

PRÄMBEL UND VERFAHRENSVERMERKE

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) Nr. 95/12/86 (BGBl. I S. 2233), zuletzt geändert durch Gesetz v. 23.09.90 zum Einigungsvertrag vom 31.08.90, in Kraft getreten am 03.10.90 (BGBl. II S. 895, 899, 1127), 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. 163) hat der Rat der Gemeinde den Bebauungsplan Nr. 37 - "Loge" - bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der folgenden örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung in der Sitzung am 19.07.94 als Satzung beschlossen.

Harpstedt, den 19. 07. 1994
 Rabe - Bürgermeister
 Gemeindevizepräsident

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 ortsrätlich bekanntgemacht worden.

Harpstedt, den 19. 07. 1994
 Gemeindevizepräsident

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.

Wickhausen den 08.08.1994
 R. Pommeroy
 Katasteramt

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der PLANUNGSGEMEINSCHAFT
 Hans H. Hillmann
 Dipl.-Ing. Architekt
 Freiestr. 3 27243 Harpstedt
 Oldenburg
 Tel. 0424/1559
 Oldenburg, den 19. 07. 1994

Der Rat des Fleckens Harpstedt hat in seiner Sitzung am 28.04.94 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 05.05.94 ortsrätlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 16.05.94 bis 17.06.94 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Harpstedt, den 19.07.1994
 Gemeindevizepräsident

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
 Gemeindevizepräsident

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.

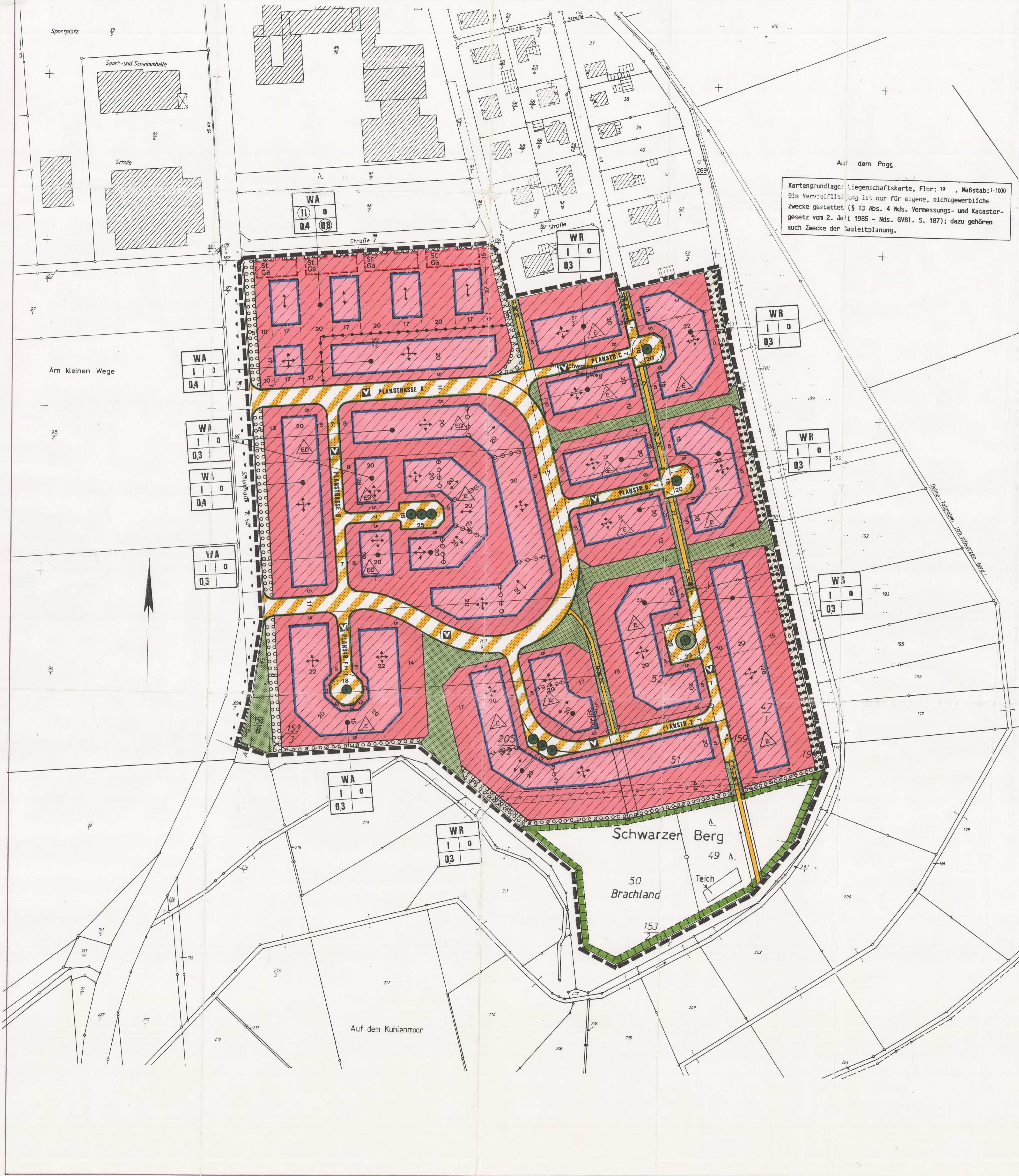
Harpstedt, den 07.02.1994
 Gemeindevizepräsident

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

Harpstedt, den 19.07.2003
 Gemeindevizepräsident

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

Harpstedt, den 19.07.2003
 Gemeindevizepräsident



Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Flur: 19, Maßstab: 1:1000
 Die Verwirklichung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 2. Juli 1985 - Nds. GVBl. S. 187); dazu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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 0,5 Geschosflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse
- als Höchstgrenze
- zwingend

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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

4. VERKEHRSPFLÄCHEN

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

5. GRÜNFLÄCHEN

- Verkehrs-Grünflächen

6. PLANUNGEN, NUTZUNGSBEZEUGEN, 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 Grünflächen (Maßnahmen: siehe Begründung)
- Umzäunung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umzäunung 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 Mahles der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Stellung baulicher Anlagen, nur in diesen beiden Richtungen zulässig (Hauptfirstrichtung)
- Stellung baulicher Anlagen, nur in dieser Richtung zulässig (Hauptfirstrichtung)
- 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

1. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Strüchern sind entsprechend Ziffer 4.4.1 des Grünordnungs-Bebauungsplans zu bepflanzen.
Landschaftsgebietsplanung: Pflanzenverband 1,5 x 1,5 Meter, gleichzeitiger Dreieckverband
Bäume 10 (Höhe 2 x v, 200-250 cm)
 Feld-Ahorn, Hainbuche, Wild-Äpfel, Vogelkirsche, Wild-Birne, Eberesche
 Acer campestre, Carpinus betulus, Malus sylvestris, Prunus avium, Pyrus pyraeata, Sorbus aucuparia
Sträucher 90 (2 x v, 60-100 cm)
 Weidhasel, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Faulbaum, Schlehe, Schwarze Johannisbeere, Rote Johannisbeere, Hunde-Rose, Schwarzer Holunder, Trauben-Holunder, Gewöhnlicher Schneeball
 Corylus avellana, Crataegus monogyna, Cytisus scoparius, Euonymus europaeus, Fraxinus alnus, Prunus spinosa, Ribes nigrum, Ribes rubrum, Rosa rugosa, Sambucus nigra, Sambucus racemosa, Viburnum opulus

2. Anpflanzen von Bäumen
 Die Planstraßen und durchgängigen Wege sind entspr. Ziffer 4.4.2.1 des Grünordnungs-Bebauungsplans zu bepflanzen.

Straßenbäume	
Sammelstraßen: Hochstämme im Abstand von 10 m 13 x v, m B, StU 16-18 cm Spitz-Ahorn, Acer platanoides	
Wohnstraßen und durchgängige Wege: die Hochstämme sind bei längeren Straßenabschnitten im Wechsel (jeweils 3-5 Stück) zu pflanzen, sonst Wechsel nur (3 x v, m B, StU 14-16 cm) Rot-Ahorn, Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet', Zier-Birne, Pyrus calleryana 'Chanticleer'	
Wendeanlagen: Hochstämme (3 bzw. 4 x v, m B, StU 16-18 cm) Rohkastanie, Aesculus hippocastanum, Blut-Buche, Fagus sylvatica, Berg-Ahorn, Acer pseudoplatanus	
Sämtliche Baumscheiben sind mit Bodendeckern zu versehen z. B. Immergrün, Vinca minor	

3. Die öffentlichen Grünflächen sind entspr. Ziffer 4.4.2.2 des Grünordnungs-Bebauungsplans zu bepflanzen.
4. Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sind entspr. Ziffer 4.4.3 des Grünordnungs-Bebauungsplans zu gestalten.
5. Gemäß § 9 (1) 20 BauGB wird festgesetzt, daß Stellplätze und Parkplätze mit ihren Einfahrten nur in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mehr als 30 % Fugentanteil, Rasensteine, Schotterrasen o.ä.) zulässig sind.
6. 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.
7. Die o. g. Pflanzmaßnahmen sind nach Beendigung der Bauarbeiten vor dem Beginn der darauffolgenden Vegetationsperiode durchzuführen.
8. Zäune, ausgenommen Hecken, dürfen eine maximale Höhe von 1,0 m über OK Gelände haben.
9. Das Flurstück 202 der Flur 19, Gemarkung Harpstedt, wird als Ausgleichsfläche für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 37 "Loge" 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, Spitz-Ahorn, Berg-Ahorn, Rohkastanie, Sand-Birke, Hainbuche, Rot-Born	Acer campestre, Acer platanoides, Acer pseudoplatanus, Aesculus hippocastanum, Betula pendula, Carpinus betulus, Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'
Robuche, Garten-Äpfel, Wild-Äpfel, Zister-Pappel, Vogelkirsche, Zier-Birne	Fagus sylvatica, Malus domestica, Malus sylvestris, Populus tremula, Prunus avium, Pyrus calleryana 'Chanticleer'
Garten-Birne, Wild-Birne, Trauben-Eiche, Stiel-Eiche, Eberesche	Pyrus comestris, Pyrus pyraeata, Quercus petraea, Quercus robur, Sorbus aucuparia

Sträucher	
Weidhasel, Weißdorn, Beeren-Ginster, Pfaffenhütchen, Faulbaum, Stechpalme, Schlehe, Schwarze Johannisbeere, Rote Johannisbeere, Sal-Weide, Schwarzer Holunder, Trauben-Holunder, Fruchtspiere, Gewöhnlicher Schneeball	Corylus avellana, Crataegus monogyna, Cytisus scoparius, Euonymus europaeus, Fraxinus alnus, Ilex aquifolium, Prunus spinosa, Ribes nigrum, Ribes rubrum, Rosa canina, Salix caprea, Sambucus nigra, Sambucus racemosa, Spiraea x vanhouttei, 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 Bauvorschriften über Gestaltung als Satzung beschlossen:

1. Als Dachformen sind nur Sattel-, Walmdach oder Krüppelwalmächer mit einer Dachneigung von 30° - 50° bei 1-geschossiger Bauweise sowie 25° - 35° bei 2-geschossiger Bauweise zulässig.
2. Für Garagen gemäß § 12 (1) NBauO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauVO kann die Baugemeinschaftsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde gemäß § 85 NBauO ausnahmsweise auch Flachdächer zulassen.
3. 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 befestigten Straße mittig vor dem Bauvorhaben (unterer Bezugspunkt) und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut (oberer Bezugspunkt).
 Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die Traufen von Krüppelwäldern, Zwerggiebeln und Dachaufbauten.
4. Für die geneigten Flächen der Dächer sind nur Dachpflannen oder Betondachsteine in den Farben rot bis rotbraun oder anthrazitgrün zulässig.
5. 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
 Rabe - Bürgermeister
 Gemeindevizepräsident

SATZUNG DES FLECKENS HARPSTEDT

