

PRÄAMBEL		
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat des Fleckens Harpstedt diese 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 46 „Schulstraße - West“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.		
Harpstedt, den 27.09.2005		
gez. Pergande	(Siegel)	gez. Cordes
(Bürgermeister)		(Gemeindedirektor)

VERFAHRENSVERMERKE		
<b>Aufstellungsbeschluss</b> Der Rat des Fleckens Harpstedt hat in seiner Sitzung am 27.09.2005 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 03.06.2005 ortsüblich bekannt gemacht.		
Harpstedt, den 27.09.2005		
	gez. Cordes	
	(Gemeindedirektor)	

Planunterlage		
Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) Maßstab 1: 1000 Gemeinde Harpstedt Gemarkung Harpstedt Flur 19		

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet ( § 5 Abs. 3 des Nds. Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NvermG) vom 12.12.2002 geschützt , Nds. GVBl. 2003, Seite 5 – VORIS 2116001-).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 11.05.2005).

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Barnstorf,den 07.10.2005	gez. Lambers
	(ÖBVt)

Planverfasser	
Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet von:	
pk plankontor städtebau gmbh Lindenallee 23 26122 Oldenburg Tel.: 0441/97201-0 Fax: 0441/97201-99	Oldenburg, den 22.09.2005  gez. Lüders (Dipl.-Ing. Lüders)

**Änderung im vereinfachten Verfahren**  
Der Rat des Fleckens Harpstedt hat in seiner Sitzung am 27.09.2004 dem Entwurf der Bebauungsplanänderung und der Begründung zugestimmt und ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 03.06.2005 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und die Begründung haben vom 15.06.2005 bis 15.07.2005 gemäß § 3 Abs. 2 öffentlich ausgelegen.

Harpstedt, den 27.09.2005	gez. Cordes
	(Gemeindedirektor)

**Satzungsbeschluss**  
Der Rat des Fleckens Harpstedt hat die Änderung des Bebauungsplans nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 19.09.2005 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Harpstedt, den 27.09.2005	gez. Cordes
	(Gemeindedirektor)

**Inkrafttreten**  
Der Satzungsbeschluss der Bebauungsplanänderung wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.09.2005 im Amtsblatt für den Landkreis Oldenburg bekannt gemacht.

Die Änderung des Bebauungsplans wurde damit am 30.09.2005 rechtsverbindlich.

Harpstedt, den 04.10.2005	gez. Cordes
	(Gemeindedirektor)

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften Mängel der Abwägung**  
Innerhalb von 2 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans bzw. sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

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

Hiermit wird beglaubigt, dass die Abschrift mit der vorgelegten Urschrift der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 „Schulstraße – West“ übereinstimmt.

Harpstedt, den	Im Auftrag:
----------------	-------------

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Wiedergegeben sind alle textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 46  
kursiv gedruckte Festsetzungen betreffen die Änderungsteilbereiche nicht

### 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 Traufhöhen 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 beidseitig 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, Hülse, Sadebaum, Liguster, Kreuzdorn, Johannisbeere, Hundsrose, Brombeere, Holunder, Flieder, Eibe, 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

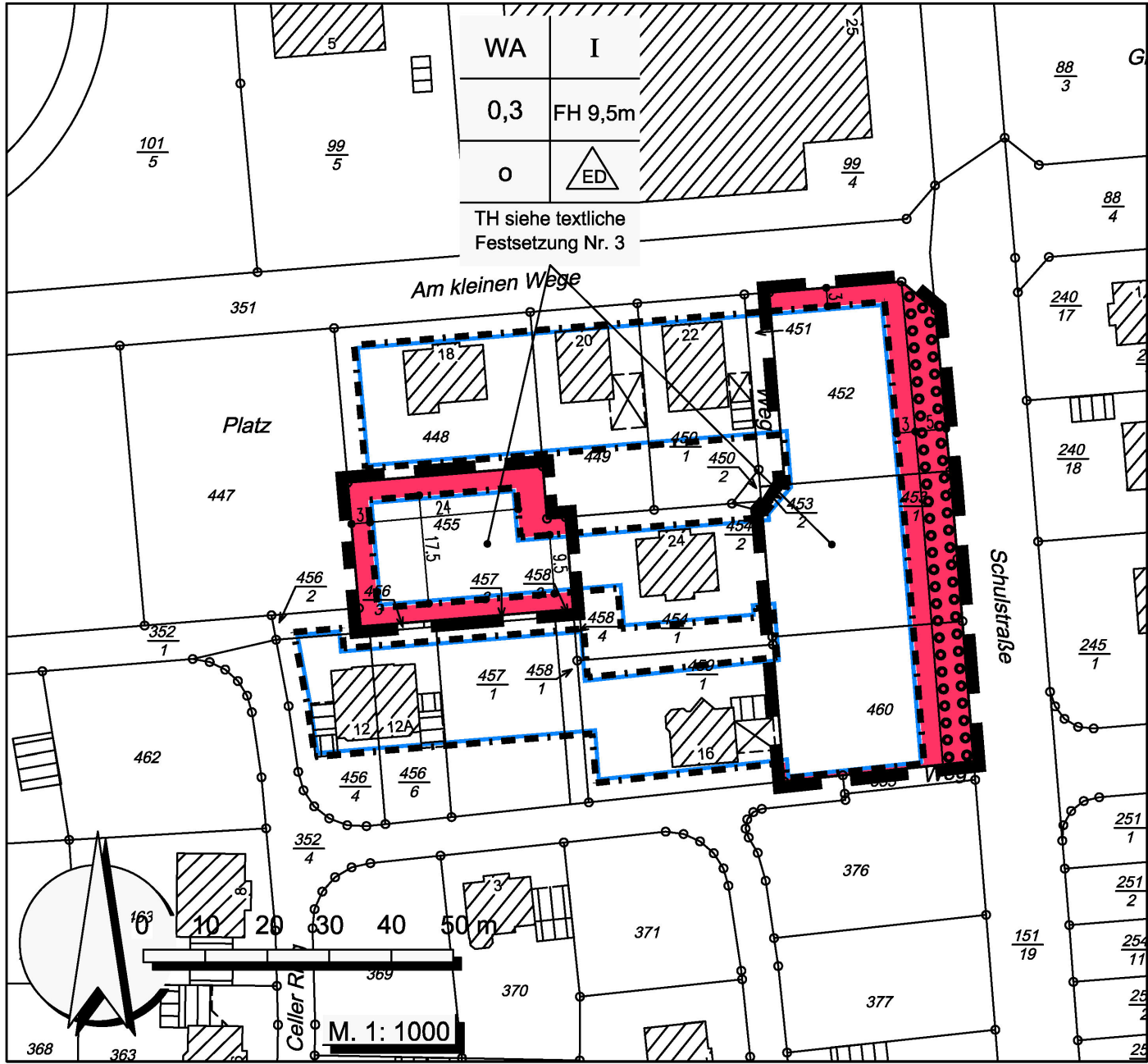
Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 zugrunde.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, 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 dem Landesamt für Denkmalpflege - 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.



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeine Wohngebiete
----	------------------------

### Maß der baulichen Nutzung

0,3	Grundflächenzahl
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH siehe textliche Festsetzung Nr. 3  
Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Traufhöhe

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

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

### 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

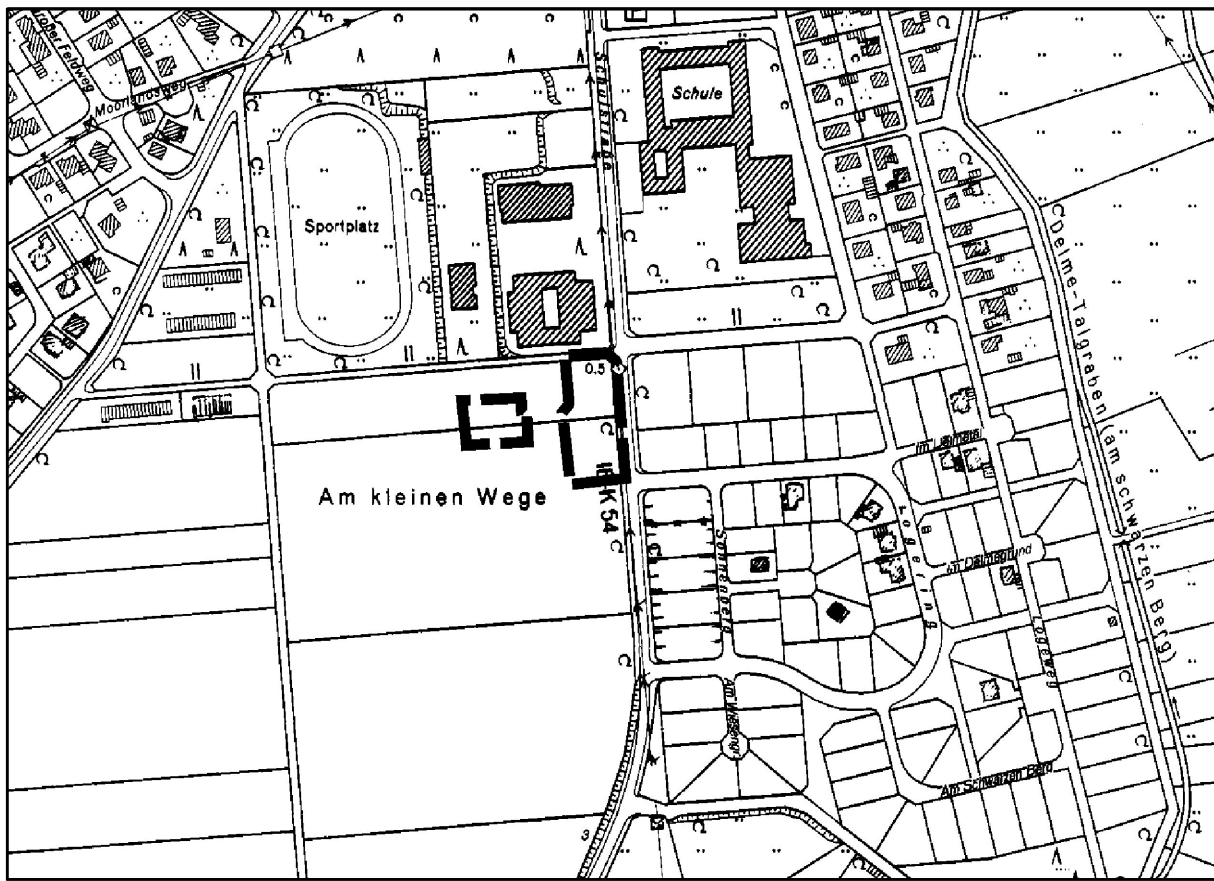
□	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes
---	--

# Flecken Harpstedt

## Bebauungsplan Nr. 46

## "Schulstraße-West" 1.vereinfachte Änderung

mit örtlichen Bauvorschriften



Übersichtsplan : 1 : 5000

pk plankontor städtebau gmbh

Lindenallee 23 26122 Oldenburg  
Telefon 0441/97201-0 Telefax 0441/97201-99