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 ausgefertigt.

Holdorf, den .....

Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Holdorf, Flur 10
Maßstab: 1 : 1.000

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

© Dezember 2022 LGLN

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Oldenburg – Cloppenburg
Katasteramt Vechta, Neuer Markt 14, 49377 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.

Geschäftsnachweis: 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, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den .....

(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Holdorf hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 90 - Teilbereich A beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich 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 Bebauungsplanes 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 ausgefertigt. 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 bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 90 - Teilbereich A ist damit am ..... in Kraft getreten.

Holdorf, den .....

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

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

Holdorf, den .....

Bürgermeister

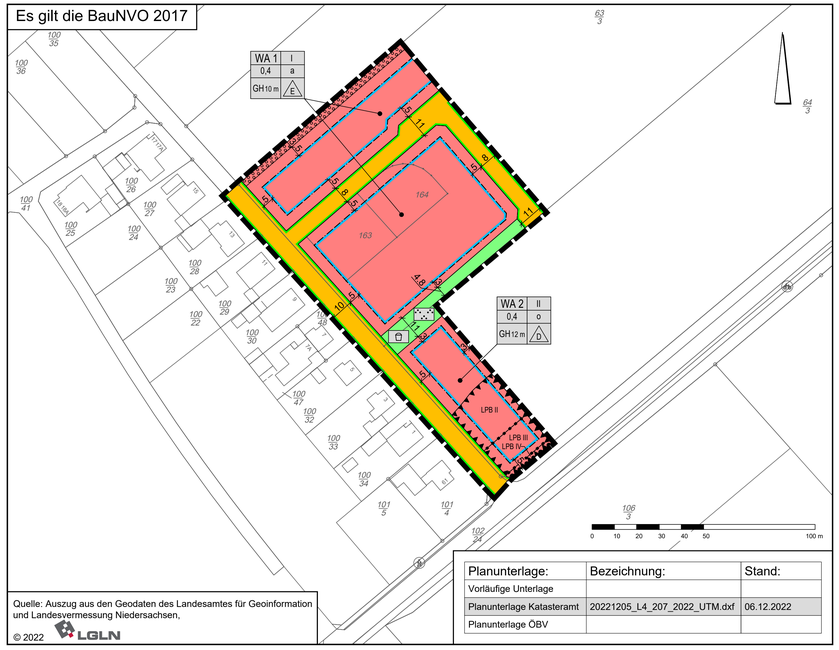
Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Holdorf, den .....

GEMEINDE HOLDORF
Der Bürgermeister

Es gilt die BauNVO 2017



Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,

© 2022 LGLN

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt	20221205_L4_207_2022_UTM.dxf	06.12.2022
Planunterlage ÖBV		

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH 12,00m — Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß — GH= Gebäudehöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — Offene Bauweise

E — nur Einzelhäuser zulässig

D — 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 zum Anpflanzen 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 III — 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 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 312/2010, 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. 289)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), 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. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

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 Bahnhofstraße, jeweils mittig vor dem Grundstück in der Fahrbahnmitte gemessen. Der obere Bezugspunkt der Firsthöhe ist der oberste Punkt des Daches bzw. die Gesamthöhe des Gebäudes (gemessen in der Fahrbahnmitte).

(2) Die Oberkante des Fußbodens des 1. Vollgeschosses (Erdgeschossfertigfußboden) 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 Gebäudelängen nicht anzurechnen.

4. Beschränkung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 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 m² Baugrundstücksfläche 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 Dachbegrünung

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. Flächige 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. Abgänge 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 Laubgehölzhecke mit standortgerechten Bäumen 2. Ordnung und Sträuchern nachstehender Gehölzliste 1 anzupflanzen und zu unterhalten. Die Pflanzung ist in einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,3 m, versetzt, anzulegen. Sträucher sind im Artenverbund von 3 – 5 Stück zu pflanzen. Abgänge 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 Laubbaum 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 Laubbaum 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.

Pflanzliste 1: Eingrünungs- und Ergänzungspflanzungen in Grünflächen

Bäume		***Bäume 2. Ordnung, Sträucher***	
Stieleiche	*Quercus robur*	Feldahorn	*Acer campestre*
Hainbuche	*Carpinus betulus*	Eberesche	*Sorbus aucuparia*
Rotbuche	*Fagus sylvatica*	Schlehe	*Prunus spinosa*
Vogelkirsche	*Prunus avium*	Faulbaum	*Frangula alnus*
		Haselnuss	*Corylus avellana*
		Weißdorn	*Crataegus monogyna*
		Hundsrose	*Rosa canina*

Pflanzliste 2: für Stellplatzanlagen und Straßenbäume

Bäume	
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Spitzahorn	*Acer platanoides (´Allershausen´)*
Feldahorn	*Acer campestre (´Elsrijk´)*
Kornelkirsche	*Cornus mas*
Baumhasel	*Corylus columa*
Apfeldorn	*Crataegus lavallei ´Carrierei´*
Blumenesche	*Fraxinus ornus*
Platane	*Plantanus acerifolia*
Mehlbeere	*Sorbus aria*
Amerikan. Linde	*Tilia americana ´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 Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Luftschalldämmung von Außenbauteilen).

Es sind bauliche Schutzvorkehrungen mit dem resultierenden Schalldämmmaß erf. R'w.res der Außenbauteile gemäß DIN 4109-1:2018-01 wie folgt vorzunehmen:

Lärmpegelbereich II = 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 schallgedämmte Lüftungen vorzusehen. Eine Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster in den Fassaden vorgesehen sind, die keine Überschreitung der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 aufweisen.

(3) Zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie der K 74 sind keine Außenwohnbereiche 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 Bebauungsplanes Nr. 90, Teilbereich A.

2. Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO i.V.m. § 9 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, Wegebeziehungen, Beeteinfassungen, Terrassennutzung und die Anlagen des ruhenden Verkehrs auf dem jeweiligen Grundstück sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

3. Grundstückseinfriedungen

Als Grundstückseinfriedung 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. OWiG.

Hinweise

Bodenfunde

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

Altablagerungen

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

Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetztes (BNatSchG) sind bei der Verwirklichung der Planung zu beachten. Um den artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen der Verletzung oder Tötung von Individuen sowie der Störung und Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen. Unmittelbar vor Baumfällarbeiten 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 Bautätigkeit 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 Straßenendausbau 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 30.06.2018 anzuwenden.

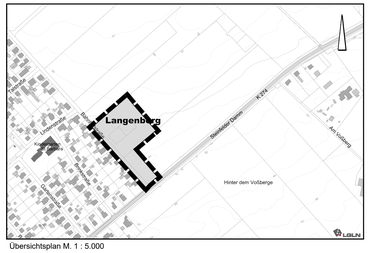
Gemeinde Holdorf

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
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 5335
26043 Oldenburg
Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de