PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat des Flecken Harpstedt diesen Bebauungsplan Nr. 48 „Am Großen Wege", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Harpstedt, den 14.12.2012

gez. W. Ri chter (Bürgermeister) | L.S. (Siegel) | gez. Ingo Fichter (Gemeindedirektor)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Rat des Flecken Harpstedt hat in seiner Sitzung am 19.03.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Am Großen Wege" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 06.06.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Harpstedt, den 14.12.2012 — gez. Ingo Fichter (Gemeindedirektor)

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss des Flecken Harpstedt hat in seiner Sitzung am 17.09.2012 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 48 „Am Großen Wege" nebst Begründung und Umweltbericht zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.10.2012 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 48 „Am Großen Wege" nebst Begründung und Umweltbericht hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 15.10.2012 bis einschließlich 15.11.2012 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 den Bebauungsplan Nr. 48 „Am Großen 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
Maßstab 1: 1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2005

LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Februar 2007).
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)]

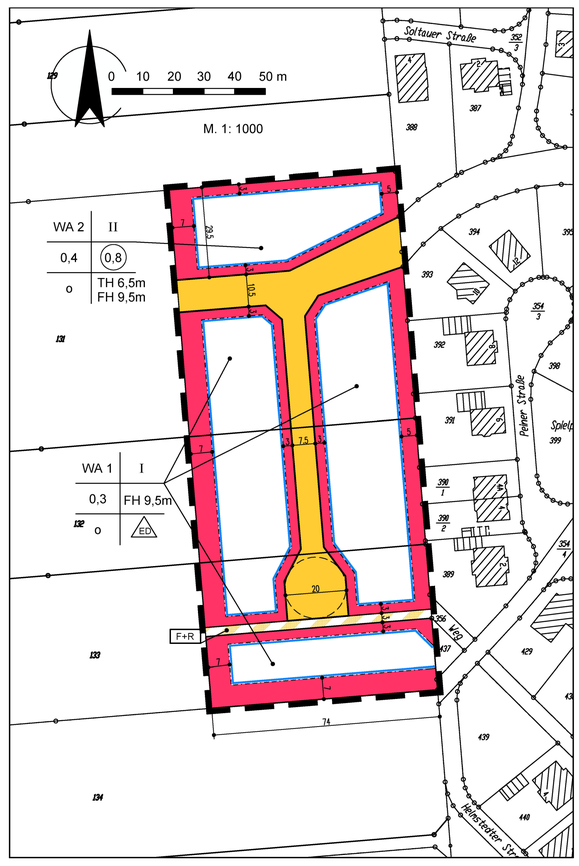
Wildeshausen, den 10.01.2013
Katasteramt Wildeshausen
L.S.
Amtliche Vermessungsstelle
Siegel
gez. W. Zerhusen
Unterschrift (Zerhusen)

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
get. Lüders
(Dipl.-Ing. Lüders)



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Bauweise
Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. (gem. § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

2. 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)

3. 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 Krüppelwalme, Wintergärten und Vorbauten sowie Anbauten an bestehende Gebäude, die eine größere als die festgesetzte Traufhöhe aufweisen. (gem. § 18 BauNVO)

4. 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)

HINWEISE

Diesem Bebauungsplan 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.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,8 — Geschoßflächenzahl
0,4 — 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 — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung:
F+R — Fuß- und Radweg

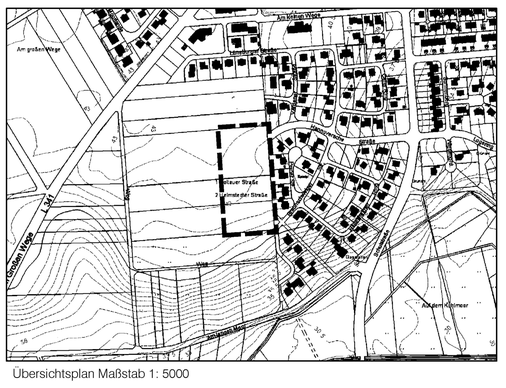
Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Flecken Harpstedt

Bebauungsplan Nr. 48

"Am Großen Wege"



Übersichtsplan Maßstab 1: 5000

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