

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

- WA** Allgemeines Wohngebiet
- MI** Mischgebiet, gegliedert
- GEE** Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkungen

2. Maß der baulichen Nutzung

- (1.0)** Geschößflächenzahl
- 0,3** Grundflächenzahl
- I** Zahl der Vollgeschosse
- H=10m** Maximale Gebäudehöhe in Metern
- TH=5m** Maximale Traufhöhe in Metern
- FH=10m** Maximale Firsthöhe in Metern

3. Bauweise

- o** Offene Bauweise
- ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze**

4. Verkehrsflächen

- STRAßENVERKEHRSSTRASSE**
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich)**
- Einfahrtbereich**
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**

5. Grünflächen

- öffentliche Grünfläche**
- Zweckbestimmung:**
- Spielplatz**

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

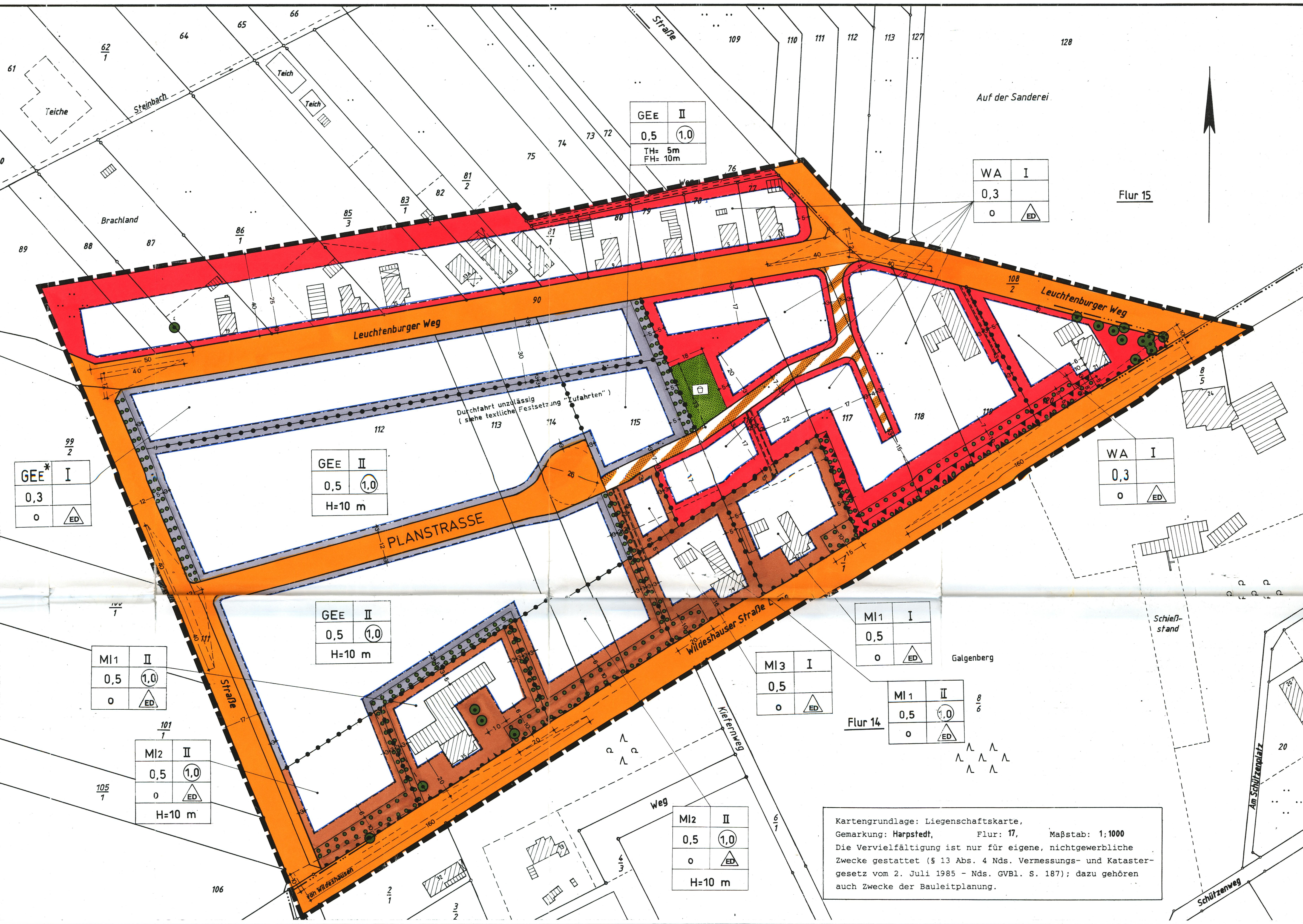
- zu erhaltender Einzelbaum**
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

7. Sonstige Planzeichen

- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen des Immissionsschutzgesetzes**
- Grenze des räumlichen Geltungsereiches des Bebauungsplanes**
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen**

8. Nachrichtliche Übernahmen

- Sichtdreiecke (Flächen dürfen in mehr als 80 cm Höhe über den Oberkanten der angrenzenden Fahrbahnen in der Sicht nicht versperrt werden)**



Textliche Festsetzungen

1. Allgemeines Wohngebiet

Die im § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 der BauNVO genannten Ausnahmen sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

2. Gliederung des Mischgebietes

Das Mischgebiet wird gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert.

Im Mischgebiet MI 1 sind unzulässig:

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungstätten aller Art

Im Mischgebiet MI 2 sind unzulässig:

- Wohngebäude (zulässig sind jedoch Wohnungen bzw. Wohngebäude für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter)
- großflächige Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Vergnügungstätten aller Art
- Gartenbaubetriebe und Tankstellen können ausnahmsweise zugelassen werden.

Im Mischgebiet MI 3 sind unzulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungstätten aller Art

Die Ausnahme gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ist für alle Teile des Mischgebietes nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

3. Gliederung des Gewerbegebietes mit Nutzungsbeschränkungen

In allen Teilen des Gewerbegebietes (GEE und GEE*) sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören, Tankstellen und großflächige Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig.

In dem als GEE* gekennzeichneten Teil des Gewerbegebietes sind nur Wohnungen im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig. Einer Ausnahme gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO bedarf es hier nicht.

Die Ausnahme gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ist nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

4. Zulässige Grundfläche

Innerhalb der Gewerbegebiete GEE und des Mischgebietes MI 2 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 30 % überschritten werden. Im Gewerbegebiet GEE*, im Mischgebiet MI 1 und MI 3 sowie im Allgemeinen Wohngebiet gilt die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO.

Darüber hinausgehende Überschreitungen der zulässigen Grundfläche sind möglich, soweit gleichgroße Dachflächen von Gebäuden auf dem Baugrundstück begründet werden.

5. Trauf-, First- und Gebäudehöhe

Die Traufhöhe ist die Differenz zwischen der Höhe der Straßenverkehrsfläche, von der aus das Gebäude erschlossen wird, und der Höhe der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der äußeren Dachhaut. Die Firsthöhe ist die Differenz zwischen der Höhe der Straßenverkehrsfläche, von der aus das Gebäude erschlossen wird, und dem höchsten Punkt des Daches. Die Gebäudehöhe ist die Differenz zwischen der Höhe der Straßenverkehrsfläche, von der aus das Gebäude erschlossen wird, und dem höchsten Punkt des Daches. Schornsteine, Antennen oder ähnliche Dachaufbauten bleiben unbeachtet.

6. Beschränkung der Anzahl der Wohnungen

Im Allgemeinen Wohngebiet sind höchstens zwei, in den anderen Baugebieten höchstens drei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Gebäude im Sinne dieser Festsetzung ist jeweils das Einzelhaus bzw. die Doppelhaushälfte im Sinne des § 22 Abs. 2 BauNVO.

7. Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

8. Zufahrten

Die Baugrundstücke im als GEE gekennzeichneten Teil des Gewerbegebietes sind von der Planstraße aus zu erschließen. Eine Erschließung dieser Baugrundstücke vom Leuchtenburger Weg aus ist unzulässig. Damit sind auch Durchfahrten zwischen dem GEE und dem GEE* unzulässig.

Falls eine Erschließung über die Planstraße nicht möglich ist, darf ausnahmsweise pro Grundstück eine Zufahrt in 5,0 m Breite von der westlich des Gewerbegebietes gelegenen Straße aus angelegt werden. Die in diesem Bereich festgesetzte Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern darf entsprechend unterbrochen werden. Abgänger Bäume und Sträucher sind unverzüglich auf dem jeweiligen Grundstück durch gleichartige Nachpflanzung zu ersetzen.

9. Bauverbotszone

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen in der Bauverbotszone der L 338 (20 Meter Abstand zum Rand der Fahrbahn) sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, Garagen und Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO nicht zulässig.

10. Erhaltung von Bäumen

Die in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, Beeinträchtigungen durch die Nutzung der angrenzenden Flächen sind zu vermeiden. Abgänger Bäume sind unverzüglich durch gleichartige Nachpflanzung zu ersetzen.

11. Anpflanzung von Bäumen

Im als GEE gekennzeichneten Teil des Gewerbegebietes ist pro 300 qm Grundstücksfläche ein hochstämmiger standortgerechter Laubbau mit einem Stammumfang von mindestens 12 bis 14 cm, in 1,0 m Höhe gemessen, anzupflanzen. Bepflanzungen, die aufgrund zeichnerischer Festsetzungen anzulegen sind, rechnen zur Erfüllung dieser Verpflichtung nicht mit. Die Artenauswahl ist anhand der Pflanzenliste im Anhang zur Begründung zu treffen.

12. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen sind heimische, standortgerechte Laubbäume und Laubsträucher anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von 10-12 cm, gemessen in einem Meter Höhe, zu pflanzen. Sträucher sind als zweimal verpflanzte Baumschulware zu setzen, dabei ist pro Quadratmeter Pflanzfläche eine Pflanze vorzusehen. Abgänger Bäume und Sträucher sind laufend zu ersetzen. Die Artenauswahl ist anhand der Pflanzenliste im Anhang zur Begründung zu treffen.

13. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Das durch die Planzeichnung auf dem Flurstück 119 festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird zugunsten der Nutzungsberechtigten des Flurstücks 119 bzw. der aus diesem Flurstück zukünftig entstehenden Teilstücke festgesetzt. Das durch die Planzeichnung auf dem Flurstück 76 festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird zugunsten der Nutzungsberechtigten der Flurstücke 81/2, 81/1, 80, 79, 78, 77, 75, 74, 73, 72 und 71 festgesetzt. Die durch die Planzeichnung auf den Flurstücken 115 und 116 festgesetzten Leitungsrechte werden zugunsten der Nutzungsberechtigten des jeweiligen Flurstücks festgesetzt.

14. Vorkehrungen zum Schallschutz an den Gebäuden

Soweit ein Abstand von 15 Metern zur nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Wildeshauser Straße (L 338) unterschritten wird, sind Vorkehrungen zum Schallschutz bei Neubauten, wesentlichen baulichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, auszuführen. Die straßenseitigen, einschüßlich der senkrecht zur Straßenachse stehenden Bauteile (Wand, Dach, Fenster, Tür) von Aufenthaltsräumen in Wohn- und Bürogebäuden sind so auszuführen, daß sie den Anforderungen des Lärmgegenbereichs IV der DIN 4109 genügen.

Zusätzlich sind im Mischgebiet MI 1 zum Schutz vor Lärmimmissionen innerhalb eines Bereiches bis 28 Meter, gemessen von der nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Landesstraße 338, die Öffnungen von Schlafräumen (Türen/Fenster) an der von der Landesstraße 338 abgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

15. Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die Lärmschutzeinrichtung ist als beplanterter Erdwall oder als begrünte Lärmschutzwand auszubilden. Ein Erdwall ist mit Sträuchern zu bepflanzen. Eine begrünte Lärmschutzwand ist dauerhaft mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Es sind ausschließlich standortgerechte, heimische Arten zu verwenden. Abgänge sind durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.

Die Höhe der wirksamen Schirmkante der Lärmschutzwand bzw. des Lärmschutzwalls muß mindestens 2,50 Meter über der Straßenoberfläche der Wildeshauser Straße (L 338) betragen.

Örtliche Bauvorschriften

- § 1** Werbeanlagen und Beschriftungen an Gebäudefassaden sind unzulässig. Selbständige Werbeanlagen dürfen eine Höhe von zwei Metern über Grund nicht überschreiten. Pro Grundstück sind höchstens zwei selbständige Werbeanlagen mit einer Gesamtfläche von 10 Quadratmetern zulässig.
- § 2** Einfriedungen aus Baustoffen oder Bauteilen dürfen eine Höhe von 1,5 Metern nicht überschreiten.

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Diesem Bebauungsplan liegt die BauNVO in der Fassung vom 23. Januar 1990 zugrunde.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagernungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Mit Ausnahme der als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume dürfen die Flächen der in dem anliegenden Plan eingetragenen Sichtdreiecke in mehr als 80 cm Höhe über den Oberkanten der angrenzenden Fahrbahnen in der Sicht nicht versperrt werden (§ 9 (1) Nr. 31 (2) NSRG).

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden.

Innerhalb der Baubeschränkungszone im Abstand von 40 m vom befestigten Fahrbahnrand der L 338 dürfen Werbeanlagen im Blickfeld der Straße nicht errichtet werden (§ 24 NSRG). Hiervon ausgenommen ist lediglich Werbung an der Stätte der Leistung, die unbeschadet baurechtlicher Genehmigung der Zustimmung der Straßenbauverwaltung bedarf.

PRAAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NSGO) hat der Rat des Fleckens Harpstedt diesen Bebauungsplan Nr. 42, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Harpstedt, den 18.12.1995

(Bürgermeister Bokelmann)



(Gemeindedirektor Clausen)

Aufstellungsbescheid

Der Rat des Fleckens Harpstedt hat in seiner Sitzung am 20.12.1994 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 42 beschlossen. Der Aufstellungsbescheid ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 5.01.95 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Harpstedt, den 18.12.1995



(Gemeindedirektor Clausen)

Planunterlage

Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Flur 17, Gemarkung Harpstedt, Flecken Harpstedt

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVB. S. 187; geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVB. S. 345).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt der Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Januar 1995). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Karte ist einwandfrei möglich.

Im Auftrage

Wildeshausen, den 2.8.1995



(Katasteramt Wildeshausen)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:

pk plankontor städtebau gmbh
Lindenallee 23
26122 Oldenburg
Tel. 0441/97201-0
Fax 0441/97201-99

(Dipl.-Ing. Peter Meyer)

Öffentliche Auslegung

Der Rat des Fleckens Harpstedt hat in seiner Sitzung am 25.04.95 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.05.95 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 15.05. bis 20.07.95 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Harpstedt, den 18.12.1995



(Gemeindedirektor Clausen)

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat des Fleckens Harpstedt hat in seiner Sitzung am ... den geänderten Entwurf des Bebauungsplans 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 ... ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom ... bis ... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Harpstedt, den ...

(Gemeindedirektor Clausen)

Satzungsbescheid

Der Rat des Fleckens Harpstedt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 18.12.95 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Harpstedt, den 18.12.1995



(Gemeindedirektor Clausen)

Anzeige

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 20.05.96 angezeigt worden.

Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Maßgabeverstoß ausnahmsweise durch ... festgestellt.

Landkreis Oldenburg

(Unterschrift)

Eltern



Beitriffsbescheid

Der Rat des Fleckens Harpstedt ist den in der Verfügung vom 03.04.96 (Az. ...) aufgeführten Auflagen/Maßnahmen in seiner Sitzung am 24.04.96 beigetreten.

Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen/Maßnahmen ... öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ... ortsüblich bekanntgemacht.

Harpstedt, den 25.04.1996



(Gemeindedirektor Clausen)

Inkrafttreten

Die Erteilung der Durchführung des Anzeigeverfahrens für den Bebauungsplan ist gemäß § 12 BauGB am 25.05.96 in Anstand Nr. 20, Xp/96, Az. ... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 25.05.96 in Kraft getreten.

Harpstedt, den 25.05.1996



(Gemeindedirektor Clausen)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Harpstedt, den 19.08.03



(Gemeindedirektor Cordes)

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Harpstedt, den 19.08.03

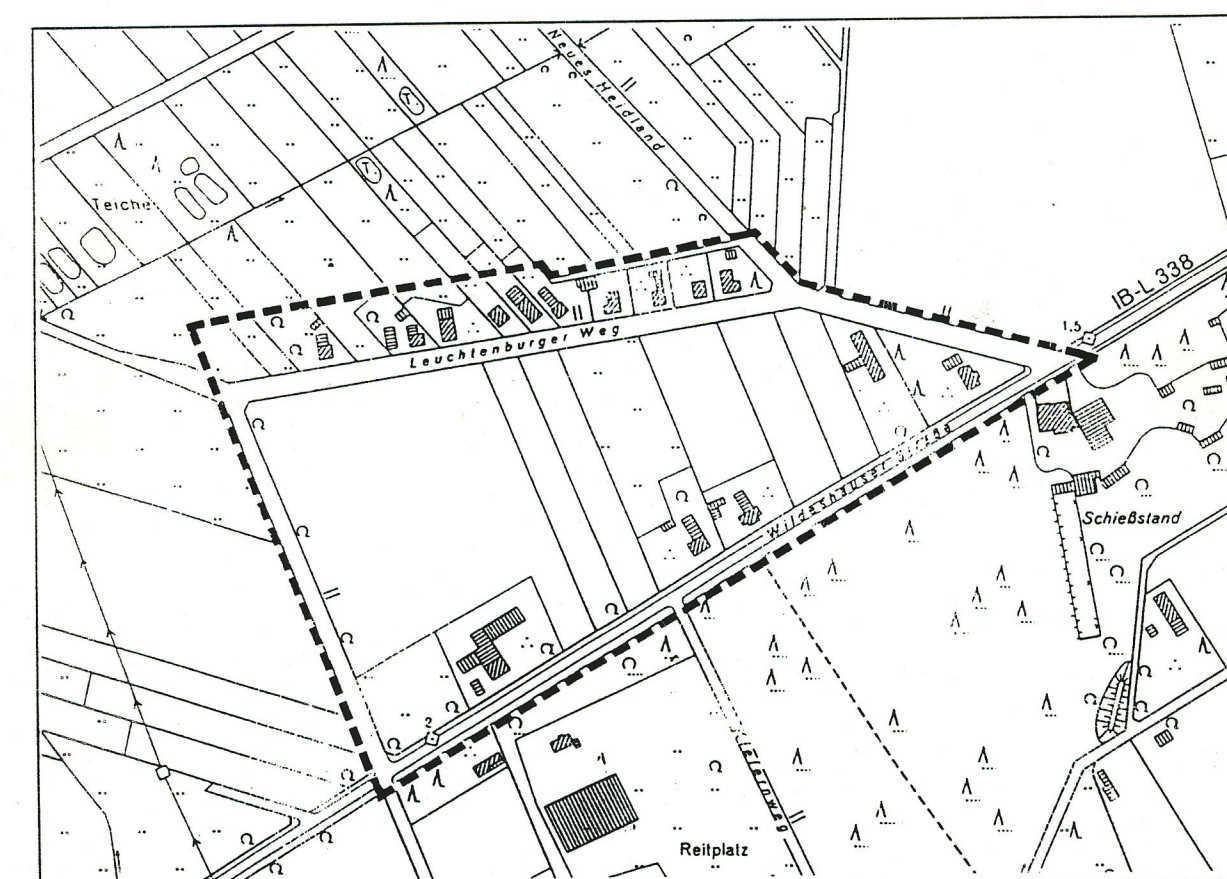


(Landkreis Oldenburg, Dez. 330)

Original Flecken Harpstedt

Bebauungsplan Nr. 42 „Wildeshauser Straße“

mit örtlichen Bauvorschriften



Übersichtsplan: 1:5000

pk plankontor städtebau gmbh
Lindenallee 23, 26122 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Telefax 0441/97201-99