

## Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Holdorf diesen Bebauungsplan Nr. 90 „Östlich der Bahnhofstraße“ Teilbereich A, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung sowie die Begründung beschlossen. Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgeteilt.

Holdorf, den ..... Bürgermeister

## Verfahrensvermerke

**Planunterlage**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Holdorf, Flur 10  
Maßstab: 1 : 1.000  
Quelle: Auszug aus den Geodaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung  
© Dezember 2022 **LGLN**

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung  
Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Oldenburg - Cloppenburg  
Katasteramt Vechta, Neuer Markt 14 46377 Vechta

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom 03.12.2022). 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.

Geschäftszweck: L4-207/2022  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)  
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg  
Katasteramt Vechta

Vechta, den ..... Katasteramt

**Planverfasser**

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Eschenweg 1, 20121 Oldenburg

Oldenburg, den ..... (Unterschrift)

**Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Holdorf hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 90 - Teilbereich A beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... öffentlich bekannt gemacht.

Holdorf, den ..... Bürgermeister

**Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Holdorf hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB ist der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 90 - Teilbereich A mit der Begründung, die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und die Bekanntmachung im Zeitraum vom ..... bis ..... im Internet veröffentlicht und durch leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten (hier: öffentliche Auslegung) zur Verfügung gestellt worden.

Holdorf, den ..... Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Holdorf hat den Bebauungsplan Nr. 90 - Teilbereich A nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Holdorf, den ..... Bürgermeister

**Ausfertigung**

Der Bebauungsplan Nr. 90 - Teilbereich A der Gemeinde Holdorf wird hiermit ausgeteilt. Der Bebauungsplan stimmt mit dem Willen des Rates der Gemeinde Holdorf im Zeitpunkt der Beschlussfassung überein.

Holdorf, den ..... Bürgermeister

**Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde Holdorf ist gemäß § 10 (3) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 90 - Teilbereich A ist damit am ..... in Kraft getreten.

Holdorf, den ..... Bürgermeister

**Verletzung von Vorschriften**

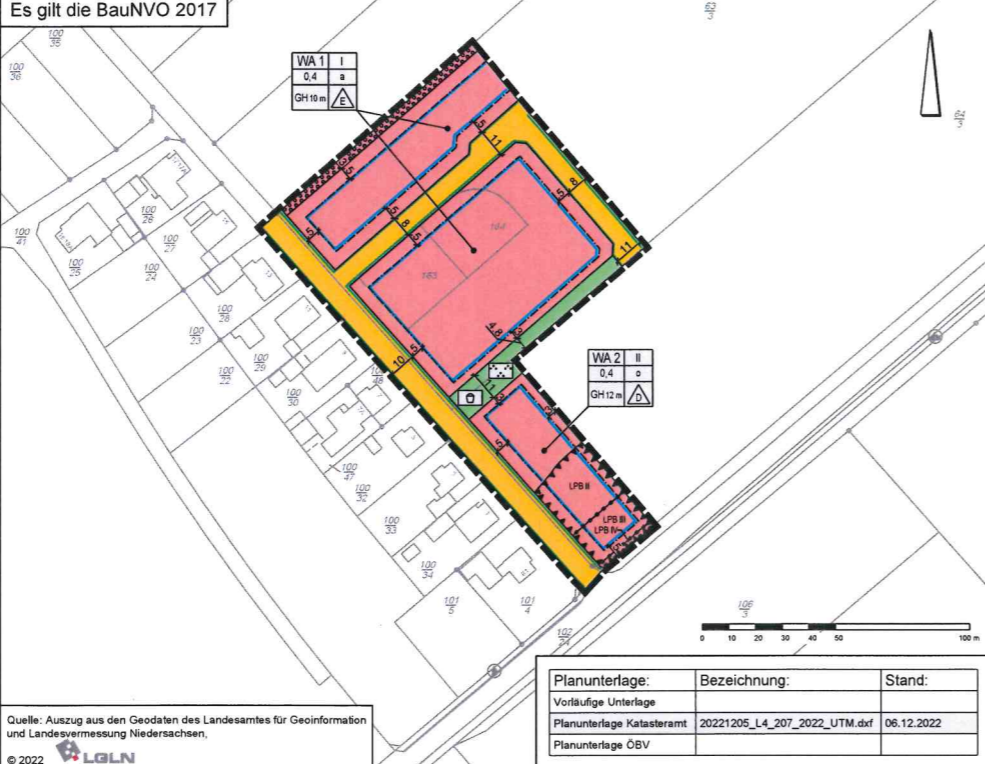
Innerhalb eines Jahres nach Inkraft-Treten des Bebauungsplans Nr. 90 - Teilbereich A ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans Nr. 90 - Teilbereich A und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Holdorf, den ..... Bürgermeister

**Beglaubigungsvermerk**

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Holdorf, den ..... **MEINDE HOLDORF**  
Der Bürgermeister



## Textliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung

(1) Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) folgende Ausnahmen, die im Allgemeinen Wohngebiet vorgesehen sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO
- Gartenbaubetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO
- Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO

### 2. Höhe baulicher Anlagen

(1) Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird die Höhe der baulichen Anlagen im Bebauungsplangebiet wie folgt begrenzt:

WA 1 Gebäudehöhe max. 10,0m  
WA 2 Gebäudehöhe max. 12,0m

Der untere Bezugspunkt der Höhen ist die Oberkante der Fahrbahn in der jeweils nächstgelegenen Erschließungsstraße Bahnhofsstraße, jeweils mittig vor dem Grundstück in der Fahrbahnmittlinie gemessen. Der obere Bezugspunkt der Firsthöhe ist der oberste Punkt des Daches bzw. die Gesamthöhe des Gebäudes (gemessen in der Fahrbahnmittlinie).

(2) Die Oberkante des Fußbodens des 1. Vollgeschosses (Erdgeschoss/Fußboden) darf höchstens 0,30 m über der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße liegen.

### 3. Bauweise

(1) In der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch dürfen folgende Längen nicht überschritten werden:

WA 1 Einzelhäuser max. 18m  
WA 2 Doppelhaushälften max. 10m

(2) Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auf die Gebäudehöhen nicht anzurechnen.

### 4. Beschränkung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB wird die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wie folgt beschränkt:

- Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind pro Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig, pro 300 m<sup>2</sup> Baugrundstückfläche ist maximal eine Wohnung zulässig
- Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind pro Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig.

### 5. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sind Garagen und überdachte Einstellplätze im Sinne des § 12 BauNVO zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und den Grenzen der öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig.

### 6. Festsetzungen zum Klimaschutz

#### 6.1 Verbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)

Die Verwendung fossiler Brennstoffe (Kohle, Erdöl, Erdgas) zur Deckung des Wärmebedarfs in Gebäuden ist unzulässig. Dem Antrag auf Baugenehmigung gem. §§ 63 oder 64 NBauO oder einer Mitteilung gem. § 62 NBauO ist ein Nachweis über die Art der Wärmebereitstellung beizufügen.

Holz und Biomasse gehören nicht zu den fossilen Brennstoffen und werden von dieser Festsetzung nicht erfasst.

#### 6.2 Nutzung solarer Strahlungsenergie, insbesondere Photovoltaik (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

(1) Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

(2) Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

#### 6.3 Dachbegrenzung

Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB sind die Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 15 Grad zu begrünen. Dies gilt nicht für Teile der Dachflächen, die für Belichtungszwecke in Anspruch genommen werden. Die Anlage als Gründach widerspricht nicht der Nutzung als Dachgarten und der integrierten Aufstellung von Modulen zur Nutzung solarer Energie.

#### 7. Grünflächen

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Spielplatz ist der lineare Baumbestand zu erhalten und durch standortgerechte Strauch- und Baumpflanzungen zu ergänzen. Geeignete Arten sind der Pflanzliste 1 zu entnehmen. Flachgrüne und lineare Pflanzungen sind in einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,5 m, versetzt, im Artenverbund von 3 - 5 Stück anzulegen. Laubbäume sind in einem Pflanzabstand von 10 m zu verwenden. Baumgruppen sind im Verbund von 3 - 5 Arten zu pflanzen, Abstände sind gleichwertig zu ersetzen. Zu verwenden sind verpflanzte Heister (> 150 cm) und Sträucher (60 - 100 cm).

Innerhalb der Parkanlage sind einzelne Spielplatzflächen zu integrieren.

#### 8. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

(1) Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen in einer Breite von 3 m ist eine dichte, zweireihige Laubholzhecke mit standortgerechten Bäumen 2. Ordnung und Sträuchern nachstehender Gehölzliste 1 anzupflanzen und zu unterhalten. Die Pflanzung ist in einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,5 m versetzt, anzulegen. Sträucher sind im Artenverbund von 3 - 5 Stück zu pflanzen, Abstände sind gleichwertig zu ersetzen. Zu verwenden sind verpflanzte Heister (> 100 cm) und Sträucher (60 - 100 cm).

(2) Je sechs angefangene Stellplätze ist gemäß § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB ein hochstämmiger heimischer, standortgerechter Laubbau zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Geeignete Arten sind der Pflanzliste 2 zu entnehmen.

(3) Pro 200 qm versiegelte Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken gemäß § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB ein standortgerechter Laubbau oder Obstbaum zu pflanzen. Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

Geeignete Arten für Laubbäume sind der Pflanzliste 2 zu entnehmen. Obstbäume sind als Halb- oder Hochstämme heimischer, regionaler Sorten zu verwenden.

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

**1. Art der baulichen Nutzung**

**WA** Allgemeine Wohngebiete

**2. Maß der baulichen Nutzung**

0,4 Grundflächenzahl  
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
GH12,0m Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß GH= Gebäudehöhe

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

o Offene Bauweise  
▲ nur Einzelhäuser zulässig  
▲ nur Doppelhäuser zulässig  
a Abweichende Bauweise

**Baugrenze**  
überbaubare Fläche  
nicht überbaubare Fläche

**6. Verkehrsflächen**

Öffentliche Straßenverkehrsflächen  
Straßenbegrenzungslinie  
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**9. Grünflächen**

Öffentliche Grünflächen  
Zweckbestimmung: Spielplatz  
Zweckbestimmung: Parkanlage

**13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Umgrenzung von Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**15. Sonstige Planzeichen**

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

LPB II Lärmpegelbereich

Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

**Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 26. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKOmVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 111)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. Dezember 2023 (Nds. GVBl. S. 269)

Bausatzungsverordnung (BauSatzVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3766), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 56), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

**Pflanzliste 1: Einpflanzungs- und Ergänzungspflanzungen in Grünflächen**

Bäume	Bäume 2. Ordnung, Sträucher
Stieleiche	Quercus robur
Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Vogelkirsche	Prunus avium
	Prunus spinosa
	Fraxinus alnus
	Corylus avellana
	Crataegus monogyna
	Rosa canina

**Pflanzliste 2: für Stellplatzanlagen und Straßenbäume**

Bäume	Bäume 2. Ordnung, Sträucher
Hainbuche	Carpinus betulus
Spitzahorn	Acer platanoides (Alderhauser) f.
Feldahorn	Acer campestre (Eibisch)
Kornelkirsche	Cornus mas
Baumhartrieb	Corylus avellana
Apfelbaum	Malus domestica 'Carmener'
Blumenkirsche	Prunus ornus
Platan	Platanus orientalis
Milchbuche	Salix alba
Amerikan. Linde	Tilia amerciana 'Nova'

**9. Maßnahmen zur Ableitung von Niederschlagswasser**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.

**10. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, hier: Schallschutzmaßnahmen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

(1) Innerhalb der eingetragenen Lärmpegelbereiche sind zum Schutz vor Verkehrslärm bei Erleuchtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Luftschalldämmung von Außenbauteilen).

Es sind bauliche Schutzvorkehrungen mit dem resultierenden Schalldämmmaß erf. R<sub>w,ext</sub> der Außenbauteile gemäß DIN 4109-1:2018-01 wie folgt vorzunehmen:

Lärmpegelbereich I = maßgeblicher Außenlärm 60 - 65 dB(A)  
Lärmpegelbereich III = maßgeblicher Außenlärm 65 - 70 dB(A)

(2) In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den lärmbelasteten Bereichen über 45 dB(A) in der Nacht sind schalldämmende Lüftungen vorzusehen. Eine Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster in den Fassaden vorgesehen sind, die keine Überschreitung der Orientierungswerte gemäß DIN 19005 aufweisen.

(3) Zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie der K 74 sind keine Außenbereiche wie Terrassen oder Balkone zulässig.

## Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO

**1. Geltungsbereich**

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für die Allgemeinen Wohngebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 90, Teilbereich A.

**2. Gestaltung der nicht überbauten Flächen**

Gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO i.V.m. § 5 Abs. 2 NBauO sind die nicht überbauten Flächen des Baugrundstücks gärtnerisch zu gestalten und als Grünbeete / Grünflächen anzulegen. Stein-, Kies-, Schotter- und Pflasterflächen sowie Kunststoffflächen sind unzulässig. Zufahrten, Wegebezeichnungen, Beseitigungen, Terrassenutzungen und die Anlagen des ruhenden Verkehrs auf dem jeweiligen Grundstück sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

**3. Grundstückeinfriedungen**

Als Grundstückeinfriedung sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen und öffentlicher Grünflächen Einfriedungen nur bis einer Höhe von bis zu 1,20 m zulässig. Bei Anpflanzung von Hecken sind folgende Arten zu verwenden:

**Pflanzliste für Heckenpflanzung**

Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Feldahorn	Acer campestre
Weißdorn	Crataegus monogyna

**4. Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften**

Ordnungswidrig gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer den erlassenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen können als Ordnungswidrigkeiten gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden. Die Höhe der Geldbuße obliegt der Ermessensentscheidung der zuständigen Bauaufsichtsbehörde und bestimmt sich nach den Vorgaben der §§ 35 ff. OWG.

## Hinweise

**Bodenfunde**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzblechsammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinblechkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDiSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vechta unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDiSchG 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 Arbeit gestattet.

**Altabtragungen**

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altabtragungen oder Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vechta zu benachrichtigen.

**Artenschutz**

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind bei der Verwirklichung der Planung zu beachten. Um den artenschutzrechtlichen Verbotbeständen der Verletzung oder Tötung von Individuen sowie der Störung und Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten auszuweichen, sind Bau-, Abris- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb der Brutphase der Vogel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen. Umweltschutz vor Baubeginn sind die zu beseitigenden Bäume durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen.

**Erhalt von Bäumen**

Während der Bauzeit ist die DIN 18920 „Regelungen zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten.

**Leitungen**

Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.

**Zufahrten**

Die Zufahrten zu den Baugrundstücken werden beim Straßenneubau in einer Breite von max. 3,50m hergestellt.

**Notwendige Einstellplätze**

Für den Nachweis der notwendigen Einstellplätze ist die Örtliche Bauvorschrift über die Anzahl der notwendigen Einstellplätze gemäß § 84 NBauO (Stellplatzsatzung) vom 30.06.2016 anzuwenden.

## Gemeinde Holdorf

### Landkreis Vechta

## Bebauungsplan Nr. 90

### "Östlich der Bahnhofstraße"

#### Teilbereich A

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung

Übersichtsplan M. 1 : 5.000

Februar 2024 **Satzungsbeschluss** M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH  
Eschenweg 1 | Telefon 0441 97174-0  
20131 Oldenburg | Telefax 0441 97174-70  
Geschäftsführer: Rüdiger  
Planung und Forschung | Postfach 5335 | E-Mail: info@nwp.de  
20643 Oldenburg | Internet: www.nwp.de