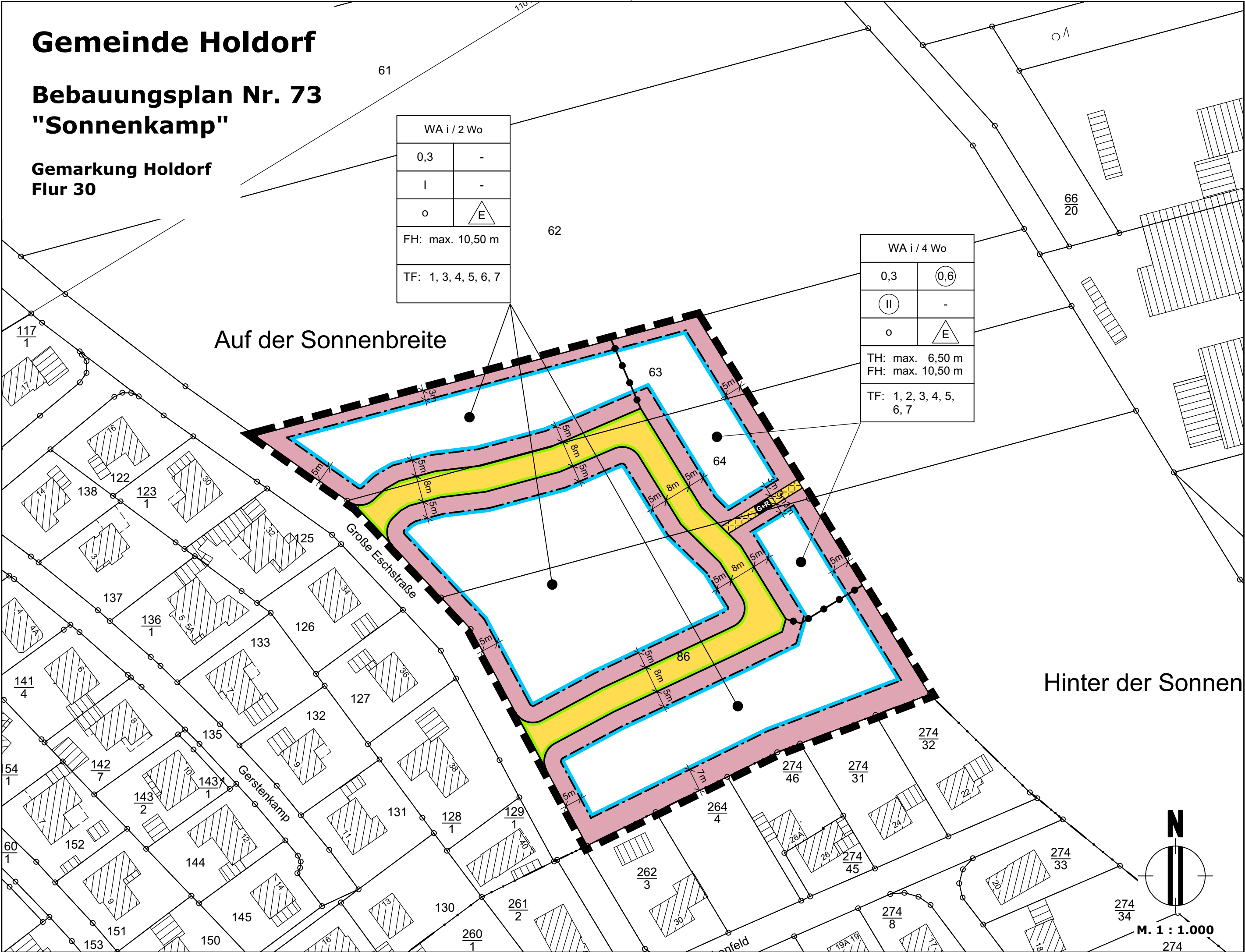




Präambel

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

Holdorf, den 25.09.2018

Bürgermeister (Siegel)

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Holdorf hat in seiner Sitzung am 24.11.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 73 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 29.04.2017 ortsüblich bekanntgemacht.

Holdorf, den 25.09.2018

Bürgermeister (Siegel)

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-Cluppenburg,
Katasteramt Vechta

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Dez. 2015). 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 / Neuburg
Tel.: 04452 / 948529
Fax: 04452 / 948528

Datum der Planzeichnung / -änderung:
Vorentwurf: 04.05.2017
Entwurf: 12.07.2018
Satzungsexemplar: 25.09.2018

4. Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Holdorf hat in seiner Sitzung am 24.10.2017 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 06.07.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 16.07.2018 bis 17.08.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Holdorf, den 25.09.2018

Bürgermeister (Siegel)

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 betroffenen 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. 73 mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 25.09.2018 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Holdorf, den 25.09.2018

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. _____ ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Holdorf, den 25.09.2018

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)

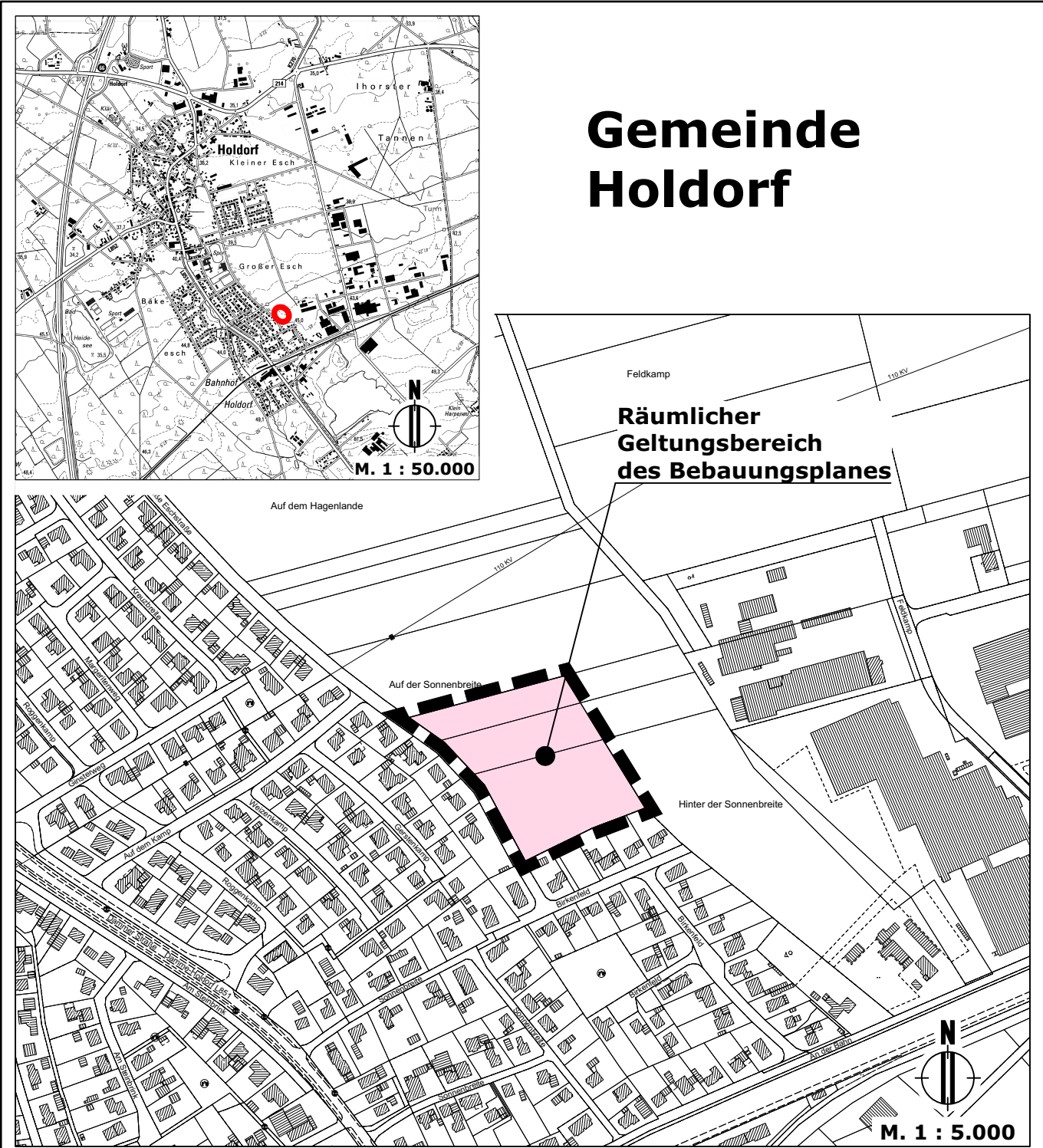
Planzeichenerklärung gem. PlanZV	
1. Art der baulichen Nutzung	3. Bauweise, Baugrenzen
WA Allgemeines Wohngebiet	Offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig
i immissionsvorbelastetes Gebiet (s. Hinweis Nr. 4)	Baugrenze
2 Wo höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	4. Verkehrsflächen
0,3 Grundflächenzahl	Straßenverkehrsfläche
0,6 Geschossflächenzahl als Höchstmaß	Straßenbegrenzungslinie
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Geh- und Radweg
II Zahl der Vollgeschosse zwingend	5. Sonstige Planzeichen
TH Traufhöhe	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
FH Firsthöhe	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten gemäß textlicher Festsetzung Nummer ...
	TF: ...

Örtliche Bauvorschriften
1. Geltungsbereich Diese örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 73. 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 Neigungswinkeln zwischen 20° und 50°.
3. Fassadengestaltung - Die Fassaden von Gebäuden mit 2 Vollgeschossen sind durch unterschiedliche Materialwahl und / oder Vor- und Rücksprünge horizontal zu gliedern. - Die Fassaden von Gebäuden mit einer Länge von mehr als 15 m sind durch Vor- und Rücksprünge um mindestens 0,50 m mindestens einmal vertikal zu gliedern.

Hinweise
1. Es gilt die Baunutzungsverordnung von 1990 in der Fassung vom 11. Juni 2013.
2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde, (z. B. Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, 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.
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. 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 bis zu 30 % überschritten werden.
2. Geschossfläche gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO In den allgemeinen Wohngebieten mit Begrenzung auf 4 Wohnungen in Wohngebäuden sind bei der Berechnung der Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
3. Höhe baulicher Anlagen
3.1 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) darf höchstens 0,30 m über der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße liegen.
3.2 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.
3.2 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).
4. 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.
5. 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.
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 mit WA i gekennzeichneten Flächen ist auf den den östlich gelegenen Gewerbegebieten zugewandten Gebäudeseiten für Schlafräume durch Einbau von Fenstern mit Spaltbegrenzungen und / oder schallabsorbierenden Fensterlaibungen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Schallschutzmaßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass ein Innenraumpegel bei teilgeöffneterm Fenster von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

noch: Hinweise
4. In den Wohngebieten wird hinsichtlich Gewerbelärm der Immissionsrichtwert von 40 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete nachts um bis zu 3 dB(A) überschritten.
5. Östlich des Geltungsbereiches liegen an der Straße „Feldkamp“ in ca. 290 m bzw. 335 m Entfernung zwei Landesgrundwassermessstellen. Beeinflussungen der Grundwassergüte und der Grundwassermenge in den Messstellen (z. B. durch Wasserhaltungsmaßnahmen, Veränderung der Grundwasserfließrichtung, Neubau von Entnahmekbrunnen im Baugebiet) sind auszuschließen oder dem NLWKN zur Kenntnis zu bringen bzw. ggf. durch den GLD prüfen zu lassen.



Bebauungsplan Nr. 73	Satzungsbeschluss
"Sonnenkamp"	§ 10 (1) BauGB
mit örtlichen Bauvorschriften	
Maßstab 1 : 1.000	