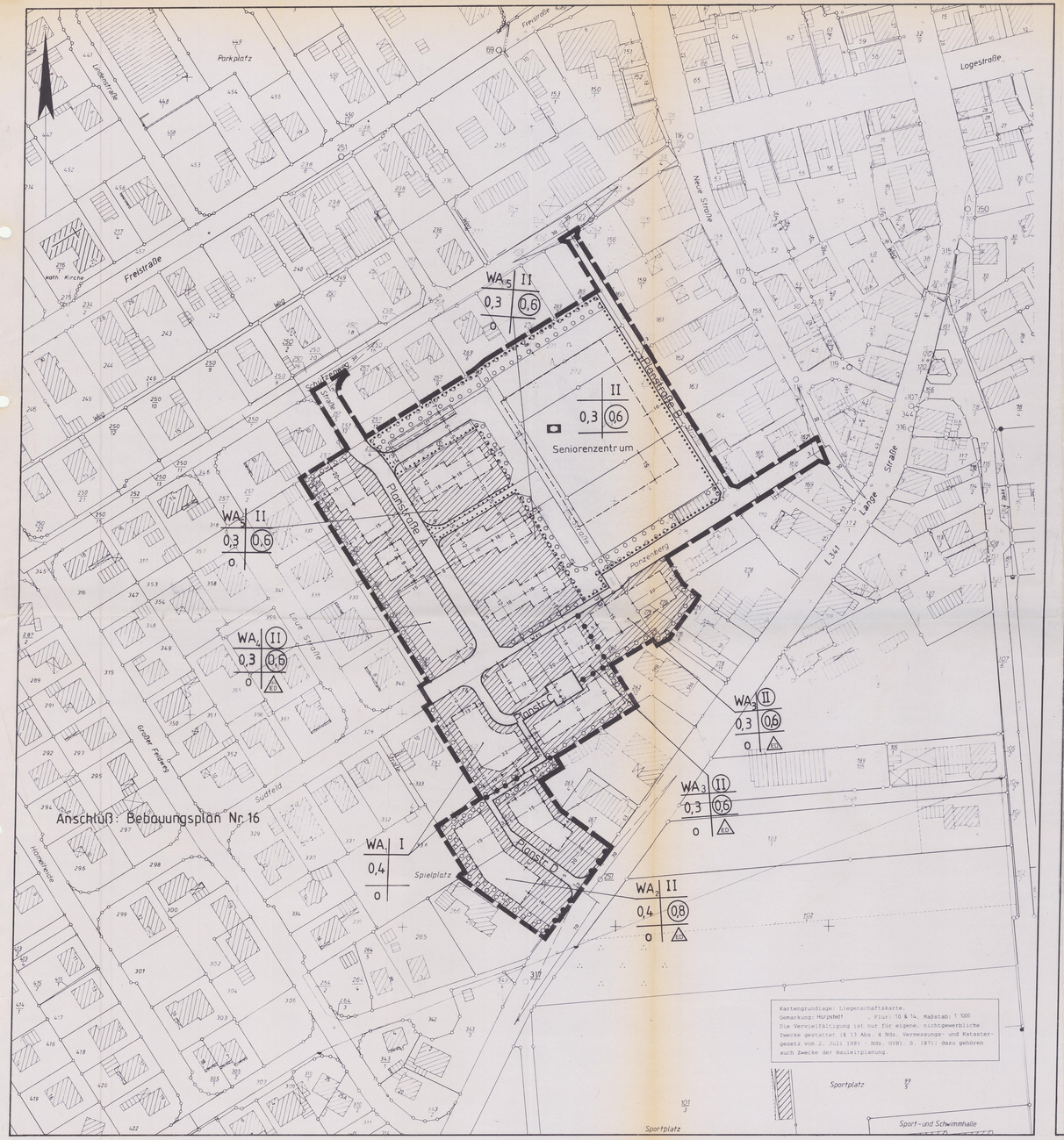


Planzeichenerklärung:

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

0,3 — Grundflächenzahl

0,6 — Geschoßflächenzahl

I / II — Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze / zwingend)

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

o — offene Bauweise

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

nicht überbaubare Grundstücksfläche

vorgeschriebene Hauptfirstrichtung

Flächen für den Gemeinbedarf

Fläche für den Gemeinbedarf

Seniorenzentrum (Wohn- und Pflegeheim)

St — Fläche für Stellplätze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche / Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Sonstige Planzeichen

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Nachrichtliche Übernahme

Sichtdreieck: im Bereich zwischen 0.8 m und 2.5 m über Fahrbahnoberflächen von jeder sichtbehindernden Nutzung freizuhalten (festgesetzter Baumbestand ausgenommen)

HINWEISE:

1. Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 zu Grunde.
2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
3. Aus Gründen des Brandschutzes dürfen bei den Gebäuden im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes die Einstegöffnungen zu den obersten Geschossen nicht höher als 7.5 Meter über Grund liegen.

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 2, §§ 1 und 2 des Wohnungsbauerleichterungsgesetzes (WoBauErlG), der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Harpstedt diesen Bebauungsplan Nr. 30 - Schützenweg 0, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Harpstedt, den 19.07.1994

Bürgermeister (Bohlen) — Gemeindedirektor (Claußen)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluß: Der Rat der Gemeinde Harpstedt hat in seiner Sitzung am 22.04.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 - Schützenweg 0 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 29.04.1993 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Harpstedt, den 19.07.1994 — Gemeindedirektor

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Flur 10 und 14, Gemarkung Harpstedt, Gemeinde Harpstedt, Maßstab: 1:1000. Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz v. 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187). Dazu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung. Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 22.03.1993). 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.

Wildeshausen, den 29.07.1994 — Katasteramt Wildeshausen – Vermessungsbezirk –

Planverfasser: Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

plan kontor oldenburg
Nadorster Str. 139, 2900 Oldenburg, Tel.: 0441/98071-0

Oldenburg, den 20.07.1994 — Dipl.- Ing. P. Meyer

Öffentliche Auslegung: Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 05.08.1993 ortsüblich bekanntgemacht. Die Entwürfe des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 16.08.93 bis zum 30.09.93 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. Art. 2, § 2 Abs. 3 WoBauErlG öffentlich ausgelegen.

Harpstedt, den 19.07.1994 — Gemeindedirektor

Satzungsbeschluß: Der Rat der Gemeinde Harpstedt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 19.07.1994 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Harpstedt, den 19.07.1994 — Gemeindedirektor

24.1-24102-58006/30

Genehmigungsverfahren: Der Bebauungsplan ist mit Verfügung vom heutigen Tage (Az.: .....) unter Auflagen / mit Maßgaben gemäß Art. 2, § 1 Abs. 2 WoBauErlG genehmigt.

Oldenburg, den 23. AUG. 1994 — Bezirksreg. Weser-Ems

~~Beitrittsbeschluß~~: Der Rat der Gemeinde Harpstedt ist den in der Genehmigungsverfügung vom ..... (Az.: .....) aufgeführten Auflagen / Maßgaben in seiner Sitzung am ..... beigetreten. Der Bebauungsplan hat zuvor wegen der Auflagen / Maßgaben vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Harpstedt, den — Gemeindedirektor

Bekanntmachung: Die Durchführung des Genehmigungsverfahrens ist gemäß § 12 BauGB am 04. Sept. 1994 im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Weser-Ems ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 04. Sept. 1994 rechtsverbindlich geworden.

Harpstedt, den 07. Sept. 1994 — Gemeindedirektor

Verfahrens- oder Formfehler: Innerhalb eines Jahres nach inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Harpstedt, den — Gemeindedirektor

Abwägungsmängel: Innerhalb von 7 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Harpstedt, den — Gemeindedirektor

Bearbeitungsstand: 17.09.93

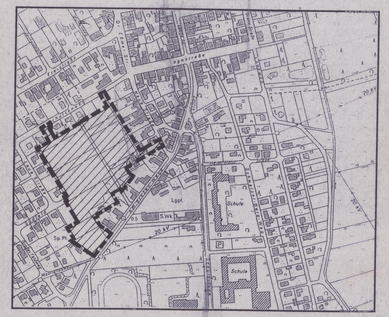
Original

FLECKEN HARPSTEDT

Bebauungsplan Nr. 30 - Schützenweg 0

für ein Gebiet zwischen der Neuen Straße, der Loue Straße, dem Schützenweg und der Straße Am Großen Wege in der Ortschaft Harpstedt

mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung



Übersichtskarte — Maßstab: 1:5000

plan kontor oldenburg
Nadorster Str. 139, 2900 Oldenburg, Tel.: 0441/98071-0, Fax: 98071-30

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

TF 1: Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird für alle Allgemeinen Wohngebiete auf 600 qm je Einzelhaus bzw. auf 350 qm je Doppelhaushälfte festgesetzt. Bei Hausgruppen wird eine Mindestgrundstücksgröße nicht festgesetzt.

TF 2: Innerhalb der als WA 1 und WA 5 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiete sind ausschließlich solche Wohngebäude zulässig, die dem besonderen Wohnbedarf von Senioren gerecht werden (Altenwohnungen).

TF 3: Innerhalb der als WA 3, WA 4 und WA 5 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiete ist eine maximale Traufhöhe von 4.0 Metern und eine maximale Firsthöhe von 10.0 Metern zulässig. 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. Schornsteine, Antennen oder ähnliche Dachaufbauten bleiben unberechtigt.

TF 4: Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind freiwachsende Gehölzstreifen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind laufend zu ersetzen. Für die Anpflanzung dürfen nur heimische und standortgerechte Arten verwendet werden. Die Artenauswahl ist anhand der Pflanzenliste im Anhang zur Begründung zu treffen.

TF 5: Innerhalb der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche ist bei der Anlage von Stellplätzen oder Garagen für je fünf Einstellplätze bzw. Garagen ein großkroniger Laubbaum anzupflanzen, innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen sind insgesamt mindestens acht großkronige Laubbäume anzupflanzen. Für die Anpflanzung dürfen nur heimische und standortgerechte Arten verwendet werden. Die Artenauswahl ist anhand der Pflanzenliste im Anhang zur Begründung zu treffen.

TF 6: Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung sind, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze und offene Garagen im Sinne der Garagenverordnung darüber hinaus auch im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze. Diese Vorschrift gilt nicht innerhalb der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche.

TF 7: Als Ersatzmaßnahme im Zusammenhang mit den durch diesen Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffen in Natur und Landschaft wird die Anlage von insgesamt 4.331 qm Benjeshecken auf den im Anhang zur Begründung gekennzeichneten Flächen festgesetzt.

TF 8: Im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche des WA 3 nördlich der festgesetzten Wendeanlage (Planstraße C) ist eine jederzeit mit Löschfahrzeugen befahrbare Feuerwehrdurchfahrt zum nördlich angrenzenden Geh- und Radweg anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung:

§ 1: In gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Gebäude, die eine Grundfläche von 50 Quadratmetern oder mehr aufweisen, ausschließlich mit geneigten Dächern (Dachneigung mindestens 30 Grad, innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mindestens 25 Grad) zulässig. Diese Dächer müssen beiderseits des Hauptfirstes gleiche Neigungen und gleiche Traufhöhen aufweisen.

§ 2: Als Material für die Dacheindeckung der in § 1 bezeichneten Gebäude sind ausschließlich rote Tonpfannen oder rote Betondachsteine zulässig. Zulässig sind nur die Farbwerte 2001, 2002, 3000 bis 3003, 3009, 3011, 3013 und 3016 der RAL - Farbkarte. Die Anbringung von Solarenergieanlagen bleibt unberührt.

§ 3: Für die Gebäudefassaden der in § 1 bezeichneten Gebäude sind ausschließlich rote oder rotbunte Ziegel (Klinker, Verblender) oder mit solchen Ziegeln ausgemauertes Holzfachwerk zulässig. Die in § 2 genannten Farbwerte sind einzuhalten. Fachwerkfassaden mit glatt verputzten Ausfachungen oder glatt verputzte Fassaden sind ebenfalls zulässig. Holzverschalungen dürfen auf höchstens 20 % der Außenfassadenflächen dieser Gebäude angebracht werden.

§ 4: Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zur Einfriedung privater Grundstücke gegenüber den Straßenverkehrsflächen ausschließlich lebende Laubhecken bis zu 150 cm zulässig. Die textliche Festsetzung Nr. 6 bleibt unberührt.