

PRÄAMBEL
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 des Niedersächsischen Bauordnungsgesetzes (NBauO) und des § 40 des Niedersächsischen Gemeindeverordnungs-Gesetzes (NGVG) hat der Rat der Flecken Harpstedt diesen Bebauungsplan Nr. 46 (Sonderfall aus der Planzeichnung, den kommunalrechtlichen Festsetzungen sowie den verbindlichen öffentlichen Baugesetzen) als Satzung beschlossen.

Harpstedt, den 17.12.2001
gez. Uwe Cordes (Gemeindedirektor)

VERFAHRENSMERKE
Auftraggeber:
Harpstedt, den 17.12.2001
gez. Uwe Cordes (Gemeindedirektor)

Planunterlagen:
Kartungrunde: 1:1000
Flur 19 Gemarkung Harpstedt Flecken Harpstedt

Die Veranlassung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gemäß § 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Verordnungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1995, Nr. 6/1995, Nr. 107, geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 18.03.1998, Nr. 6/1998, Nr. 3/1998.

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Legenschaftskatasters und werden die städtebaulich bestimmten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach Stand vom Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der anderen Maßgaben genehmigt.

Die Überkapazität der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Wohnausweise:
Harpstedt, den 17.12.2001
gez. Uwe Cordes (Gemeindedirektor)

Planverfasser:
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:
gk plankontor städtebau gmbh
Lindenallee 23
26122 Oldenburg
Tel. 0441/97201-0
Fax 0441/97201-99
Oldenburg, den 17.12.2001
gez. Peter Meyer (GmbH-Geschäftsführer)

Öffentliche Auslegung
Der Rat der Flecken Harpstedt hat in seiner Sitzung am 11.01.2001 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wurde nicht durchgeführt.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 30.01.2001 amtlich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 09.02.2001 bis zum 09.03.2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Harpstedt, den 17.12.2001
gez. Uwe Cordes (Gemeindedirektor)

Erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung
Der Rat der Flecken Harpstedt hat in seiner Sitzung am 23.10.2001 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweckl. NBauO beschlossen.
Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wurde nicht durchgeführt.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 30.10.2001 amtlich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 07.11.2001 bis 21.11.2001 gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Harpstedt, den 17.12.2001
gez. Uwe Cordes (Gemeindedirektor)

Satzungsbeschluss
Der Rat der Flecken Harpstedt hat in seiner Sitzung nach Prüfung der Anmerkungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 17.12.2001 als Sitzung § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.
Harpstedt, den 17.12.2001
gez. Uwe Cordes (Gemeindedirektor)

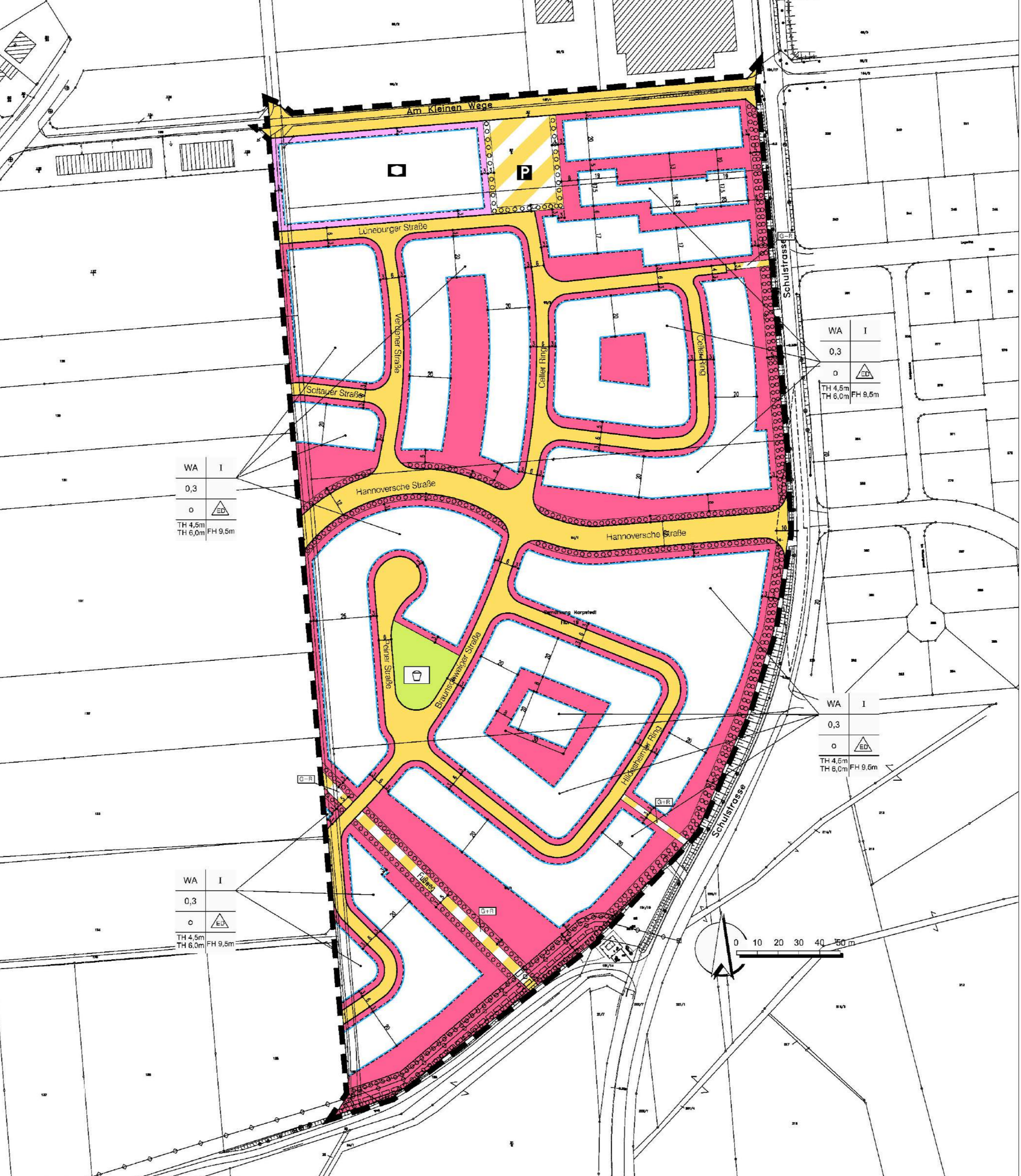
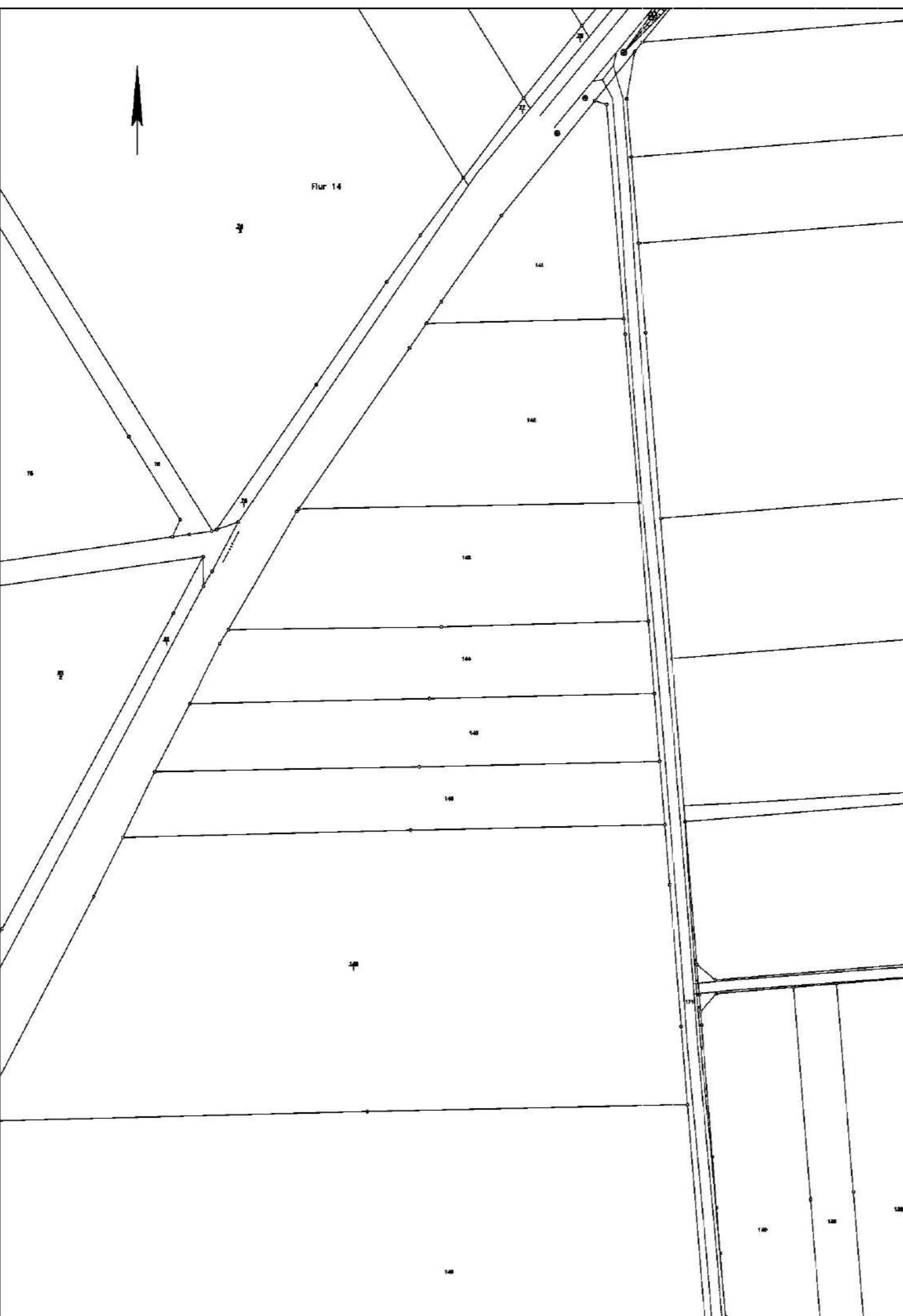
Genehmigung
Der Bebauungsplan ist mit Verfügung vom 27.02.2002 / 11.03.2002 (Az. 2046/21103-66/09/46) gemäß § 10 in Verbindung mit § 6 Abs. 2 und 4 BauGB genehmigt.
Oldenburg, den 27.02.2002
Höherer Verwaltungsbehörde
gez. / A. Trisar (Ständehauptmann)

Beitrittsbeschluss
Der Rat der Flecken Harpstedt ist den in der Genehmigungsverfugung vom (Az.) 3) auf die oben aufgeführten Bestimmungen in seiner Sitzung am beizutreten.
Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen/Maßgaben vom bb öffentlich ausgelegt.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am amtlich bekannt gemacht.
Harpstedt, den (Gemeindedirektor)

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 5 BauGB am 28.03.2002 im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Weser-Ems amtlich bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 28.03.2002 rechtsverbindlich geworden.
Harpstedt, den 12.04.2002
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)



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Nr. 1 Allgemeine Wohngebiete
Der unter Baugruppe (Punkt) für die festgesetzte, maximale First- und Traufhöhe ist die Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraße im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt.

Nr. 2 Beschränkung der Wohnungszahl in Wohngebäuden
Je Wohngebäude sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB höchstens zwei Wohnungen zulässig (d.h. je Wohnhaus zwei Wohnungen, je Doppelhaushälfte zwei Wohnungen).

Nr. 3 First- und Traufhöhe
Der untere Bezugspunkt (Punkt) für die festgesetzte, maximale First- und Traufhöhe ist die Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraße im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt.

Nr. 4 Garagen
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und offene Garagen (Carports) im Sinne von § 1 der Garagenverordnung (GarVO) nicht zulässig.

Nr. 5 Leitungsrecht
Nutzungsberechtigter für das festgesetzte Leitungsrecht ist der zuständige Leitungsträger.

Nr. 6 Flächen für das Anpflanzen von Blumen und Sträuchern
Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Blumen und Sträuchern sind Laubbäume anzupflanzen. Die Anlage entsprechend befestigter Wege 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, Sanddorn, Vogelkirsche, Heirische, Traubeneiche, Stieleiche, Winterlinde, Rosskastanie, Weiden, Eichen, Felsenbirne, Buchen, Korneiche, Roter Hainbuche, Haselnuß, Pfaffenhütchen, Felsenbirne, Strauchobster, Hain, Spitzahorn, Laubrose, Johanniskraut, Hortensie, Bronzrose, Kiefer, Flieder, Eibe, Schneebühl, Speiserlauch, Obstbäume (alte Sorten), Apfel, Birne, Kirsche.

Nr. 7 Pflanzen von Einzelbäumen auf den Grundstücken
Auf jedem Baugrundstück ist je angefangener 600 Quadratmeter Grundstücksfläche mindestens ein Laubbau (Arten- und Qualitätsauswahl) siehe oben) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Statt eines Laubbaues können stattdessen auch Hochstamm-Obstbäume gepflanzt werden.

Nr. 8 Begrünung des Parkplatzes
Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Parkplatz) ist mit Laubbäumen zu begrünen, wobei für je fünf Einzelflächen 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 vorgeschriebenen Dachneigung können gewährt werden, sofern dies zur Anlage von beplanten Dächern oder zur Nutzung der Sonnenenergie erforderlich ist, sowie für Dachgauben, Quergaubeln und Krüppelwäme.

HINWEISE
Dieser Bebauungsplan liegt der Bauordnungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 zu Grunde.
Sollen bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein Tongefäßscherben, Holzkohlenasammeln, Scherben sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinwerkzeuge) oder auch geringe Spuren solcher Funde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dez. 405 - Archäologische Denkmalpflege - oder der unteren Denkmalbehörde des Landes vorab unverzüglich gemeldet werden. Mithin ist es die Pflicht 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 unverzüglich zu lassen bzw. für einen Schutz zu sorgen, wenn nicht die Denkmalbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
Sollen bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Abfalllagerungen 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 sichtbar beste Nutzung zulässig. Ausgenommen davon ist im Plan festgesetzter Gehleibstand.

