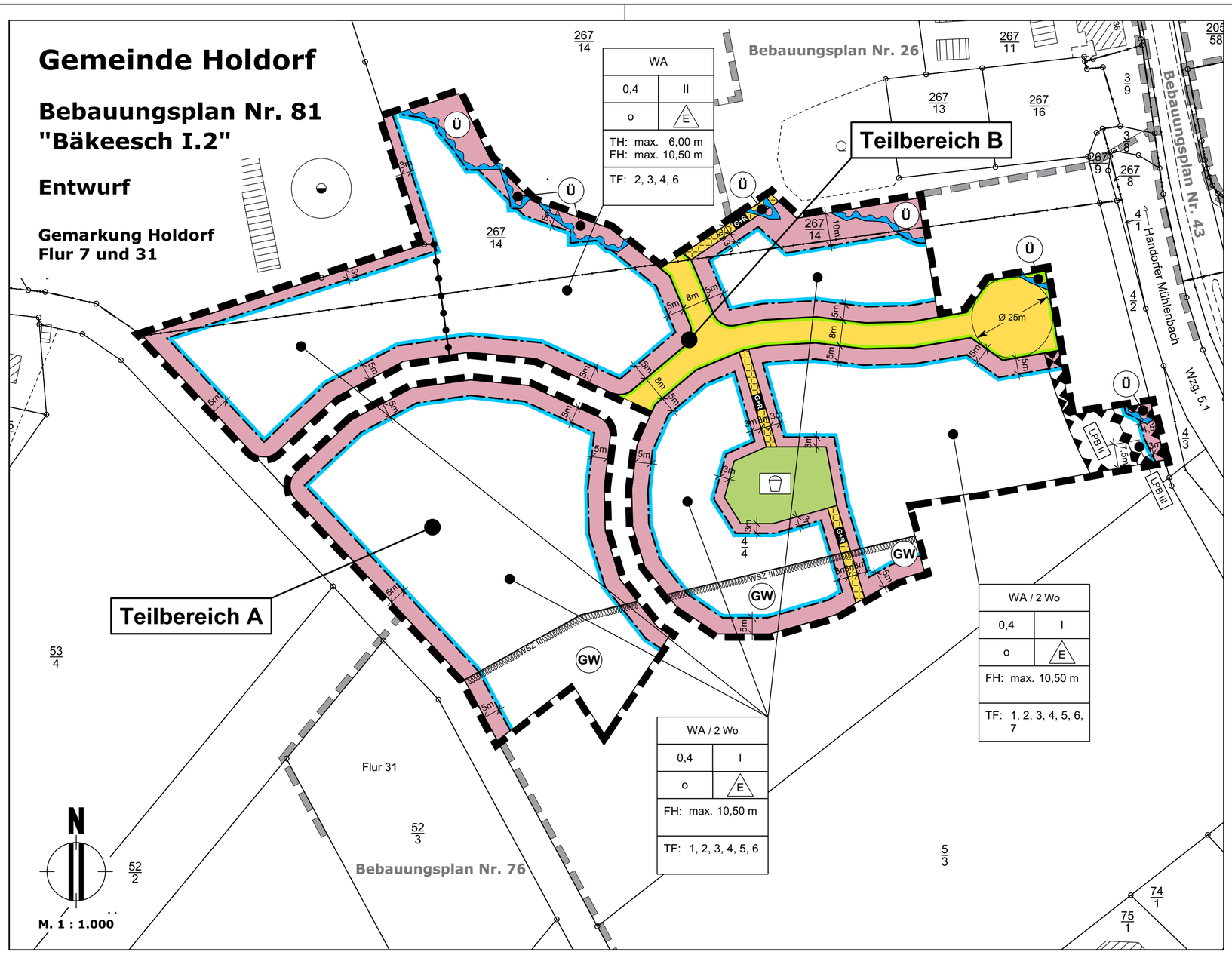
Gemeinde Holdorf

Bebauungsplan Nr. 81
"Bäkeesch I.2"

Entwurf

Gemarkung Holdorf
Flur 7 und 31



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

Holdorf, den 18.12.2018

_____ (Siegel)
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Holdorf hat in seiner Sitzung am 25.04.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 81 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 29.04.2017 ortsüblich bekanntgemacht.

Holdorf, den 18.12.2018

_____ (Siegel)
Bürgermeister

2. Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2017: 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 April 2017). 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 Umweltplanung

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

Datum der Planzeichnung / -änderung:
Vorentwurf: 04.05.2017
Entwurf: 26.09.2018
Satzungsexemplar: 18.12.2018

4. Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Holdorf hat in seiner Sitzung am 24.04.2018 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 22.09.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 01.10.2018 bis 02.11.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Holdorf, den 18.12.2018

_____ (Siegel)
Bürgermeister

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 _____

_____ (Siegel)
Bürgermeister

6. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Holdorf hat den Bebauungsplan Nr. 81 mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 18.12.2018 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Holdorf, den 18.12.2018

_____ (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. 81 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
- 2 Wo — höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

2. Maß der baulichen Nutzung

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

3. Bauweise, Baugrenzen

- o — Offene Bauweise
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze

4. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- G+R — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Geh- und Radweg

5. Grünflächen

- öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Spielplatz

6. Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

- Ü — Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, hier: Überschwemmungsgebiet (nachrichtliche Übernahme)
- GW — Schutzgebiet für Grundwassergewinnung, Schutzzone III, nachrichtliche Übernahme

7. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- LPB ... — Lärmpegelbereich ...
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten
- TF: ... — gemäß textlicher Festsetzung Nummer ...

Örtliche Bauvorschriften

1. Geltungsbereich

Diese örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 81. Sie gilt nicht für Garagen gemäß §12 BauNVO, untergeordnete Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO und untergeordnete Bauteile.

2. Dachform und -neigung

Zulässig sind nur Sattel- und Walmdächer mit folgenden Neigungswinkeln:
- in Baugebieten mit maximal 1 Vollgeschoss: zwischen 20° und 50°,
- in Baugebieten mit maximal 2 Vollgeschossen: zwischen 20° und 35°.

Hinweise

1. Es gilt die Baunutzungsverordnung von 1990 in der Fassung vom 11. Juni 2013.
2. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt teilweise innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Holdorf. In diesem Teil sind alle Verbote und Genehmigungsvorbehalte der Schutzgebietsverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Brunnen des Wasserwerkes Holdorf zu beachten.
3. Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Diepholz. Beim Einsatz von Baukränen sind diese gesondert zur Prüfung und Bewertung beim Luftfahrtamt der Bundeswehr, Referat 1d, einzureichen. Des Weiteren gehen vom militärischen Flugbetrieb Emissionen, insbesondere Lärm, auf das Plangebiet aus. Auf diese Vorbelastung wird hingewiesen.

Textliche Festsetzungen

1. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

In den allgemeinen Wohngebieten mit Begrenzung auf maximal 2 Wohnungen in Wohngebäuden ist maximal 1 Wohnung je 300 m² Baugrundstücksfläche zulässig.

2. Garagen gemäß § 12 BauNVO

Garagen gemäß §12 BauNVO sind zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen nicht zulässig und müssen zu den sonstigen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 1 m einhalten. Entlang des Handorfer Mühlenbachs sind zwischen dem östlichen Rand des Geltungsbereichs und den Baugrenzen Garagen gemäß §12 BauNVO nicht zulässig.

3. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sind zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen nicht zulässig und müssen zu den sonstigen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 1 m einhalten. Entlang des Handorfer Mühlenbachs sind zwischen dem östlichen Rand des Geltungsbereichs und den Baugrenzen Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO nicht zulässig.

4. Höhe baulicher Anlagen

4.1 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 zwischen 0,20 m und 0,30 m über der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße liegen.

4.2 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.

4.3 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).

5. Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO

In den allgemeinen Wohngebieten mit Begrenzung auf maximal 2 Wohnungen in Wohngebäuden darf die zulässige Grundfläche durch die Flächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO um bis zu 30 % überschritten werden.

6. Führung von Versorgungsleitungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

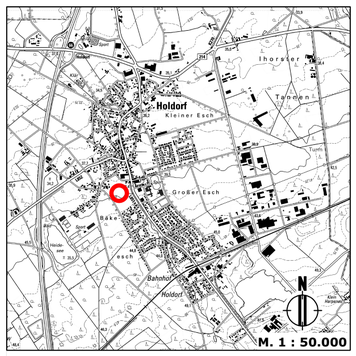
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen.

7. 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

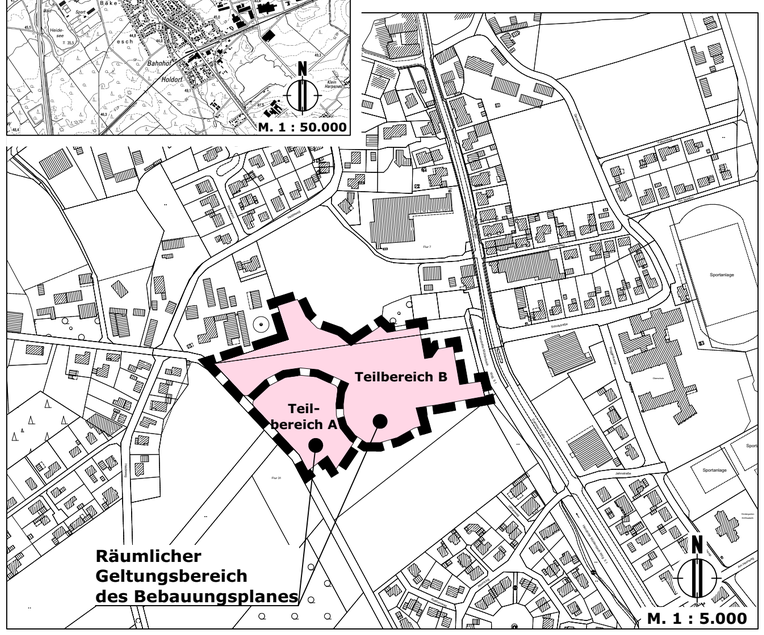
In den festgesetzten Lärmpegelbereichen II und III müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden die Außenbauteile von nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen der DIN 4109 (Stand 01-2018) hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm für folgende maßgeblichen Außenlärmpegel erfüllt werden:

im Lärmpegelbereich II: für einen maßgeblichen Außenlärmpegel von 55 bis 60 dB(A)
im Lärmpegelbereich III: für einen maßgeblichen Außenlärmpegel von 60 bis 65 dB(A)

In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen sind außerdem schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen, wenn sie keine Lüftungsmöglichkeit außerhalb der Lärmpegelbereiche II und III oder auf der lärmabgewandten Seite der Gebäude haben.



Gemeinde Holdorf



Bebauungsplan Nr. 81
"Bäkeesch I.2"

mit örtlichen Bauvorschriften

Maßstab 1 : 1.000

Satzungsbeschluss
§ 10 (1) BauGB