PRÄAMBEL

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 (NGO) hat der Rat des Fleckens Harpstedts diesen Bebauungsplan Nr. 46, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Harpstedt, den 17.12.2001

gez. Pergande (Siegel) gez. Uwe Cordes

(Bürgermeister) (Gemeindedirektor)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Rat des Flecken Harpstedt hat in seiner Sitzung am 16.03.2000 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 46 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 24.03.2000 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Harpstedt, den 17.12.2001 gez. Uwe Cordes

(Gemeindedirektor)

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1: 1000
Flur 19 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. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom ....). 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

(Vermessungs- und Katasterbehörde
Oldenburger Land
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

Oldenburg, den 17.12.2001

gez. Peter Meyer

(Dipl.-Ing. Peter Meyer)

Öffentliche Auslegung
Der Rat des Flecken Harpstedt hat in seiner Sitzung am 11.01.2001 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wurde nicht durchgeführt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.01.2001 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 05.02.2001 bis zum 05.03.2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Harpstedt, den 17.12.2001 gez. Uwe Cordes

(Gemeindedirektor)

Erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung
Der Rat des Fleckens Harpstedt hat in seiner Sitzung am 23.10.2001 dem 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.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wurde nicht durchgeführt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 30.10.2001 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 07.11.2001 bis 21.11.2001 gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Harpsted, den 17.12.2001 gez. Uwe Cordes

(Gemeindedirektor)

Satzungsbeschluss
Der Rat des Flecken Harpstedt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 17.12.2001 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Harpstedt, den 17.12.2001 gez. Uwe Cordes

(Gemeindedirektor)

Genehmigung
Der Bebauungsplan ist mit Verfügung vom 27.02.2002 / 11.03.2002 (Az.: 204d-21102-58008/46) gemäß § 10 in Verbindung mit § 6 Abs. 2 und 4 BauGB genehmigt.

Oldenburg den 27.02.2002

Höhere Verwaltungsbehörde

gez. i. A. Trinter

(Unterschrift)

Beitrittsbeschluss
Der Rat des Fleckens Harpstedt ist den in der Genehmigungsverfügung vom ... ... (Az.: .....) aufgeführten Auflagen/Maßgaben/Ausnahmen in seiner Sitzung am ... ... beigetreten.

Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen/Maßgaben vom ... ... bis ... ... öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ... ... ortsüblich bekannt gemacht.

Harpstedt, den ... ...

(Gemeindedirektor)

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 28.03.2002 im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Weser-Ems ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 28.032002 rechtsverbindlich geworden.

Harpstedt, den 12.04.2002 gez. Cordes

(Gemeindedirektor)

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

(Gemeindedirektor)

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

Harpstedt, den

(Gemeindedirektor)

Hiermit wird beglaubigt, dass die Abschrift mit der vorgelegten Urschrift des Bebauungsplanes Nr. 46 „Schulstraße-West" übereinstimmt.

Harpstedt, den Im Auftrag:

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,25 — Grundflächenzahl

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH 9,5m — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Firsthöhe

TH 4,5m — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Traufhöhe

Bauweise, Baugrenzen

o — offene Bauweise

ED — offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Flächen für den Gemeinbedarf

Flächen für den Gemeinbedarf

Zweckbestimmung:

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

P — öffentliche Parkfläche

G+R — Geh- und Radweg

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

unterirdisch

Grünflächen

Grünflächen

Zweckbestimmung:

Spielplatz

Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Leitungsrechten zu belastende Flächen

Sichtdreick

Lage der Ausgleichsfläche

Der Eingriff wird innerhalb eines aufgeforsteten Kompensationsflächenpools des Flecken Harpstedt ausgeglichen (Gemeinde Beckeln, Flur 7, Flurstück 66/50, Gemarkung Klein Köhren). Die Maßnahme ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oldenburg abgestimmt.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Nr. 1 Allgemeines Wohngebiet
Die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) genannten Ausnahmen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Nr. 2 Beschränkung der Wohnungszahl in Wohngebäuden
Je Wohngebäude sind gemäß § 9 Abs 1 Nr. 6 BauGB höchstens zwei Wohnungen zulässig (d.h. je Einzelhaus zwei Wohnungen, je Doppelhaushälfte zwei Wohnungen).

Nr. 3 First- und Traufhöhe
Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für die festgesetzten, maximalen First- und Traufhohen ist die Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraße im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt.

Der obere Bezugspunkt für die festgesetzte, maximale Firsthöhe ist der höchste Punkt des Daches. Antennen, Schornsteine und Ähnliches bleiben unberücksichtigt.

Der obere Bezugspunkt für die festgesetzte Traufhöhe ist die Schnittlinie zwischen der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks und der äußeren Dachhaut. Gebäuderücksprünge und -vorsprünge bleiben unberücksichtigt. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Erker, Dachgauben und andere Gebäudeteile, die aus der Dachhaut herausstehen, außerdem Krüppelwalme, Wintergärten und Vorbauten.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes beträgt die maximale Traufhöhe 4,50 m. An einer Seite des Gebäudes ist für die Nutzung der Sonnenenergie eine maximale Traufhöhe von 6,0 m zulässig.

Nr. 4 Garagen
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und offene Garagen (Carports) im Sinne von § 1 der Garagenverordnung (GaVO) nicht zulässig.

Nr. 5 Leitungsrecht
Nutzungsberechtigter für das festgesetzte Leitungsrecht ist der zuständige Leitungsträger.

Nr. 6 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Laubgehölze anzupflanzen. Die Anlage entsprechend bepflanzter Wälle ist beiderseitig der Planstraße A zulässig. Bestehende Vorschriften zum Schutz von unterirdischen Leitungen bleiben unberührt. Die Artenauswahl ist anhand folgender Liste zu treffen:

Spitzahorn, Bergahorn, Sandbirke, Vogelkirsche, Hainbuche, Traubeneiche, Stieleiche, Winterlinde, Rotdorn, Wildapfel, Birnbaum, Eberesche, Feldahorn, Felsenbirne, Buchsbaum, Kornelkirsche, Roter Hartriegel, Haselnuß, Pfaffenhütchen, Faulbaum, Strauchhortensie, Hilse, Sadebaum, Liguster, Kreuzdorn, Johannisbeere, Hundsrose, Brombeere, Holunder, Flieder, Elbe, Schneeball, Spierstrauch, Obstbäume (alte Sorten, Apfel, Birne, Kirsche).

Bäume sind in folgender Qualität zu pflanzen. Hochstamm, mindestens zweimal verpflanzt, mindestens 10 – 12 Zentimeter (bei Obstbäumen 8 – 10 Zentimeter) Stammumfang; Sträucher sind mindestens zweimal verpflanzt, mindestens 40 - 60 Zentimeter hoch, zu pflanzen. Je zwei Quadratmeter Pflanzfläche ist mindestens eine Pflanze zu setzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang der Gehölze sind Neuanpflanzungen gemäß Artenliste (siehe oben) an derselben Stelle vorzunehmen.

Nr. 7 Pflanzen von Einzelbäumen auf den Grundstücken
Auf jedem Baugrundstück ist je angefangener 600 Quadratmeter Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum (Arten- und Qualitätsauswahl siehe oben) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Statt eines Laubbaumes können alternativ auch zwei Hochstamm-Obstbäume gepflanzt werden.

Nr. 8 Begrünung des Parkplatzes
Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Parkplatz) ist mit Laubbäumen zu begrünen, wobei für je fünf Einstellplätze ein Baum anzupflanzen ist (Arten- und Qualitätsauswahl siehe oben).

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gem. § 56, 97 und 98 NBauO)

§ 1 Dachgestaltung
Es sind ausschließlich Gebäude mit einer Dachneigung zwischen 30 und 55 Grad zulässig. Dies gilt jedoch nicht für untergeordnete Gebäudeteile sowie für Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO.

Ausnahmen von der vorgesehenen Dachneigung können gewährt werden, sofern dies zur Anlage von bepflanzten Dächern oder zur Nutzung der Sonnenenergie erforderlich ist, sowie für Dachgauben, Quergiebel und Krüppelwalme.

HINWEISE

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

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dez. 406 - Archäologische Denkmalpflege - oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig 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.

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

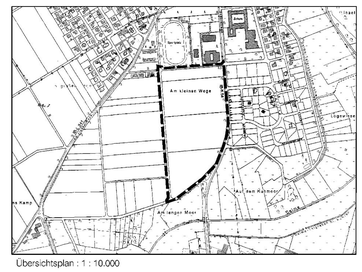
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
Innerhalb der Sichtdreiecke ist im Bereich zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberfläche jede sichtbehindernde Nutzung unzulässig. Ausgenommen davon ist im Plan festgesetzter Gehölzbestand.

Flecken Harpstedt

Bebauungsplan Nr. 46

"Schulstraße-West"

mit örtlichen Bauvorschriften



Übersichtsplan : 1 : 10.000

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

Bearbeitungsstand: 15.10.2001