PRÄAMBEL

Präambel
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und der §§ 10, 13 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat des Flecken Harpstedt diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 „Am Kleinen Wege", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Harpstedt, den 14.12.2012

gez. W. Richter — L.S. — gez. Ingo Fichter
Bürgermeister — Gemeindedirektor

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss des Flecken Harpstedt hat in seiner Sitzung am 14.05.2012 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 „Am Kleinen Wege" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 06.06.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Harpstedt, den14.12.2012
gez. Ingo Fichter
(Gemeindedirektor)

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss des Flecken Harpstedt hat in seiner Sitzung am 17.09.2012 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 „Am Kleinen Wege" nebst Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 24.09.2012 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 „Am Kleinen Wege" nebst Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 04.10.2012 bis einschließlich 05.11.2012 öffentlich ausgelegen.

Harpstedt, den 14.12.2012
gez. Ingo Fichter
(Gemeindedirektor)

Satzungsbeschluss
Der Rat des Flecken Harpstedt hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 10.12.2012 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 „Am Kleinen Wege" nebst Begründung als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Harpstedt, den 14.12.2012
gez. Ingo Fichter
(Gemeindedirektor)

Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 21.12.2012 im Amtsblatt für den Landkreis Oldenburg Nr. 49 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 21.12.2012 rechtsverbindlich geworden.

Harpstedt, den 03.01.2013
gez. Ingo Fichter
(Gemeindedirektor)

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Harpstedt, den ... ...
(Gemeindedirektor)

Planunterlage und Planverfasser

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemeinde Harpstedt, Gemarkung Harpstedt, Flur 19
Maßstab 1: 1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2012

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 18.03.2012)
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.[1)]
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.[2)]

Achim, den 11.01.2013
Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn
Amtliche Vermessungsstelle — L.S. Siegel
gez. Uwe Ehrhorn
Unterschrift

1) Nur bei Bebauungsplänen, deren Festsetzungen sich auf die geometrische Form der Grundstücke auswirken.
2) Nur bei Bebauungsplänen, bei deren Durchführung neue Grenzen gebildet werden, deren Verlauf durch den Bebauungsplan festgesetzt wird.

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

pk plankontor städtebau gmbh
Ehnernstraße 126
26121 Oldenburg
Tel.: 0441/97201-0
Fax: 0441/97201-99

Oldenburg, den 17.12.2012
gez. Lüders
(Dipl.-Ing. Lüders)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Nutzungsbeschränkungen im Mischgebiet
Innerhalb des Mischgebietes (MI) sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO folgende Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig:
- Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO)
- Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO)

2. Nutzungsbeschränkungen im Gewerbegebiet
Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe) sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

3. Bauweise
In den Allgemeinen Wohngebieten(WA) sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. (gem. § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

4. Beschränkung der Wohnungszahl in Wohngebäuden
Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen zulässig; je Doppelhaushälfte ist höchstens eine Wohnung zulässig. (gem. § 9 (1) 6 BauGB)

5. Trauf- und Firsthöhe
Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen ist die Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraße im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt.
Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der höchste Punkt des Daches. Antennen, Schornsteine etc. bleiben unberücksichtigt. (gem. § 18 BauNVO)
Der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die Schnittlinie zwischen der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut. Gebäuderücksprünge und -vorsprünge bleiben unberücksichtigt. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Erker, Dachgauben und andere Gebäudeteile, die aus der Dachhaut herausstehen, außerdem Kniepelwalme, Wintergärten und Vorbauten sowie Anbauten an bestehende Gebäude, die eine größere als die festgesetzte Traufhöhe aufweisen. (gem. § 18 BauNVO)

6. Berechnung der Geschossflächenzahl
Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind ganz bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen. (gem. § 20 Abs. 3 Satz 2 BauGB)

7. Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Auf den straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, offene Garagen (Carports) sowie Nebenanlagen nicht zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für nicht überbaubare Flächen an Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg). Offene Stellplätze sind auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig. (gem. § 12 Abs.6 BauNVO)

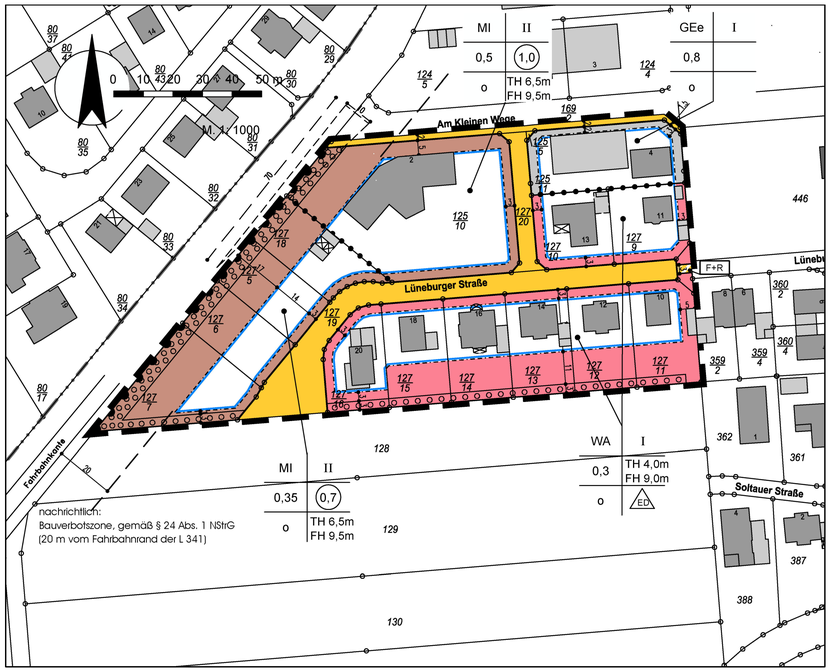
8. Anpflanzungen
Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern (und sonstigen Bepflanzungen) sind standortheimische Laubgehölze zu pflanzen. Die Artenauswahl ist beispielhaft anhand folgender Liste zu treffen: *Stieleiche, Winterlinde, Feldulme, Esche, Birke, Silberweide, Hainbuche, Eberesche und Obstbäume (alte Sorten, Apfel, Birne), Hartriegel, Vogelkirsche, Pfaffenhütchen, Schwarzerle, Liguster, Faulbaum, Holunder, Schneeball, Schlehe, Weißdorn, Haselnuß.* Bäume sind in folgender Qualität zu pflanzen: Hochstamm, mindestens 10 - 12 cm Stammumfang oder Heister, mindestens 200 - 250 cm Höhe; bei Obstbäumen: Hochstamm, mindestens 6 - 8 cm Stammumfang; Sträucher sind mindestens zweimal verpflanzt, mindestens 60 - 100 cm hoch, zu pflanzen. Je 2 qm Pflanzfläche ist eine Pflanze zu setzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang der Gehölze sind Neuanpflanzungen gleicher Art an derselben Stelle vorzunehmen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB)

HINWEISE
Dieser Bebauungsplanänderung liegt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 zugrunde.

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441/7992120 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 vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30. 5. 1989, Nds. GVbl., S. 517)

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

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
Entlang der Landesstraße 341 sind in einem Abstand von 20 m zur nächstgelegenen Fahrbahnkante Hochbauten jeder Art sowie Werbeanlagen nicht zulässig.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung
- WA — Allgemeine Wohngebiete
- MI — Mischgebiete
- GEe — Gewerbegebiete mit Einschränkungen

Maß der baulichen Nutzung
- 0,7 — Geschoßflächenzahl
- 0,35 — Grundflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH 6,5m — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Traufhöhe
- FH 9,5m — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Firsthöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- o — offene Bauweise
- ED — offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

Verkehrsflächen
- Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

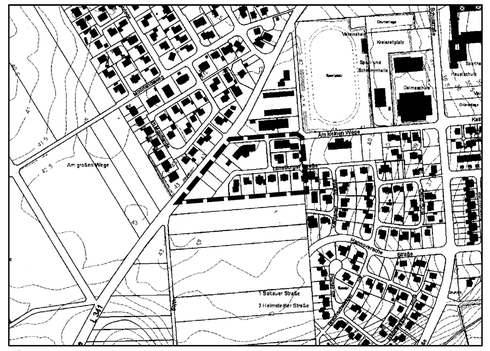
Zweckbestimmung:
- F+R — Fuß- und Radweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Sichtdreieck; im Bereich zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberflächen von jeglicher sichtbehinderten Nutzung freizuhalten

Flecken Harpstedt

Bebauungsplan Nr. 44
"Am Kleinen Weg"
1. Änderung



Übersichtsplan Maßstab 1: 5000

pk plankontor städtebau gmbh
Ehnernstraße 126 26121 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Telefax 0441/97201-99