

PRÄMBEL UND VERFAHRENSVERMERKE

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) v. 23.09.90 zum Einigungsvertrag vom 31.08.90, in Kraft getreten am 03.10.90 (BGBl. II S. 889, 889, 1121), des Abs. 2 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch vom 28.04.93 (BGBl. I S. 622 ff) und der §§ 56, 97 und 98 der Nieders. Bauordnung in der Neufassung v. 06.06.86 (Nds. GVBl. S. 157), zuletzt geändert am 19.09.89 (Nds. GVBl. S. 350) und des § 40 Abs. 1 Nr. 5 der Nieders. Gemeindeordnung (NGO) v. 22.06.82 (Nds. GVBl. S. 229), zuletzt geändert am 17.12.91 (Nds. GVBl. S. 363) hat der Rat der Gemeinde den Bebauungsplan Nr. 37 - "LÖGE" - bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der folgenden örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung in der Sitzung am 19.07.94 als Satzung beschlossen.

Harpstedt, den 19. 07. 1994

 Bürgermeister

 Gemeindevize

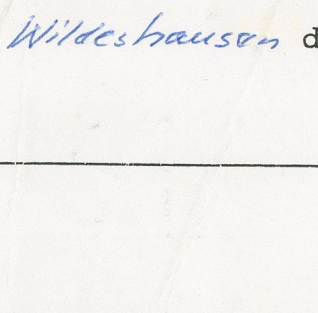
Der Rat des Fleckens Harpstedt hat in seiner Sitzung am 16.06.92 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 25.06.93 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Harpstedt, den 19. 07. 1994

 Bürgermeister

 Gemeindevize

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 19.07.94). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

 Katasteramt

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der PLANUNGSGEMEINSCHAFT

Hans H. Hillmann  
Dipl.-Ing. Architekt  
Friedrichstr. 3 27243 Harpstedt  
Oldenburg  
Tel. 04244/1559

Planungsgruppe freiraum  
Dipl.-Ing. Architekt  
Gartenstr. 36 26122  
Tel. 0441/501053  
- Geschäftsadresse -

Oldenburg, den 19. 07. 1994

Der Rat des Fleckens Harpstedt hat in seiner Sitzung am 28.04.94 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 05.05.94 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 16.05.94 bis 17.06.94 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Harpstedt, den 19.07.1994

 Gemeindevize

Der Rat des Fleckens Harpstedt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 19.07.94 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung und die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung beschlossen.

Harpstedt, den 19.07.1994

 Gemeindevize

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens (§ 11 Abs. 3 BauGB) ist gemäß § 12 BauGB am 02.02.1994 im Amtsblatt Nr. 48 für den Landkreis Oldenburg bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 02.02.94 rechtsverbindlich geworden.

Harpstedt, den 07.02.1995

 Gemeindevize

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

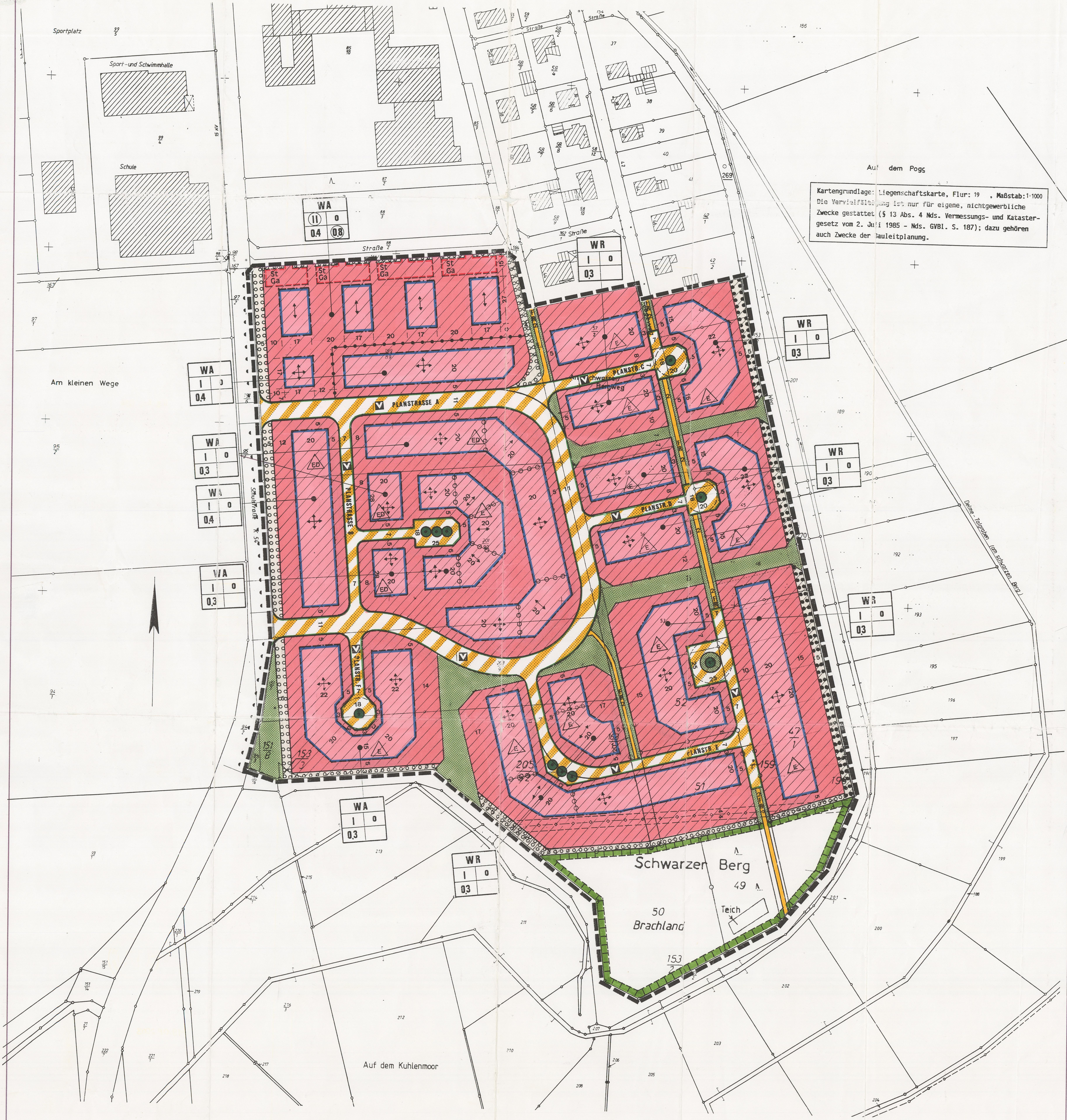
Harpstedt, den 19.08.2003

 Gemeindevize

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

Harpstedt, den 19.08.2003

 Gemeindevize



Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl. I 1977 S. 1763), zuletzt geändert durch VO vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127).

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA Allgemeine Wohngebiete
- WR Reine Wohngebiete

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- GRZ 0,4 Grundflächenzahl
- GFZ 0,8 Geschosflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- z.B. Z I
- Z II

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- O Offene Bauweise
- Baugrenzen
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- nur Einzelhäuser zulässig

4. VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Fuß-, Radwege
- verkehrsunruhiger Bereich

5. GRÜNFLÄCHEN

- Verkehrs-Grünflächen

6. PLANUNGEN, NUTZUNGSBEZUGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

- Umzäunungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: öffentliche Grünfläche (Maßnahmen: siehe Begründung)
- Umzäunungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umzäunungen von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzen von Bäumen

7. SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maaßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Stellung baulicher Anlagen, nur in diesen beiden Richtungen zulässig (Hauptfahrrichtung)
- Stellung baulicher Anlagen, nur in dieser Richtung zulässig (Hauptfahrrichtung)
- Abgrenzung unterschiedlicher Stellung baulicher Anlagen
- vorhandene Erdgas-Transportleitung mit 8 m breitem Schutzstreifen (Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung und tiefwurzelnder Bepflanzung freizuhalten)
- Umzäunung von Flächen für Stellplätze und Garagen
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Textliche Festsetzungen

- Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind entsprechend Ziffer 4.4.1 des Grünordnungs-Beitrages zu bepflanzen.

Landschaftsgebietsplanung: Pflanzenverband 1,5 x 1,5 Meter, gleichzeitiger Dreiecksverband	
Bäume 10 % (Heister 2 x v, 200-250 cm)	
Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Wild-Apfel	Malus sylvestris
Vogelkirsche	Prunus avium
Wild-Birne	Pyrus pyraeaster
Eberesche	Sorbus aucuparia
Sträucher 90 % (2 x v, 60-100 cm)	
Waldhasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfeifenhütchen	Eunymus europaeus
Faulbaum	Fraxinus alnus
Schlehe	Ribes nigrum
Schwarze Johannisbeere	Ribes rubrum
Rote Johannisbeere	Rosa rugosa
Runde-Rose	Sambucus nigra
Schwarzer Holunder	Sambucus racemosa
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

2. Anpflanzen von Bäumen

- Die Planstraßen und durchgängigen Wege sind entspr. Ziffer 4.4.2.1 des Grünordnungs-Beitrages zu bepflanzen.

Straßenbäume

- Sammelstraße: Hochstämme im Abstand von 10 m (3 x v, m B, STU 16-18 cm)
- Spitz-Ahorn Acer platanoides
- Wohnstraßen und durchgängige Wege: die Hochstämme sind bei längeren Straßenschnitten im Wechsel (jeweils 3-5 Stück) zu pflanzen, sonst Wechsel nur bei anderer Nebenstraße (3 x v, m B, STU 14-16 cm)
- Rot-Born
- Zier-Birne
- Wendeanlagen: Hochstämme (3 bzw. 4 x v, m B, STU 16-18 cm)
- Rokkastanie Aesculus hippocastanum
| Blut-Buche | Fagus sylvatica |
| Berg-Ahorn | Acer pseudoplatanus |
| Sämtliche Baumscheiben sind mit Bodendeckern zu versehen | z.B. Immergrün Vinca minor |

- Die öffentlichen Grünflächen sind entspr. Ziffer 4.4.2.2 des Grünordnungs-Beitrages zu bepflanzen.
- Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sind entspr. Ziffer 4.4.3 des Grünordnungs-Beitrages zu gestalten.
- Gemäß § 9 (1) 20 BauGB wird festgesetzt, daß Stellplätze und Parkplätze mit ihren Zufahrten nur in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mehr als 10 % Fugenanteil, Rasensteine, Schotterrasen o.ä.) zulässig sind.
- In Abweichung von § 19 (4) Satz 2 BauVO wird festgesetzt, daß die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 bezeichneten Anlagen nur bis zu 30 % überschritten werden dürfen. Diese Festsetzung gilt für das gesamte Planungsgebiet.
- Die o. g. Pflanzmaßnahmen sind nach Beendigung der Bauarbeiten vor dem Beginn der darauffolgenden Vegetationsperiode durchzuführen.
- Zäune, ausgenommen Hecken, dürfen eine maximale Höhe von 1,0 m über OK Gelände haben.
- Das Flurstück 202 der Flur 19, Gemarkung Harpstedt, wird als Ausgleichsfläche für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 37 "LÖGE" festgelegt. Die intensive Weidenutzung soll in Zukunft unterbleiben.

Die nachstehenden Listen geben einen Überblick derjenigen Gehölzarten, die im Bearbeitungsraum zu pflanzen sind.

Bäume	
Feld-Ahorn	Acer campestre
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Rokkastanie	Aesculus hippocastanum
Sand-Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus alnus
Rot-Born	Carpinus laevigata
	Paul's Scarlet
Robuche	Fagus sylvatica
Garten-Apfel	Malus domestica
Wild-Apfel	Malus sylvestris
Zitter-Pappel	Populus tremula
Vogelkirsche	Prunus avium
Zier-Birne	Pyrus calleryana
	'Chanticleer'
Garten-Birne	Pyrus communis
Wild-Birne	Pyrus pyraeaster
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stiel-Eiche	Quercus robur
Eberesche	Sorbus aucuparia

Sträucher	
Waldhasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Besen-Ginster	Cytisus scoparius
Pfeifenhütchen	Eunymus europaeus
Faulbaum	Fraxinus alnus
Stechpalme	Ilex aquifolium
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum
Rote Johannisbeere	Ribes rubrum
Runde-Rose	Rosa canina
Sal-Weide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Fruchtspiere	Spiraea x vanhouttei
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

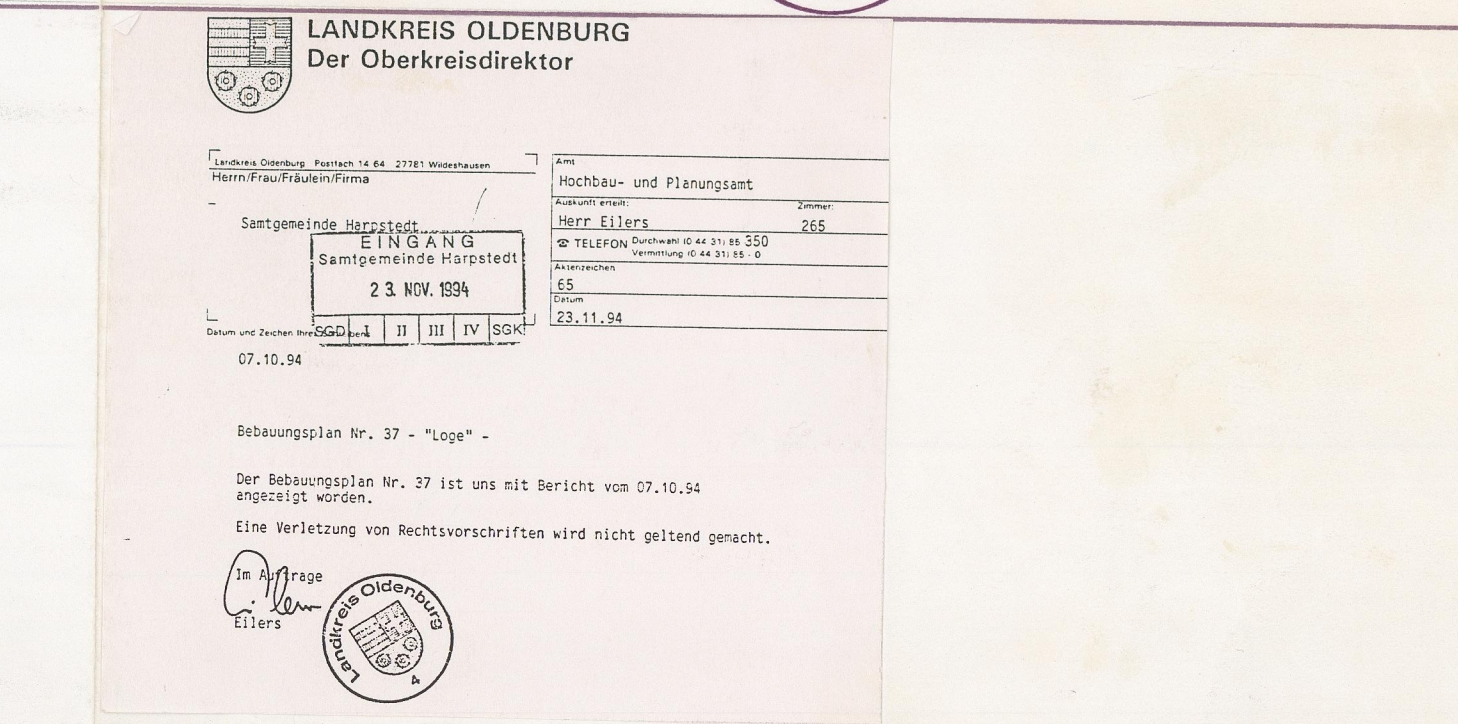
Aufgrund der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in Verbindung mit den §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) sowie des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) - in der jeweils gültigen Fassung - hat der Rat des Fleckens Harpstedt in seiner Sitzung am 19.07.94 folgende örtliche Bauvorschrift über Gestaltung als Satzung beschlossen:

- Als Dachformen sind nur Sattel-, Walmdach und Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung von 30° - 50° bei 1-geschossiger Bauweise sowie 25° - 35° bei 2-geschossiger Bauweise zulässig.
- Für Garagen gemäß § 12 (1) NBauO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauVO kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde gemäß § 85 NBauO ausnahmsweise auch Flachdächer zulassen.
- Die Traufhöhen dürfen maximal 4,00 m bei 1-geschossigen Gebäuden bzw. 6,50 m bei 2-geschossigen Gebäuden betragen. Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante der Befestigung der Straße mittig vor den Bauvorhaben (unterer Bezugspunkt) und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut (oberer Bezugspunkt). Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die Traufen von Krüppelwäldern, Zwerchgiebeln und Dachaufbauten.
- Für die geneigten Flächen der Dächer sind nur Dachpflannen oder Betondecksteine in den Farben rot bis rotbraun oder anthrazitgrau zulässig.
- Haupt- und Nebengebäude sowie Garagen sind im gleichen Außenmaterial herzustellen. Als Außenmaterial ist nur Sichtmauerwerk aus Ziegeln oder Klinkern sowie Sichtputz zulässig.

Harpstedt, den 19. 07. 1994

 Bürgermeister

 Gemeindevize



SATZUNG DES FLECKENS HARPSTEDT

