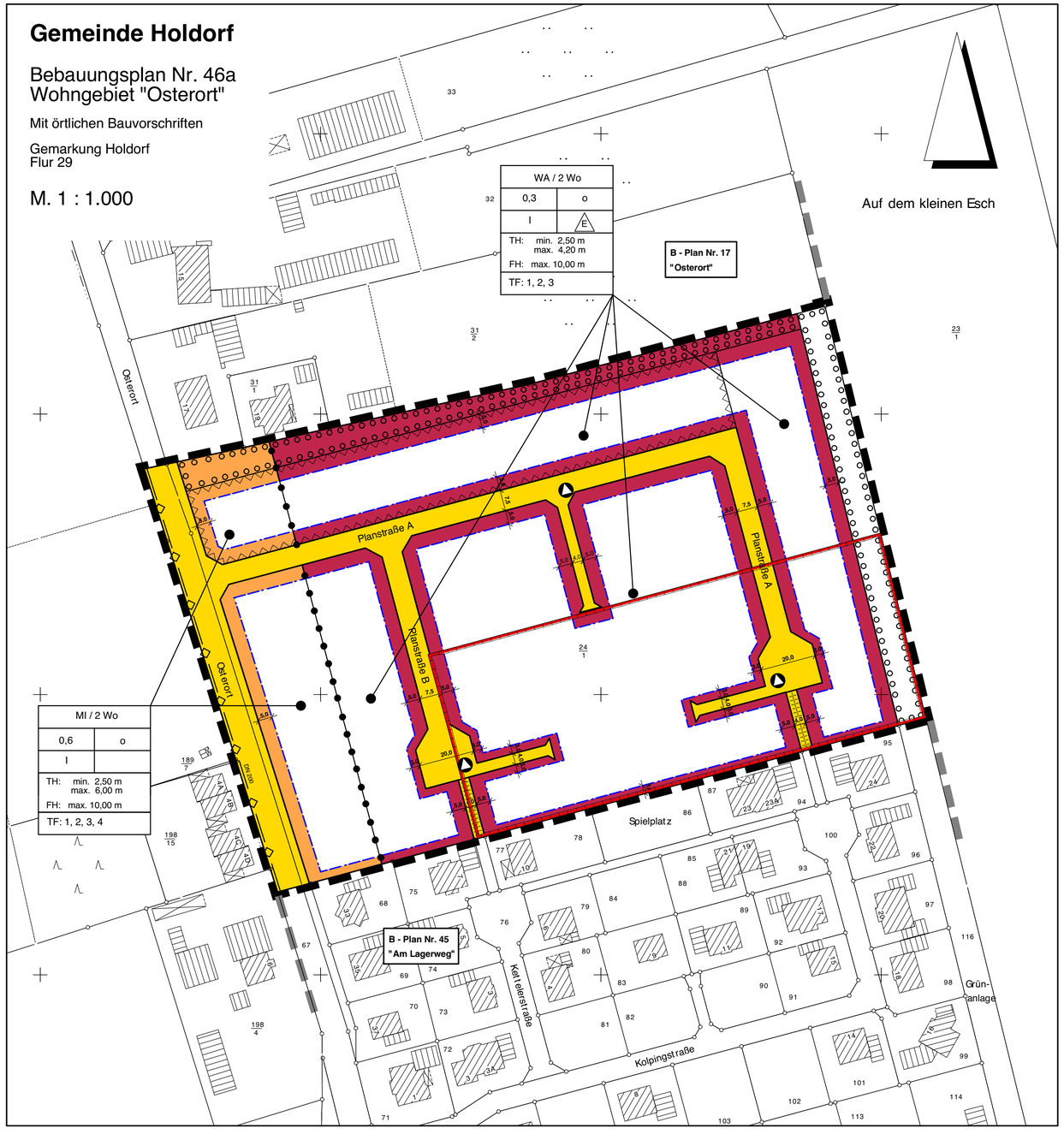
Gemeinde Holdorf

Bebauungsplan Nr. 46a
Wohngebiet "Osterort"

Mit örtlichen Bauvorschriften

Gemarkung Holdorf
Flur 29

M. 1 : 1.000



Planzeichenerklärung gem. PlanzV 1990

I. Festsetzungen des Planes

1.Art der baulichen Nutzung

WA — allgemeine Wohngebiete

MI — Mischgebiet

2 Wo — maximale Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

2.Maß der baulichen Nutzung

0,3 — Grundflächenzahl als Höchstmaß
I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH — zulässige Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß
FH — zulässige Firsthöhe als Mindestmaß

3.Bauweise, Baugrenzen

o — offene Bauweise
E — Nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze

4.Verkehrsflächen

öffentliche Straßenverkehrsfläche gem. textlicher Festsetzung 5.2

öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Zweckbestimmung: Geh- und Radweg

Straßenbegrenzungslinie

5. Flächen für die Abfallentsorgung

Stellplätze für Abfallbehälter im öffentlichen Straßenraum

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

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (vgl. Hinweis Nr. 6)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des benachbarten Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten

TF: 1 — gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1

II. Nachrichtliche Übernahmen (gem. § 9 Abs. 6 BauGB)

1.Hauptversorgungsleitungen

unterirdische Hauptversorgungsleitung (geplant), Wasser mit Angabe der Nennweite

D — Umgrenzung von Anlagen, die demDenkmalschutz untrliegen (Bodendenkmal)

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 0,40 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 Schnittlinien 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**

   In den Mischgebieten darf die zulässige Grundfläche durch die Flächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nicht überschritten werden.

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. Abgängige Gehölze sind nachzupflanzen.

5.2 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.

6. **Bodendenkmal gemäß § 9 Abs. 6 BauGB**

   Im gekennzeichneten Bereich des Bodendenkmals sind keine Kellergeschosse zulässig.

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. 46a.

2. **Dachform und -neigung**

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

Hinweise

1. **Baunutzungsverordnung**

   Es gilt die Baunutzungsverordnung von 1990.

2. **Teilüberdeckung mit einem Bebauungsplan**

   Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes treten die überdeckten Bereiche des Bebauungsplanes Nr. 17 "Osterort" außer Kraft.

3. **Gehölzliste**

   Für die Bepflanzung wird die Verwendung der im Anhang der Begründung aufgeführten Gehölze empfohlen.

4. **Bauschutzbereich**

   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.

5. **Bodenfunde**

   Es wird darauf hingewiesen, daß ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden. Im Plangebiet liegt ein Bodendenkmal, der Bereich wurde gekennzeichnet. Die Erschließung und Bebauung dieses Bereiches erfolgt erst nach abgeschlossener Untersuchung durch die Denkmalschutzbehörde (vgl. auch textliche Festsetzung Nr. 6)

6. **Geruchsimmissionen**

   Die Erschließung für die von Bebauung freizuhaltenden Teilflächen des Mischgebietes und des allgemeinen Wohngebietes darf erst nach Abbruch der zwei nördlich angrenzenden Stallanlagen auf dem Flurstück Nr. 32 beginnen.

Präambel

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) UND DER §§ 56, 97 UND 98 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG I. V. M. § 40 DER NIEDERSÄCHSISCHEN GEMEINDEORDNUNG HAT DER RAT DER GEMEINDE HOLDORF DIESEN BEBAUUNGSPLAN NR. 46A BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN NEBENSTEHENDEN / OBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN SOWIE DEN NACHSTEHENDEN / NEBENSTEHENDEN / OBENSTEHENDEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

HOLDORF, DEN 14.12.2004

_____
BÜRGERMEISTER (SIEGEL)

Verfahrensvermerke

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 23.04.2002 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 46A BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM 31.01.2003 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.

HOLDORF, DEN 31.01.2003

_____
BÜRGERMEISTER

2. PLANUNTERLAGE

KARTENGRUNDLAGE ÜBERSICHTSPLAN: GEMEINDE- GRUNDKARTE MAßSTAB 1 : 5000

HERAUSGABEVERMERK: HERAUSGEGEBEN VOM KATASTERAMT: VECHTA
VERVIELFÄLTIGUNGSERLAUBNIS ERTEILT DURCH DAS KATASTERAMT VECHTA, AZ.

KARTENGRUNDLAGE BEBAUUNGSPLAN: GEMARKUNG HOLDORF, FLUR 29 MASSTAB: 1 : 1000
AUTOMATISIERTE LIEGENSCHAFTSKARTE: STAND VOM 29.08.2002

DIE VERVIELFÄLTIGUNG IST NUR FÜR EIGENE, NICHTGEWERBLICHE ZWECKE GESTATTET (§ 13 ABS. 4 DES NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTERGESETZES VOM 02.07.85, NDS GVBL. S. 187, GEÄNDERT DURCH ART. 12 DES GESETZES VOM 19.09.1989. NDS. BVBL. S. 345).
DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTEBAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH. 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

_____ (SIEGEL)

3. ENTWURF UND VERFAHRENSBETREUUNG:

PROJEKTBEARBEITUNG: DIPL.-ING. A. POLLMANN
TECHNISCHE MITARBEIT: S. BRUNS

THALEN CONSULT
INGENIEURE • ARCHITEKTEN • STADTPLANER
Stau 91 • D 26122 Oldenburg • Tel. 0441/92495-0 • Fax: 0441/92495-99

4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 29.04.2003 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 16.05.2003 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 26.05.2003 BIS 30.06.2003 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

HOLDORF, DEN 30.06.2003

_____
BÜRGERMEISTER

5. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG MIT EINSCHRÄNKUNG

DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 16.12.2003 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 23.09.2004 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 04.10.2004 BIS 05.11.2004 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

HOLDORF, DEN 05.11.2004

_____
BÜRGERMEISTER

6. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM _____ DEM GEMÄSS § 3 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 _____

_____
BÜRGERMEISTER

7. SATZUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 46A MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN NACH PRÜFUNG DER ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM 14.12.2004 ALS SATZUNG (§10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

HOLDORF, DEN 14.12.2004

_____
BÜRGERMEISTER

8. INKRAFTTRETEN

DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES DURCH DIE GEMEINDE GEMÄSS § 10 BAUGB IST AM 16.12.2004 IN DER OLDENBURGISCHEN VOLKSZEITUNG BEKANNTGEMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT AM 16.12.2004 RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

HOLDORF, DEN 16.12.2004

_____
BÜRGERMEISTER

9. VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

INNERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES IST DIE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANS NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

HOLDORF, DEN _____

_____
BÜRGERMEISTER

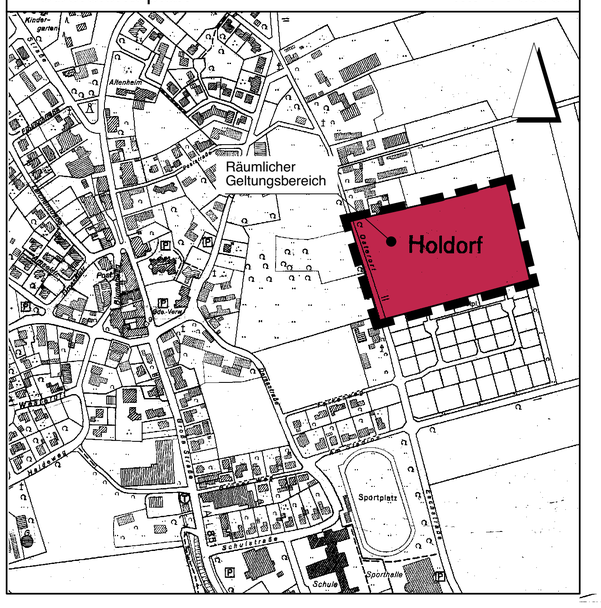
10. MÄNGEL DER ABWÄGUNG

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

HOLDORF, DEN _____

_____
BÜRGERMEISTER

Übersichtsplan M. 1 : 5.000



Gemeinde Holdorf

Bebauungsplan Nr. 46a
Wohngebiet "Osterort"

Mit örtlichen Bauvorschriften

M. 1 : 1.000