

**Planzeichenerklärung**  
(gemäß Planzeichenverordnung v. 1990)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

**Mi** Mischgebiete

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- z.B. 1 Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- z.B. 9,0 m maximale Höhe baulicher Anlagen
- z.B. 0,5 Geschosflächenzahl / GFZ, als Höchstmaß
- z.B. 0,4 Grundflächenzahl / GRZ

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO)

- o Offene Bauweise
- Baugrenze

Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB und §§ 1 und 16 BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

**Textliche Festsetzungen**

- 1. Höhe baulicher Anlagen**  
Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird auf 9,0 m begrenzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeanteile (z. B. Schornsteine) bis zu 1,0 m sind zulässig (§ 31 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO). Als Bezugshöhe gilt die Höhe der Oberkante der Fahrbahnhöhe der jeweiligen Erschließungsstraße; Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstückes (§ 18 Abs. 1 BauNVO).
- 2. Ausnahme**  
Von allen Festsetzungen bezüglich der maximalen Höhe baulicher Anlagen und der Anzahl der Vollgeschosse ist das Baudenkmal Windmühle (Objekt-ID 35964576) ausgenommen (§ 16 Abs. 6 BauNVO).
- 3. Gesondert gekennzeichnete Fläche**  
Innerhalb der gesondert gekennzeichneten Flächen sind Garagen i. S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO in Form von Gebäuden nicht zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 Abs. 1 Satz 3 Bau NVO). Bodenauffüllungen sind bis zu einer Höhe von maximal 0,5 m zulässig.

Es gilt das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.  
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

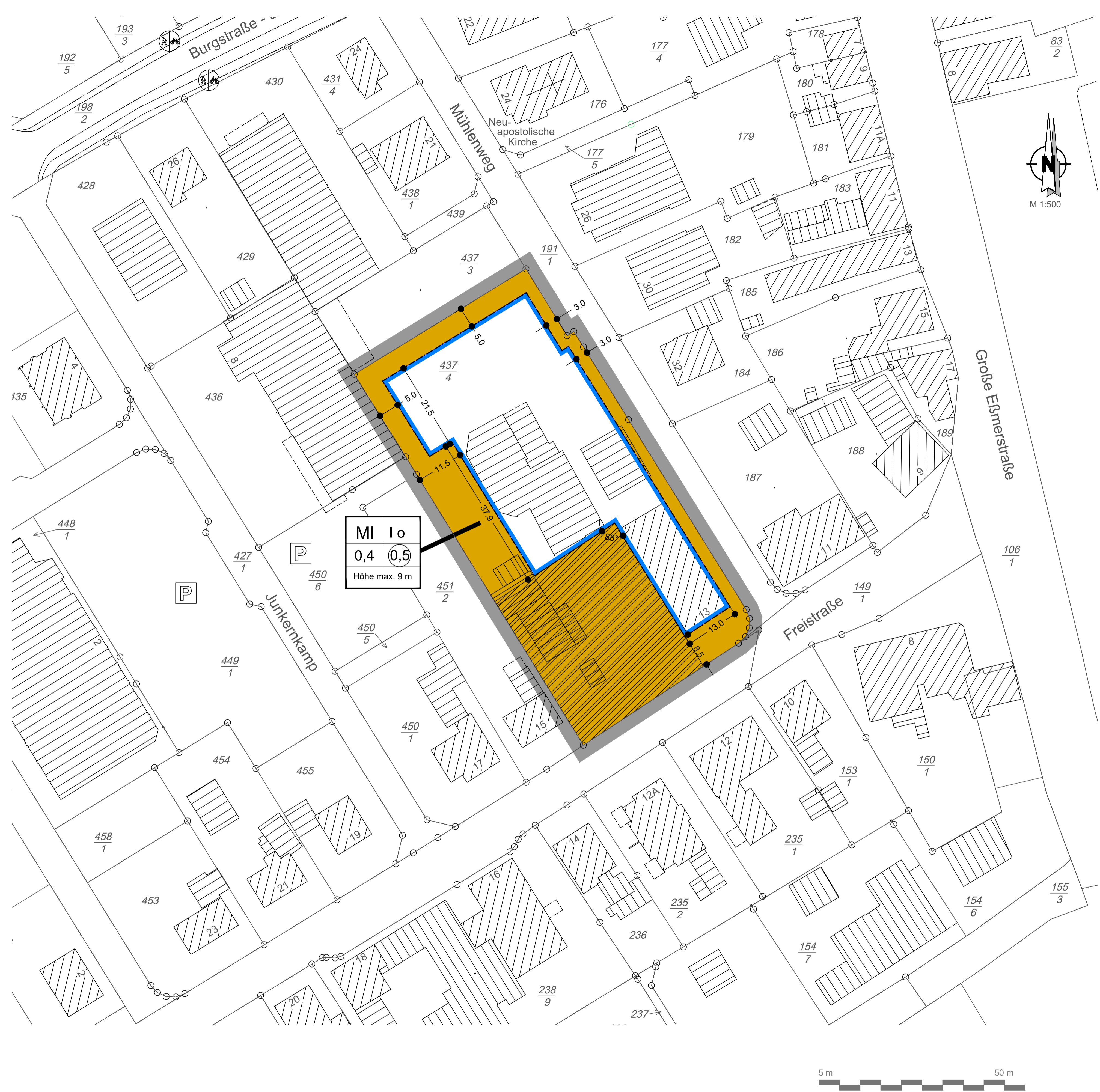
**Gestalterische Festsetzungen**

(Örtliche Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 NBauO i. d. F. vom 12.08.2018)

- 1. Einfriedung**  
Entlang der Freistraße sind im Plangebiet nur Einfriedungen mit standortheimischen Laubgehölzhecken (z. B. Liguster, Hainbuche, Feldahorn, Rotbuche) sowie Holzzäunen (naturfarben, dunkelbraun, dunkelgrün) oder gemauerte Einfriedungen (Klinker) bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig. Als Bezugshöhe gilt die Oberkante der Fahrbahnhöhe der Freistraße; Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des Änderungsbereichs.
- 2. Ordnungswidrigkeit gegen die örtliche Bauvorschrift**  
Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer der örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

**Nachrichtliche Hinweise**

- Baudenkmalpflege**  
In der Umgebung eines Baudenkmals dürfen Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals sind auch so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt (§ 8 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz).
- Bodendenkmalpflege**  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auf-fällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes meldspflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Olener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind die Finder, die Leiter der Arbeiten oder die Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörden vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestatten.
- Militärische Altstätten**  
Für das Plangebiet wurde keine Luftbildauswertung zur militärischen Altstättenerkundung durchgeführt. Sollten bei den anstehenden Erdarbeiten Kampfmittel, wie z. B. Granaten, Panzerfäuste oder Minen, gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.



**Flecken Harpstedt**  
"Bei der Windmühle", 3. Änderung  
mit örtlicher Bauvorschrift - Abschrift -



**Präambel**

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Verwaltungsausschuss des Flecken Harpstedt diesen Bebauungsplan Nr. 19 "Bei der Windmühle", 3. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift und Begründung als Satzung beschlossen.

Harpstedt, den 27.01.2023  
L.S. gez. Yves Nagel (Yves Nagel) Gemeindedirektor  
gez. Wachholder (Wachholder) Bürgermeister

**Aufstellungsbeschluss**

Der Rat des Flecken Harpstedt hat in seiner Sitzung am 14.01.2020 die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 19, 3. Änderung, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 17.01.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Harpstedt, den 27.01.2023  
gez. Yves Nagel (Yves Nagel) Gemeindedirektor

**Planunterlagen**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung  
© Jahr 2020 LGLN

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

Die Planungsgrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Juni 2020). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.  
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Wildeshausen, den 25.01.2023  
L.S. gez. Müller (Müller) Katalsteramt Wildeshausen

**Planverfasser**

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von  
instara  
Vahner Straße 180 28309 Bremen  
Tel.: (0421) 43 57 9-0 Internet: www.instara.de  
Fax.: (0421) 45 46 84 E-Mail: info@instara.de  
gez. Burkhard Lichtblau (instara)

**Öffentliche Auslegung**

Der Rat des Flecken Harpstedt hat in seiner Sitzung am 12.09.2022 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 04.10.2022 ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat vom 12.10.2022 bis einschließlich 14.11.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Harpstedt, den 27.01.2023  
gez. Yves Nagel (Yves Nagel) Gemeindedirektor

**Satzungsbeschluss**

Der Rat des Flecken Harpstedt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 12.12.2022 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Harpstedt, den 27.01.2023  
gez. Yves Nagel (Yves Nagel) Gemeindedirektor

**Inkrafttreten**

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 26.05.2023 im Amtsblatt Nr. 24/23 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 "Bei der Windmühle" ist damit am 26.05.2023 wirksam geworden.

Harpstedt, den 05.06.2023  
gez. Yves Nagel (Yves Nagel) Gemeindedirektor

**Verletzung von Vorschriften**

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Harpstedt, den .....  
..... (Yves Nagel) Gemeindedirektor

**Beglaubigung**

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.  
Harpstedt, den .....  
..... (Yves Nagel) Gemeindedirektor

Flecken Harpstedt, B-Plan Nr. 19, "Bei der Windmühle", 3. Änderung, Proj.-Nr. 27243/023, Größe: 594 x 952 mm