

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat des Flecken Harpstedt diesen Bebauungsplan Nr. 44, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Harpstedt, den 20.07.2004

gez. Cordes (Siegel) (Gemeindedirektor)
gez. Pergande (Bürgermeister)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Rat des Flecken Harpstedt hat in seiner Sitzung am 16.07.1998 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 44 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 12.08.1998 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Harpstedt, den 20.07.2004

gez. Cordes (Gemeindedirektor)

Planunterlage

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

Diesem Plan liegen Angaben des amtlichen Vermessungswesens zugrunde. Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig (§ 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl 2003, Seite 5)

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

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 06. Juli 2004
L.S. i.A. Ache
(Vermessungs- und Katasterbehörde
Oldenburger Land Katasteramt Wildeshausen)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:

pk plankontor städtebau gmbh Oldenburg, den 28.06.2004
Lindenallee 23
26122 Oldenburg
Tel.: 0441/97201-0
Fax: 0441/97201-99
gez. H. Meyer (Dipl.-Ing. Hans Meyer)

Öffentliche Auslegung

Der Rat des Flecken Harpstedt hat in seiner Sitzung am 29.09.1998 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.10.1998 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 15.10.1998 bis 20.11.1998 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Harpstedt, den 20.07.2004

gez. Cordes (Gemeindedirektor)

Satzungsbeschluss

Der Rat des Flecken Harpstedt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 11.05.1999 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Harpstedt, den 20.07.2004

gez. Cordes (Gemeindedirektor)

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 11.06.1999 im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Weser-Ems ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 11.06.1999 rechtsverbindlich geworden.

Harpstedt, den 20.07.2004

gez. Cordes (Gemeindedirektor)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

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

Harpstedt, den

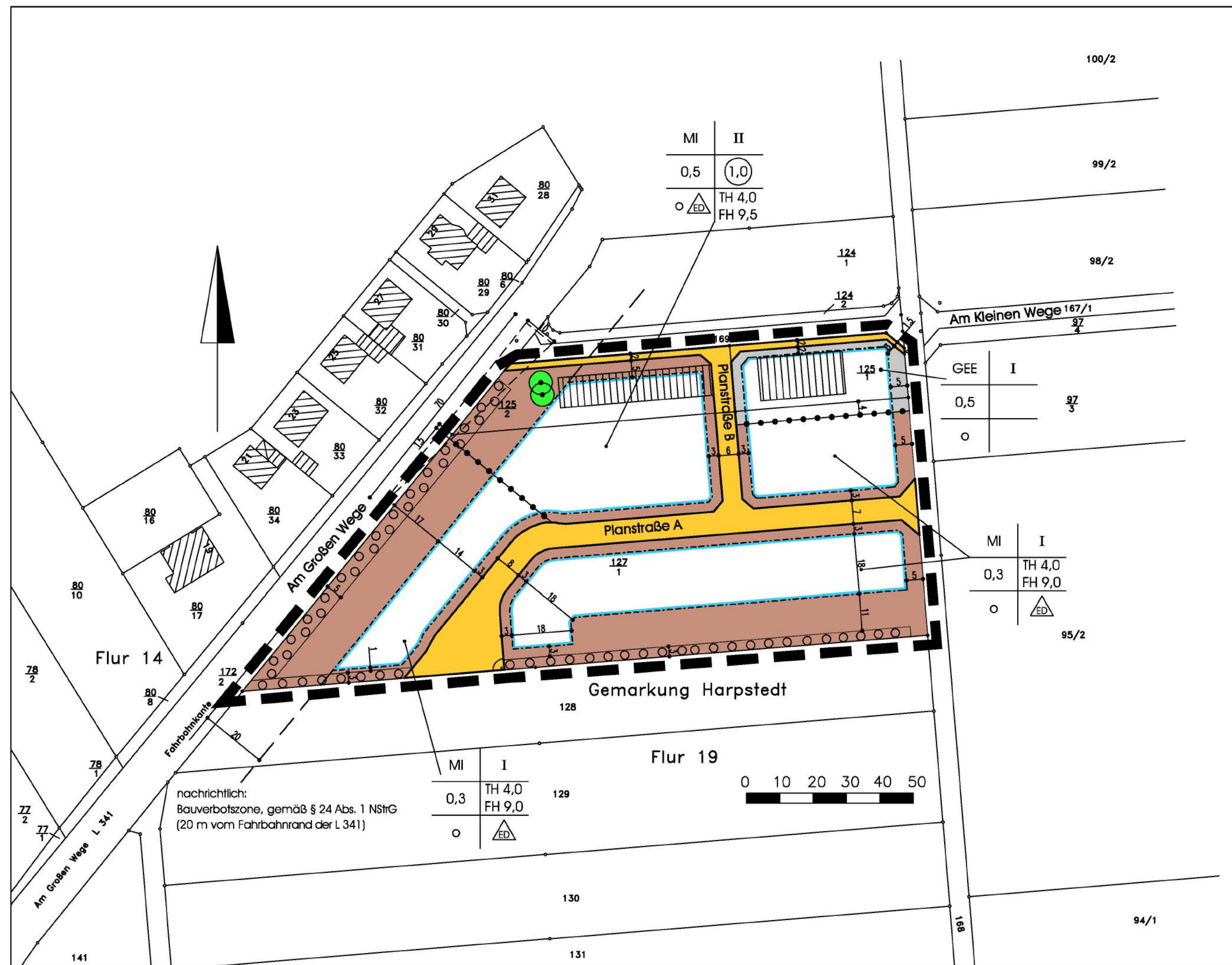
(Gemeindedirektor)

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Harpstedt, den

(Gemeindedirektor)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

- MI Mischgebiete
- GEE Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung

Maß der baulichen Nutzung

- 1,0 Geschößflächenzahl
- 0,5 Grundflächenzahl
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in Metern, Traufhöhe
- FH Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in Metern, 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

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- o o o o Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Nachrichtliche Übernahme

- / Sichtdreieck; im Bereich zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberflächen von jeglicher sichtbehindernden Nutzung freizuhalten

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

TF 1:

Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI) sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten aller Art auch ausnahmsweise nicht zulässig. Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes mit Nutzungsbeschränkungen (GEE) sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

TF 2:

Je Wohngebäude sind höchstens zwei Wohnungen zulässig. Als Wohngebäude im Sinne dieser Festsetzung gilt das Einzelhaus bzw. die Doppelhaushälfte.

TF 3:

Die Traufhöhe ist die Differenz zwischen der Höhe der Straßenverkehrsfläche, von der aus das Gebäude erschlossen wird, im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt, und der Höhe der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der äußeren Dachhaut. Für Dachgauben und Krüppelwälder können ausnahmsweise größere als die angegebenen Traufhöhen zugelassen werden. Die Firsthöhe ist die Differenz zwischen der Höhe der Straßenverkehrsfläche, von der aus das Gebäude erschlossen wird und dem höchsten Punkt des Daches. Schornsteine, Antennen oder ähnliche Dachaufbauten bleiben unbeachtet.

TF 4:

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind freiwachsende Gehölzstreifen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgärtige Bäume und Sträucher sind laufend zu ersetzen. Auf je zwei Quadratmeter Pflanzfläche ist mindestens eine Pflanze zu setzen. Die Artenauswahl ist anhand der folgenden Pflanzenliste 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.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Gebäude sind ausschließlich mit Sattel-, Waln- oder Krüppelwalmdächern und mit einer Dachneigung zwischen 30 und 50 Grad zulässig. Die angegebene Dachform und Dachneigung gilt nicht für begrünte Dächer (z.B. Grasdächer) sowie für untergeordnete Bauteile, Dachaufbauten, Krüppelwälder, Vorbauten, Wintergärten und Veranden. Sie gilt darüber hinaus nicht für Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), wenn sie eine Grundfläche von weniger als 30 Quadratmetern aufweisen.

SATZUNG ÜBER DIE TEILUNGSGENEHMIGUNG

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bedarf gemäß § 19 Abs. 1 BauGB die Teilung eines Grundstückes zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung durch den Flecken Harpstedt.

HINWEISE

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

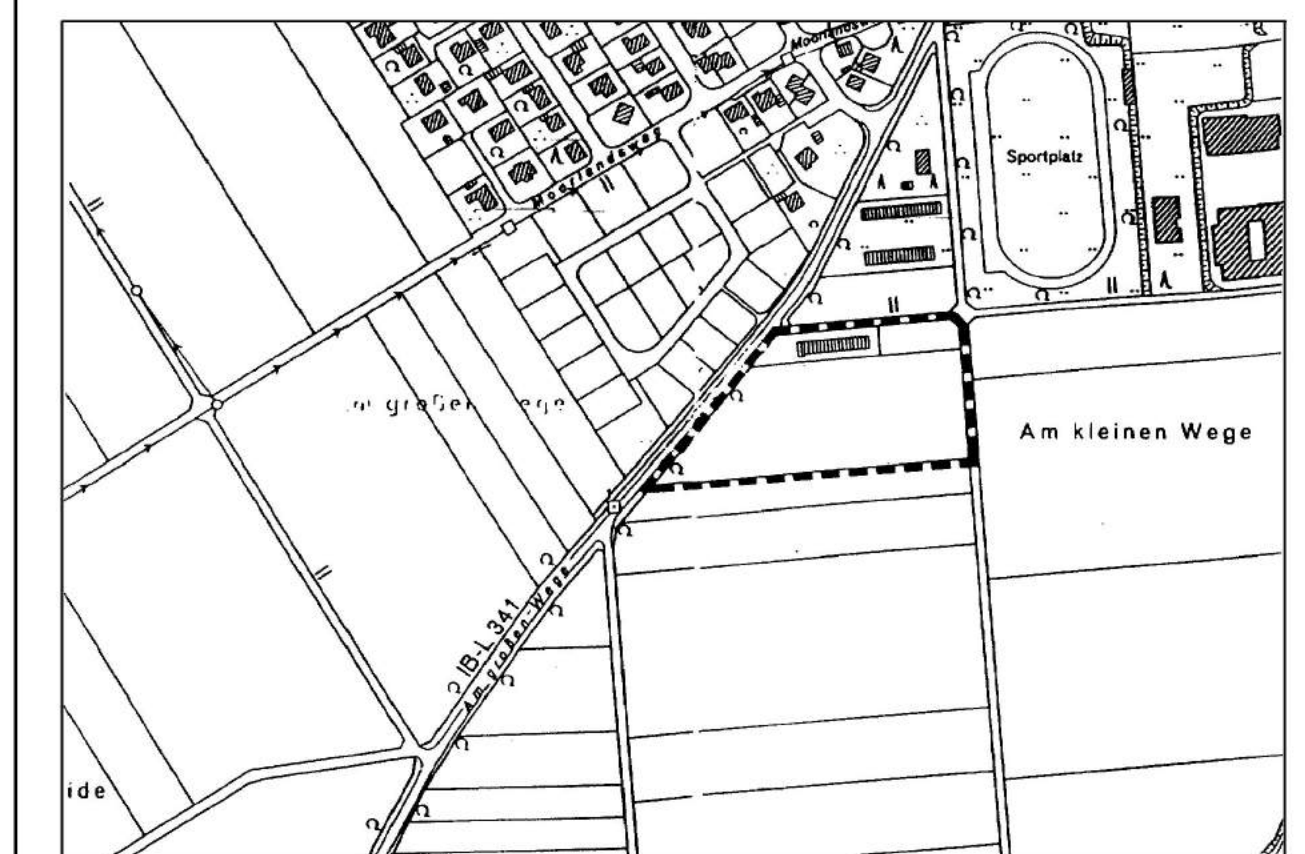
Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so ist dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde zu melden. (Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1989, Nds. GVBl., S. 517).

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

Flecken Harpstedt

Bebauungsplan Nr. 44 Am Kleinen Wege

mit örtlichen Bauvorschriften



Übersichtsplan : 1 : 5000

pk plankontor städtebau gmbh
Lindenallee 23 26122 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Telefax 0441/97201-99