Bebauungsplan 34

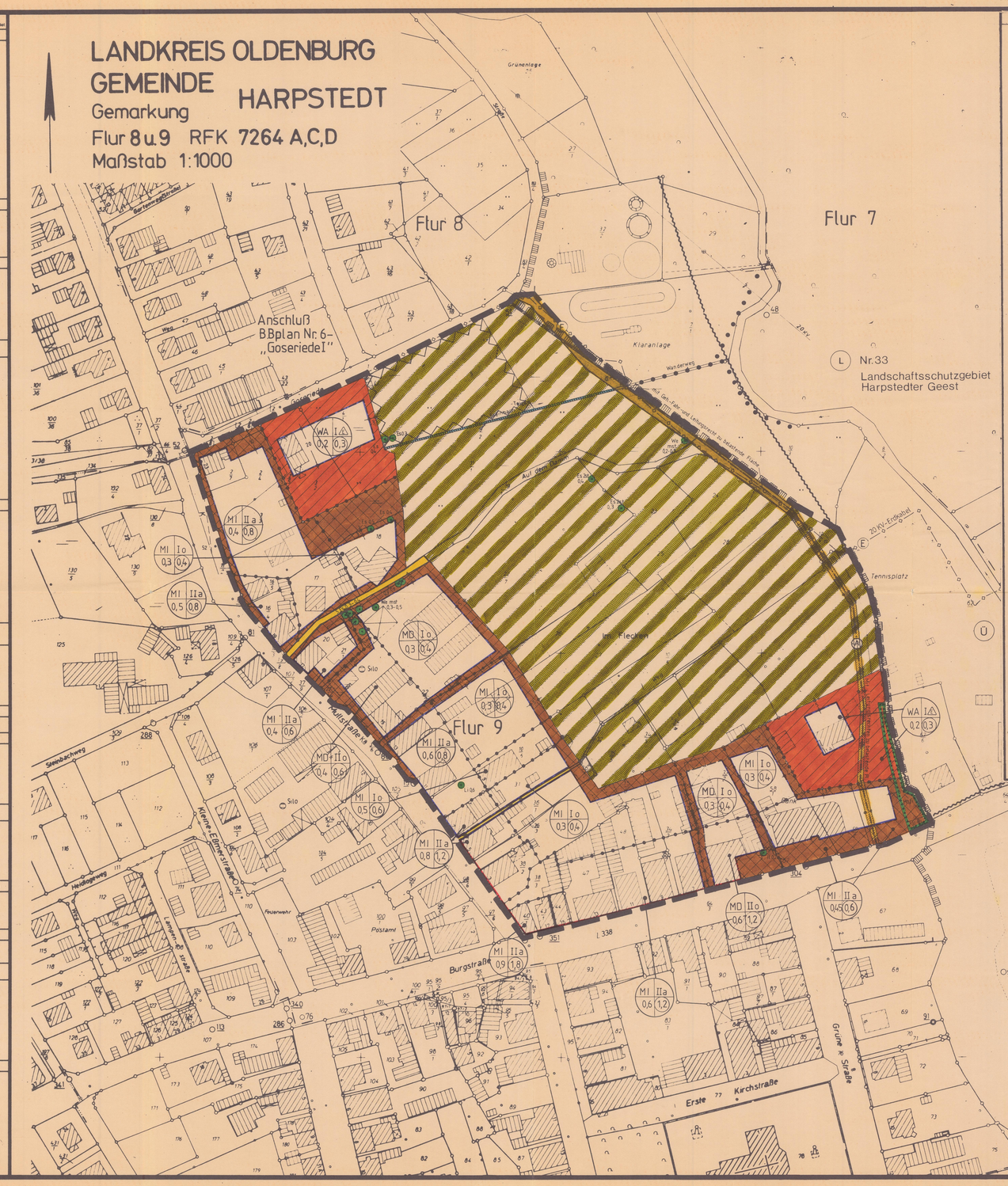
Gemeinde Harpstedt

„Mullstraße/ Delme" Original

mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

instara

LANDKREIS OLDENBURG
GEMEINDE HARPSTEDT
Gemarkung
Flur 8 u. 9 RFK 7264 A,C,D
Maßstab 1:1000



Planzeichenerklärung

Darstellung	Planzeichen	verwendet
Art der baulichen Nutzung		
Wohngebiete		
• Kleinsiedlungsgebiet	WS	
• Reines Wohngebiet	WR	
• Allgemeines Wohngebiet	WA	
• Besonderes Wohngebiet	WB	
Mischgebiete		
• Dorfgebiet	MD	
• Mischgebiet	MI	
• Kerngebiet	MK	
Gewerbegebiete		
• Gewerbegebiet	GE	
• Eingeschränktes Gewerbegebiet 1 (siehe textliche Festsetzung)	GEE 1	
• Eingeschränktes Gewerbegebiet 2 (siehe textliche Festsetzung)	GEE 2	
Industriegebiete		
• Industriegebiet	GI	
• Eingeschränktes Industriegebiet 1 (siehe textliche Festsetzung)	GIE 1	
• Eingeschränktes Industriegebiet 2 (siehe textliche Festsetzung)	GIE 2	
Sondergebiete die der Erholung dienen		
• Wochenendhausgebiet	SO - Woch	
• Ferienhausgebiet	SO - F	
• Campingplatzgebiet	SO - Camping	
Sonstige Sondergebiete		
• SO - (Zweckbestimmung siehe Planzeichnung)		
Maß der baulichen Nutzung		
Geschoßflächenzahl	0,7 bzw. GFZ 0,7	
Baumassenzahl	3,0 bzw. BMZ 3,0	
Grundflächenzahl	0,4 bzw. GRZ 0,4	
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	II	
als Mindest- und Höchstgrenze	II-III	
zwingend	(II)	
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Bauzonen		
Offene Bauweise	o	
• Nur Einzelhäuser zulässig	E	
• Nur Doppelhäuser zulässig	D	
• Nur Hausgruppen zulässig	H	
• Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	ED	
Geschlossene Bauweise	g	
Abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzung)	a	
Baulinie		
Baugrenze		
überbaubare Grundstücksfläche		
Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf		
Fläche für den Gemeinbedarf		
Öffentliche Verwaltung		
• R - Rathaus, P - Polizei		
Schule		
+		
Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen		
+		
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen		
• J - Jugendheim - Jugendherberge		
K - Kindertagesstätte - Kindergarten		
A - Altenheim		
Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen		
• K - Krankenhaus		
Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen		
• T - Theater		
Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen		
• H - Hallenbad, Sp - Sporthalle		
Post		
Feuerwehr		
Verkehrsflächen		
Straßenbegrenzungslinie (Autobahn und autobahnähnliche Straßen)		
Straßenverkehrsfläche		
Straßenbegrenzungslinie		
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		
• Öffentliche Parkfläche		
• Fußgängerbereich		
• Wohnstraße mit verkehrsberuhigenden und gestalterischen Maßnahmen		
Geh-/Rad- und Wanderweg:		
Verkehrsgrün		
Einfahrt		
Einfahrtsbereich		
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt		
Sichtdreieck (Bewuchs bis 80 cm Höhe zulässig - OK. Straße, Nebenanlagen nicht zulässig)		
Bahnanlage		
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen		
Elektrizität		
Umformerstation		
Gas		
Fernwärme		
Wasser		
Abwasser		
Abfall		
Ablagerung		
Sammelplatz für Müllbehälter		
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen		
Leitungsführung W - Wasser, A - Abwasser, E - Elektrizität, G - Gas		
Grünflächen		
Öffentliche Grünfläche		
Private Grünfläche		
Parkanlage		
Kleingartenanlagen		
Sportplatz		
Spielplatz		
Zeltplatz		
Badeplatz, Freibad		
Friedhof		
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, dem Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses		
Wasserfläche		
• H - Hafen, T - Teich, S - See		
Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, dem Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses		
• R - Regenwasserrückhaltebecken		
Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen		
• W - Wasserschutzgebiet		
Wasserlauf		
Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen		
Fläche für Aufschüttungen		
Fläche für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen		
Flächen für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft		
Fläche für die Landwirtschaft		
Fläche für die Forstwirtschaft		
Aufforstung		
Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft		
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern		
Baum		
Bäume + Sträucher		
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern		
Baum		
Bäume + Sträucher		
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts		
• L - Landschaftsschutzgebiet		
• ND - Naturdenkmal		
Sonstige Planzeichen		
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen		
• St - Stellplatz, GGa - Gemeinschaftsstellplatz, Ga - Garage, GGa - Gemeinschaftsgarage		
Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (zugunsten der Entsorgungsträger)		
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (zugunsten der Anlieger, zugunsten der Öffentlichkeit)		
Grenze für Ablagerungsfläche (ehem. Hausmülldeponie)		
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches		
Geltungsbereich der Änderung		
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung		
Lärmschutzwall gemäß § 9 (1) Ziffer 24 BBauG		

Textliche Festsetzungen

1.) Bauweise

1.1 Innerhalb der abweichenden Bauweise (a) gelten die folgenden Festsetzungen:

Gebäude (außer Garagen und Nebenanlagen) müssen den vorhandenen seitlichen Grenzabstand (Bauwich) einhalten. Der vorhandene seitliche Grenzabstand ist in der Örtlichkeit anhand der Baukante beim Landkreis oder der vom Katasteramt bestätigten Bebauungsplanunterlage festzustellen. Er kann auf volle 0,5 m auf- bzw. abgerundet werden. Maßgeblich ist der Grenzabstand, der mindestens von der Hälfte der Gebäudetiefe gebildet wird. Neubauten können den vorhandenen seitlichen Grenzabstand bis zu 0,5 m über- oder unterschreiten, sofern ein Grenzabstand von mindestens 0,5 m bestehen bleibt.

1.2 Bei Neubauten im Bereich von Baulücken gilt die offene Bauweise, wenn die abweichende Bauweise nach Ziffer 1.1 nicht möglich ist.

2.) Sichtdreieck

Das festgesetzte Sichtdreieck ist oberhalb 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante ständig von jeglicher Art sichtversperrender bzw. sichtbehindernder Nutzung freizuhalten.

3.) Zu erhaltender Baum- und Gehölzbestand

3.1 Der in der Planzeichnung festgesetzte Baumbestand ist gemäß § 9 (1) Ziffer 25 b BauGB zu erhalten.

3.2 Innerhalb der Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist der vorhandene Baum- und Gehölzbestand gemäß § 9 (1) Ziffer 25 b BauGB zu erhalten.

3.3 Im Rahmen der gemäß § 19 (2) BauNVO vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763) festgesetzten zulässigen Grundfläche kann innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen eine Entfernung des Baumbestandes ausnahmsweise nur insofern erfolgen, als dies durch die zu errichtenden baulichen Anlagen zwingend erforderlich wird. Die Prüfung erfolgt im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens (§ 31 (1) BauGB).

3.4 Bei Abgang eines festgesetzten Baumes oder Gehölzes ist gemäß § 9 (1) Ziffer 25 a BauGB eine Neuanpflanzung mit einem Baum bzw. Gehölz gleicher Art vorzunehmen.

Gestalterische Festsetzungen (örtliche Bauvorschrift über Gestaltung) (§ 9 (4) BauGB in Verbindung mit §§ 56, 97 und 98 NBauO)

1.) Dachneigung

Innerhalb des Planungsgebietes sind nur Dächer mit Dachneigungen nicht unter 30° zulässig.

2.) Baumaterialien

2.1 Innerhalb des Planungsgebietes ist für die Außenfassaden als Grundmaterial nur Verblend- und/oder Putzmauerwerk in rot/rotbrauner, weißer und gelblicher Farbgebung zulässig.

Für Gliederungs- und Gestaltungszwecke ist zusätzlich Holz zulässig.

2.2 Für die Dacheindeckung sind nur Tonziegel und Betondachsteine in rot/rotbraun und anthrazit/schwarz zulässig.

3.) Ausnahmen

3.1 Von den gestalterischen Festsetzungen Nr. 1, 2.1 und 2.2 ausgenommen sind Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO mit nicht mehr als 50 qm Gesamtfläche.

3.2 Bei Um- und Erweiterungsbauten von vorhandenen Gebäuden, die bereits jetzt von den gestalterischen Festsetzungen der Nr. 1, 2.1 und 2.2 abweichen, können Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Einhaltung dieser Vorschriften zu unbeabsichtigten Härten führen würden. Über die Ausnahme entscheidet die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte. Flur 8u.9, Maßstab: 1 : 1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 Nds. Vermessungs- u. Katastergesetz vom 2. Juli 1985 - Nds. GVBl. S. 187); dazu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung.

Übersichtsplan M. = 1 : 5000

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert am 25.07.1988 (BGBl. I S. 1093/11371), und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung in der Neufassung vom 06.06.1986 (Nds. GVBl. S. 157) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) vom 22.08.1982 (Nds. GVBl. S. 229), zuletzt geändert am 19.09.1989 (Nds. GVBl. S. 340), hat der Rat der Gemeinde Harpstedt diesen Bebauungsplan Nr. 34 - „Mullstraße", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Harpstedt, den 15.01.1990
(Wöckener) (Bürgermeister)
(Claußen) Gemeindedirektor

Aufstellung

Der Rat der Gemeinde Harpstedt hat in seiner Sitzung am 12.07.1984 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BBauG am 27.07.1984 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Harpstedt, den 15.01.1990
(Claußen) 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 15.01.1990 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung als Satzung beschlossen.

Harpstedt, den 15.01.1990
(Claußen) Gemeindedirektor

Planunterlage

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom [illegible]). Die Übereinstimmung der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Eine Verschiebung der neu zu bildenden Grenzen in Straßenmitten ist jederzeit möglich.

Wildeshausen, den 26.04.90
Vermessungsoberrat

Anzeige nach BauGB

Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 11 (3) BauGB des Landkreis Oldenburg (Old.) am 03.05.90 angezeigt. Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wurde nicht geltend gemacht (Az.: 612601).

Wildeshausen, den 23.08.90
Landkreis Oldenburg (Old.)
Im Auftrage

Ausarbeitung

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

instara
Vahrer Str. 180 2800 Bremen Ruf 480040/48

Bremen, den 25.11.1987 / 20.06.1988 / 05.07.1988/ 15.03.1989
(Frölich)

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Harpstedt hat in seiner Sitzung am 24.04.1989 den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 25.03.1989 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 26.06.1989 bis 10.07.1989 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Harpstedt, den 15.11.1990
(Claußen) Gemeindedirektor

Eingeschränkte Beteiligung

Der Rat der Gemeinde Harpstedt hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen. Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 BauGB wurde vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Harpstedt, den
(Claußen) Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 11 Abs. 3 BauGB ist am 09.10 im Amtsblatt für die Bezirksregierung Weser-Ems bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt dieser Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB in Kraft.

Harpstedt, den 05.10.90
(Claußen) Gemeindedirektor

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

Harpstedt, den 14.08.03
(Claußen) Gemeindedirektor

Diese Übereinstimmung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Harpstedt, den
(Claußen) Gemeindedirektor

· Alle Rechte vorbehalten

Bebauungsplan-Nr Harpstedt 34