,50 m	
FH max. 10,00 m	
TF: 1, 2, 3, 4, 2, 5, 2	



Die 1. Änderung hat folgende Inhalte:

Im Bebauungsplan Nr. 45 entfällt im Mischgebiet entlang des Lagerweges die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse. Im Mischgebiet nördlich der Planstraße A und im WA gilt die maximale Zulässigkeit von einem Vollgeschöß fort.

Im Bebauungsplan Nr. 45 wird folgende textliche Festsetzung getroffen:

Im Mischgebiet südlich der Planstraße A entlang des Lagerweges wird die Zahl der höchstzulässigen Wohnungen in Wohngebäuden auf 2 Wohnungen begrenzt.

MI	
0,6	o
I	
TH min. 2,50 m	
max. 6,00 m	
FH max. 10,00 m	
TF: 1, 2, 3, 4, 3	

MI	
0,6	o
-	2 WE
TH min. 2,50 m	
max. 6,00 m	
FH max. 10,00 m	
TF: 1, 2, 3, 4, 3	

Planzeichenerklärung gem. PlanzV 1990

I. Festsetzungen des Planes

1. Art der baulichen Nutzung

WA	allgemeine Wohngebiete
MI	Mischgebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3	Grundflächenzahl als Höchstmaß
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH	maximal und minimale zulässige Traufhöhe
FH	maximale zulässige Firsthöhe
WE	maximale Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

3. Bauweise, Baugrenzen

o	offene Bauweise
△	Nur Einzelhäuser zulässig
—	Baugrenze

4. Verkehrsflächen

□	öffentliche Straßenverkehrsfläche gem. textlicher Festsetzung 5.3
□	öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Zweckbestimmung: Geh- und Radweg
—	Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen

□	öffentliche Grünfläche
□	Zweckbestimmung: Spielplatz

6. 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 gem. textlicher Festsetzung 5.1
---	--

7. Sonstige Planzeichen

TF: 1	gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1
□	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten

II. Planzeichen ohne Normcharakter

—	Isolinien für die Überschreitung der Geruchsschwelle an 3% der Jahresstunden
—	Die Wohngebiete nordwestlich dieser Linie liegen unter Vorbelastung infolge landwirtschaftlicher Immissionen.

Textliche Festsetzungen

1. Garagen und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO

Garagen gemäß § 12 BauNVO müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 5 m einhalten.

2. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen nicht zulässig.

3. Höhe baulicher Anlagen

3.1 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 (Erdgeschoßfertigfußboden) darf höchstens 0,50 m über der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße liegen.

3.2. Traufhöhe:

Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante des Erdgeschoßfertigfußbodens (Unterer Bezugspunkt) und den äußeren Schnitlinien von Außenwand und Dachhaut (oberer Bezugspunkt), jeweils in Fassadenmitte gemessen.

Die Traufhöhe gilt nicht für Traufen von Dachaufbauten.

3.3 Firsthöhe:

Als Firsthöhe gilt das Maß zwischen Oberkante des Erdgeschoßfertigfußbodens (Unterer Bezugspunkt) und der Oberkante des Dachfirstes (oberer Bezugspunkt).

4. 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 wie folgt überschritten werden:

- in den mit 4.1 gekennzeichneten Wohngebieten um bis zu 50 %
- in den mit 4.2 gekennzeichneten Wohngebieten um bis zu 30 %
- in den mit 4.3 gekennzeichneten Mischgebieten um 0 %.

5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

5.1 Die festgesetzten Flächen sind vollflächig mit standortgerechten, heimischen Gehölzen (Liste möglicher Gehölze vgl. Hinweis Nr. 3) zu bepflanzen. Die Gehölzpflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Abgänger Gehölze sind nachzupflanzen.

5.2 In den allgemeinen Wohngebieten ist pro 400 qm angelegene Baugrundstücksfläche auf dem Grundstück mindestens ein standortgerechter Laubbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 14/16 cm, gemessen in 1 m Höhe, (Liste möglicher Gehölze vgl. Hinweis Nr. 3) zu pflanzen.

5.3 In den öffentlichen Verkehrsflächen mit einer Breite von 7,50 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 qm auszuführen. Grundstückszufahrten sind bei der Begrünung zu berücksichtigen.

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

1. Geltungs- und Anwendungsbereich

Diese örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 45.

2. Dachform und -neigung

Zulässig sind nur Sattel-, Walz- und Pultdächer mit Neigungswinkeln zwischen 20° und 50°. Die Mindestdachneigung gilt nicht für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen gemäß §§ 12 und 14 BauNVO.

Hinweise

- Es gilt die Baunutzungsverordnung von 1990.
- Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes treten die überdeckten Bereiche des Bebauungsplanes Nr. 17 "Osterort" außer Kraft.
- Für die Bepflanzung wird die Verwendung der im Anhang der Begründung aufgeführten Gehölze empfohlen.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt unter Vorbelastung infolge landwirtschaftlicher Immissionen. Betroffen ist hiervon insbesondere das westlich an den festgesetzten Kinderspielplatz angrenzende allgemeine Wohngebiet.
- Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Diepholz. Die geltenden Höhenbeschränkungen und weiteren Auflagen sind zu beachten. Desweiteren gehen vom militärischen Flugbetrieb Emissionen, insbesondere Lärm, auf das Plangebiet aus. Auf diese Vorbelastung wird hingewiesen.
- Das Plangebiet ist möglicherweise von einem mittelalterlichen Esch überlagert. Da darunter ältere archäologische Fundstellen vermutet werden, ist die Durchführung von Erdarbeiten im Plangebiet mit der Oberen Denkmalschutzbehörde abzustimmen und vier Wochen vor ihrem Beginn anzuzeigen. Die Auflagen der Oberen Denkmalschutzbehörde sind einzuhalten.

Präambel

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) UND DER §§ 56, 97 UND 98 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG UND DES § 40 DER NIEDERSÄCHSISCHEN GEMEINDEORDNUNG HAT DER RAT DER GEMEINDE HOLDORF DIESEN BEBAUUNGSPLAN NR. 45 BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN NEBENSTEHENDEN / OBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN SOWIE DEN NEBENSTEHENDEN / OBENSTEHENDEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

HOLDORF, DEN 27.04.1999

GEZ. ECHTERMANN, RATS-VORSITZENDER L.S. GEZ. MUHLE, GEMEINDE-DIREKTOR

Verfahrensvermerke

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 22.09.1998 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 45 BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM 04.12.1998 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. HOLDORF, DEN 21.07.1999

GEZ. MUHLE

2. PLANUNTERLAGE KARTENGRUNDLAGE ÜBERSICHTSPLAN: DEUTSCHE GRUNDKARTE MAßSTAB 1 : 5000 HERAUSGABEVERMERK: HERAUSGEGEBEN VOM KATASTERAMT: VECHTA VERVIELFÄLTIGUNGSERLAUBNIS ERTEILT DURCH DAS KATASTERAMT VECHTA, AZ. 1033 /1993

KARTENGRUNDLAGE BEBAUUNGSPLAN: GEMARKUNG HOLDORF, FLUR 29 MASSTAB: 1 : 1000 LIEGENSCHAFTSKARTE: STAND VOM NOV. 1998

3. DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTBEAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VON FEBRUAR 1993). SIE IST HINSCHTLICH 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 06.08.1999

KATASTERAMT VECHTA L.S. GEZ. I.A. KÖRTE

3. ENTWURF UND VERFAHRENSBETREUUNG: PROJEKTLEITUNG: DIPL.-ING. H. WEYDRINGER PROJEKTBEARBEITUNG: DIPL.-ING. A. POLLMANN TECHNISCHE MITARBEIT: S. BRUNS
OLDENBURG, DEN 09.12.1998 VORENTWURF
GEÄNDERT: 24.02.1999 ENTWURF



4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 23.02.1999 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 25.02.1999 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 08.03.1999 BIS 09.04.1999 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. HOLDORF, DEN 21.07.1999

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 BEKANNTGEMACHT. 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 § 9 ABS. 3 SATZ 3 BAUGB VEREINFACHT GEÄNDERTEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT. DEN BETROFFENEN BÜRGERN IM SINNE VON § 13 NR. 2 BAUGB WURDE MIT SCHREIBEN VOM GELEGENHEIT ZUR STELLUNGNAHME BIS ZUM GEGEBEN. HOLDORF, DEN

7. SATZUNGSBESCHLUSS DER RAT DER GEMEINDE HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 45 MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN NACH PRÜFUNG DER ANREGUNGEN GEMÄSS § 9 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM 27.04.1999 ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN. HOLDORF, DEN 21.07.1999

GEZ. ECHTERMANN, RATS-VORSITZENDER L.S. GEZ. MUHLE, GEMEINDE-DIREKTOR

11. INKRAFTTRETEN DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES DURCH DIE GEMEINDE IST GEMÄSS § 10 BAUGB IST AM 22.07.1999 IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS VECHTA BEKANNTGEMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT AM 22.07.1999 RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN. HOLDORF, DEN 22.07.1999

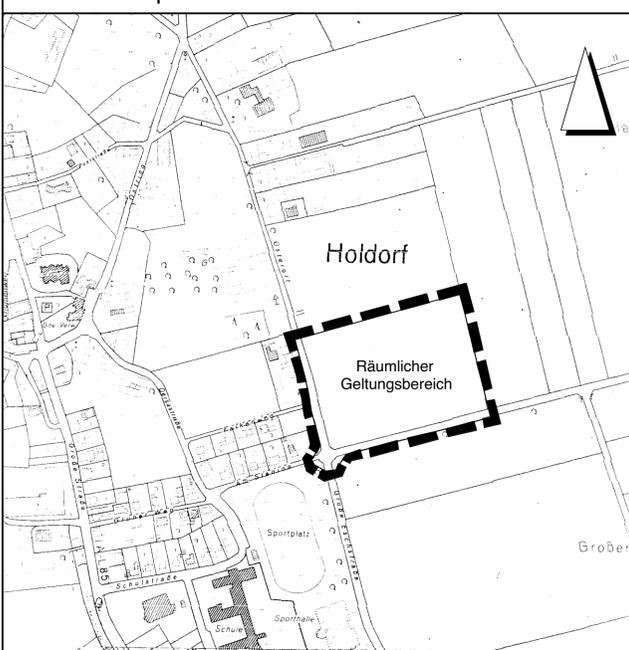
GEZ. MUHLE

12. 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

13. MÄNGEL DER ABWÄGUNG INNERHALB VON SIEBEN JAHREN NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES SIND MÄNGEL DER ABWÄGUNG NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN. HOLDORF, DEN

Verfahrensvermerke der 1. Änderung: siehe dort
Die Rechtskraft des B-Plans Nr. 45 wird mit Ausnahme der genannten Änderung beibehalten.

Übersichtsplan M. 1 : 5.000



Gemeinde Holdorf

Bebauungsplan Nr. 45 Wohngebiet "Am Lagerweg"

Mit örtlichen Bauvorschriften

M. 1 : 1.000

mit 1. Änderung