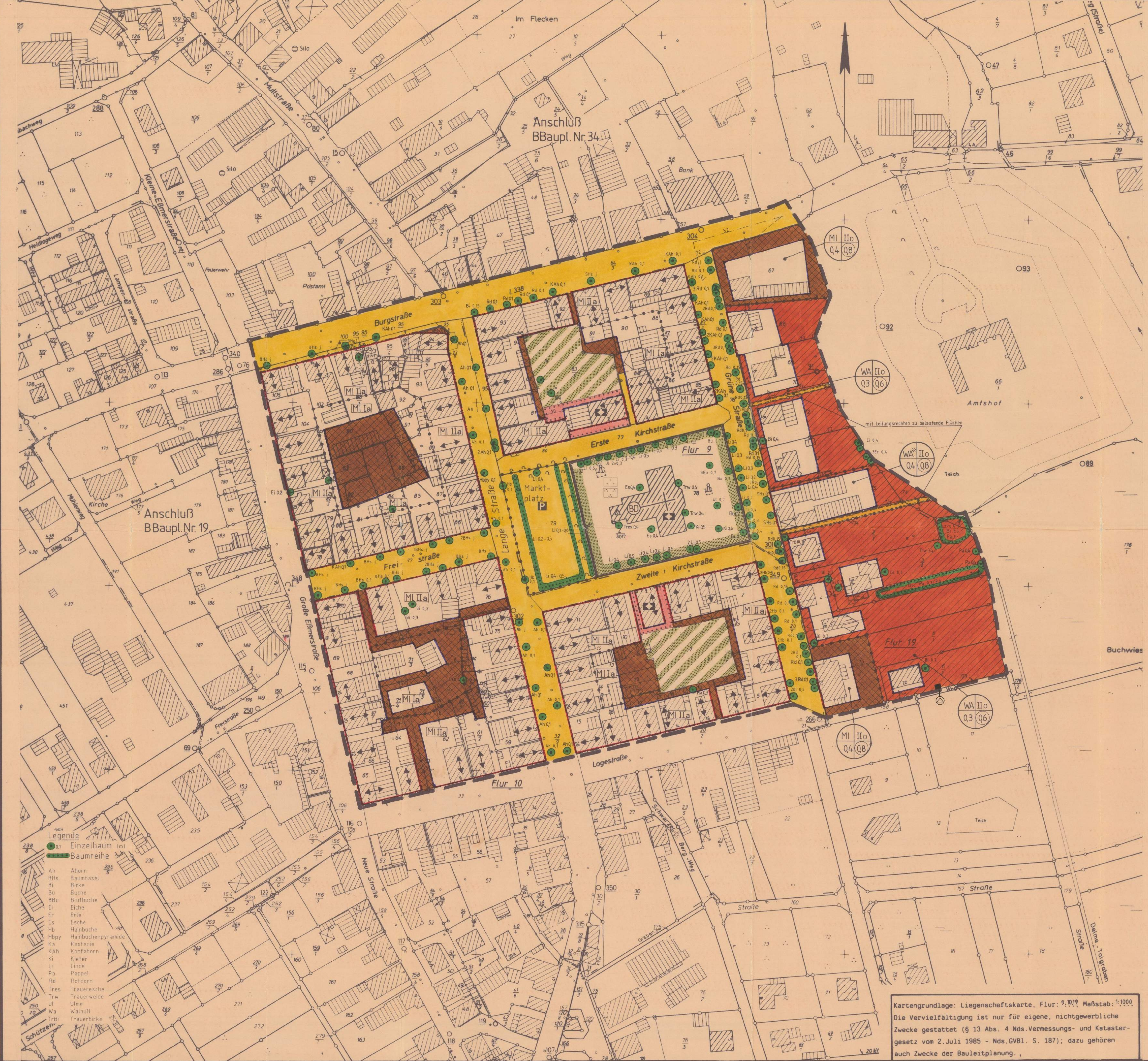


Planzeichnerklärung	
Art der baulichen Nutzung	Planzeichen
Wohngebiete	WR
• Kleinstwohngesamt	WR
• Reines Wohngebiet	WR
• Allgemeines Wohngebiet	WR
• Baulandwohngesamt	WR
Mischgebiete	MD
• Dorfgebiet	MD
• Mischgebiet	Mk
• Kerngebiet	Mk
Gewerbegebiete	GE
• Gewerbegebiet	GE 1
• Eingeschränktes Gewerbegebiet 1 (siehe textliche Festsetzung)	GE 1
• Eingeschränktes Gewerbegebiet 2 (siehe textliche Festsetzung)	GE 2
Industriegebiete	GI
• Industriegebiet	GI
• Eingeschränktes Industriegebiet 1 (siehe textliche Festsetzung)	GI 1
• Eingeschränktes Industriegebiet 2 (siehe textliche Festsetzung)	GI 2
Sondergebiete der Erholung dienen	SO
• Wochenendwohngesamt	SO-P
• Ferienwohngesamt	SO-Camping
• Campingplatzgebiet	SO-Camping
Sonstige Sondergebiete	SO
• Zweckbestimmung siehe Planzeichnung	
Maß der baulichen Nutzung	
Geschossflächenzahl	0,7 bzw. 0,75 oder 0,8
Baumassenzahl	3,0 bzw. 3,0 oder 3,0
Grundflächenzahl	0,4 bzw. 0,4 oder 0,4
Zahl der Vollgeschosse	als Höchstgrenze
als Mindest- und Höchstgrenze	zweckgemäß
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Bauzonen	
Offene Bauweise	
• Nur Einzelhäuser zulässig	
• Nur Doppelhäuser zulässig	
• Nur Reihenhäuser zulässig	
• Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
Geschlossene Bauweise	
Abschlossene Bauweise (siehe textliche Festsetzung)	
Bauweise	
überbaubar Grundstücksfläche	
Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf	
Fläche für den Gemeinbedarf	
Öffentliche Verwaltung	
• R. Rathaus, P. Polizei	
Schule	
Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	
Sozialer Zweck dienende Gebäude und Einrichtungen	
• Jugendheim, Jugendherberge	
• Kindertagesstätte, Kinderheim	
• Altersheim	
Gesundheitlicher Zweck dienende Gebäude und Einrichtungen	
• Krankenhaus	
Kultureller Zweck dienende Gebäude und Einrichtungen	
• Theater	
Sportlicher Zweck dienende Gebäude und Einrichtungen	
• Hallensport, Sp. Sportplatz	
Post	
Feuerwehr	
Verkehrsmittel	
Strassenbegrenzungsline, Autobahn und autobahnähnliche Straßen	
Strassenbegrenzungsline	
Verkehrsmittel besonderer Zweckbestimmung	
• Öffentliche Bushaltestelle	
• Fußgängerbereich	
• Normstraße mit verkehrsbereinigenden und gestalterischen Maßnahmen	
Wanderweg	
Verkehrsplan	
Erfahrung	
Bereich ohne Ein- und Ausfahrten	
Sichtdreieck (s. textl. Festsetzungen)	
Bahnanlage	
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Abfallgeräte	
Öffentliche Umkleekabinen	
Gas	
Freizeitanlage	
Wasser	
Abwasser	
Abfall	
Abgabe	
Sammlungsort für Müllbehälter	
Hauptversorgung und Hauptabwasserleitungen	
Leitungsart	
Wasser	
Abwasser	
Elektrizität	
Gas	
Grünflächen	
Öffentliche Grünfläche	
Private Grünfläche	
Parkanlage	
Dauergrünanlage	
Sportplatz	
Spielplatz	
Zoo	
Bauplatz	
Freizeit	
Wasserrichtungen und Flächen für die Wasserwirtschaft, dem Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	
Wasserrichtung	
• H., M., T., T., T., S., See	
Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft	
dem Hochwasserschutz und der Regelung des Wasserabflusses	
• H., Regenwasserabflüsse	
Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen	
• w. Wasserrecht	
Wasserweg	
Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen	
Fläche für Aufschüttungen	
Fläche für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen	
Fläche für die Landschaft und Wald	
Fläche für die Landschaft	
Wald	
Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft	
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (s. textl. Festsetzungen)	
Baum	
Baumreife	
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (s. textl. Festsetzungen)	
Baum	
Baumreife	
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzzonen im Sinne des Naturschutzes	
• Landschaftsschutzgebiet	
• ND: Naturschutz	
Sonstige Planzeichen	
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	
• St., Stellplatz, GSt., Gemeinschaftsstellplatz, GSt., Garage	
• GSt., Gemeinschaftsstellplatz	
Tafelplan	
Mit Gen., Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	
Aufschüttung	
Abgrabung	
Stützmauer	
Grenze des öffentlichen Geltungsbereichs	
Geltungsbereich der Änderung	
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	
Landschutzwall gemäß § 9 (1) Ziffer 24 BauGB	



A.) Textliche Festsetzungen

1.) **WA*-Gebiet**
 Innerhalb des WA*-Gebietes sind zulässig:
 (1) Anlagen und Einrichtungen, die in Zusammenhang mit einem Gartenbaubetrieb stehen,
 (2) Wohngebäude.

2.) **MI-Gebiete (MI)**
 Innerhalb der gesamten MI-Gebiete (MI) sind gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO Vergnügungsstätten als sonstige Gewerbebetriebe in Form von Spielhallen, Spielotheken und dergl. nicht zulässig.

3.) **Maß der baulichen Nutzung**
 Innerhalb der MI-Gebiete, für die eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt worden ist, wird die zulässige bauliche Ausnutzung (max. bebaubare Grund- und Geschosfläche) durch die in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen bestimmt. Die in Pkt. 4.1 und 4.2 getroffenen Festsetzungen sind dabei zu berücksichtigen.

4.) **Bauweise**
 4.1 Innerhalb der abweichenden Bauweise ist eine Bebauung bis zu einem Grenzabstand von mindestens 0,50 m an den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig, wenn sichergestellt ist, daß auf dem Nachbargrundstück entsprechend gebaut werden kann.
 4.2 Bezüglich der abweichenden Bauweise gelten die folgenden Ausnahmeregelungen:
 (1) Bei bestehenden Gebäuden, bei denen der Grenzabstand weniger als 0,50 m beträgt, ist bei Um- oder Neubauten der vorhandene seitliche Grenzabstand zu berücksichtigen.
 Der vorhandene seitliche Grenzabstand ist in der Orthogonalität anhand der Bauakte beim Landkreis oder der vom Katasteramt bestätigten Bebauungsplanunterlage festzustellen.
 (2) Eine geschlossene Bauweise ist zulässig, wenn auf dem Nachbargrundstück bereits auf der Grenze gebaut ist und keine bauordnungsrechtlichen Regelungen entgegenstehen.

5.) **Firstrichtung**
 Für die Firstrichtung der Gebäude sind die in der Planzeichnung für die einzelnen Grundstücke getroffenen Festsetzungen maßgebend. Das gilt auch für Erweiterungsbauten.
 Ausgenommen hiervon sind Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von max. 50 qm.

6.) **Zu erhaltender Baumbestand**
 6.1 Der in der Planzeichnung festgesetzte Baumbestand ist gemäß § 9 (1) Ziffer 25 b BauGB zu erhalten.
 6.2 Bei Abgang eines Baumes ist gemäß § 9 (1) Ziffer 25 b BauGB eine Nachpflanzung mit einem Baum gleicher Art vorzunehmen.

7.) **Sichtdreieck**
 Das festgesetzte Sichtdreieck ist oberhalb 0,80 m Höhe über Fahrhakenkante ständig von jeglicher Art sichersperrender bzw. sichtbarbehindernder Nutzung freizuhalten.

B.) Gestalterische Festsetzungen

(Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit §§ 56, 97 und 98 BauGB)

1.) **Dachform, Dachneigung**
 Innerhalb des Planungsbereiches sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit Dachneigungen nicht unter 30° zulässig.

2.) **Traufhöhe**
 Innerhalb des Planungsbereiches sind folgende Traufhöhen (Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/Dach) zulässig:
 bei einer II-Geschossigkeit max. 4,00 m,
 bei einer II-Geschossigkeit max. 7,50 m.
 Jeweils gemessen über OK-Fahrbahnmitte der jeweiligen Erschließungsstraße.

3.) **Baumaterialien**
 3.1 Innerhalb des Planungsbereiches ist für die Außenfassaden als Grundmaterial nur Verblend- und/oder Putzmauerwerk in rot/rotbrauner, weißer und gelblicher Farbgebung zulässig.
 Für Gliederungs- und Gestaltungszwecke ist zusätzlich Holz zulässig.
 3.2 Für die Dachendeckung sind nur Tonziegel und Betondachsteine in rot/rotbraun und anthrazit/schwarz zulässig.

4.) **Ausnahmen**
 4.1 Innerhalb des Planungsbereiches sind für die Außenfassaden als Grundmaterial nur Verblend- und/oder Putzmauerwerk in rot/rotbrauner, weißer und gelblicher Farbgebung zulässig.
 4.2 Bei Um- und Erweiterungsbauten von vorhandenen Gebäuden, die bereits jetzt von den gestalterischen Festsetzungen Nr. 1 und 3 abweichen, können Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Einhaltung dieser Vorschriften zu unbeachtlichen Härten führen würde. Über die Ausnahme entscheidet die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Flur 9, 19, Maßstab: 1:1000
 Die Vervielfältigung 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.

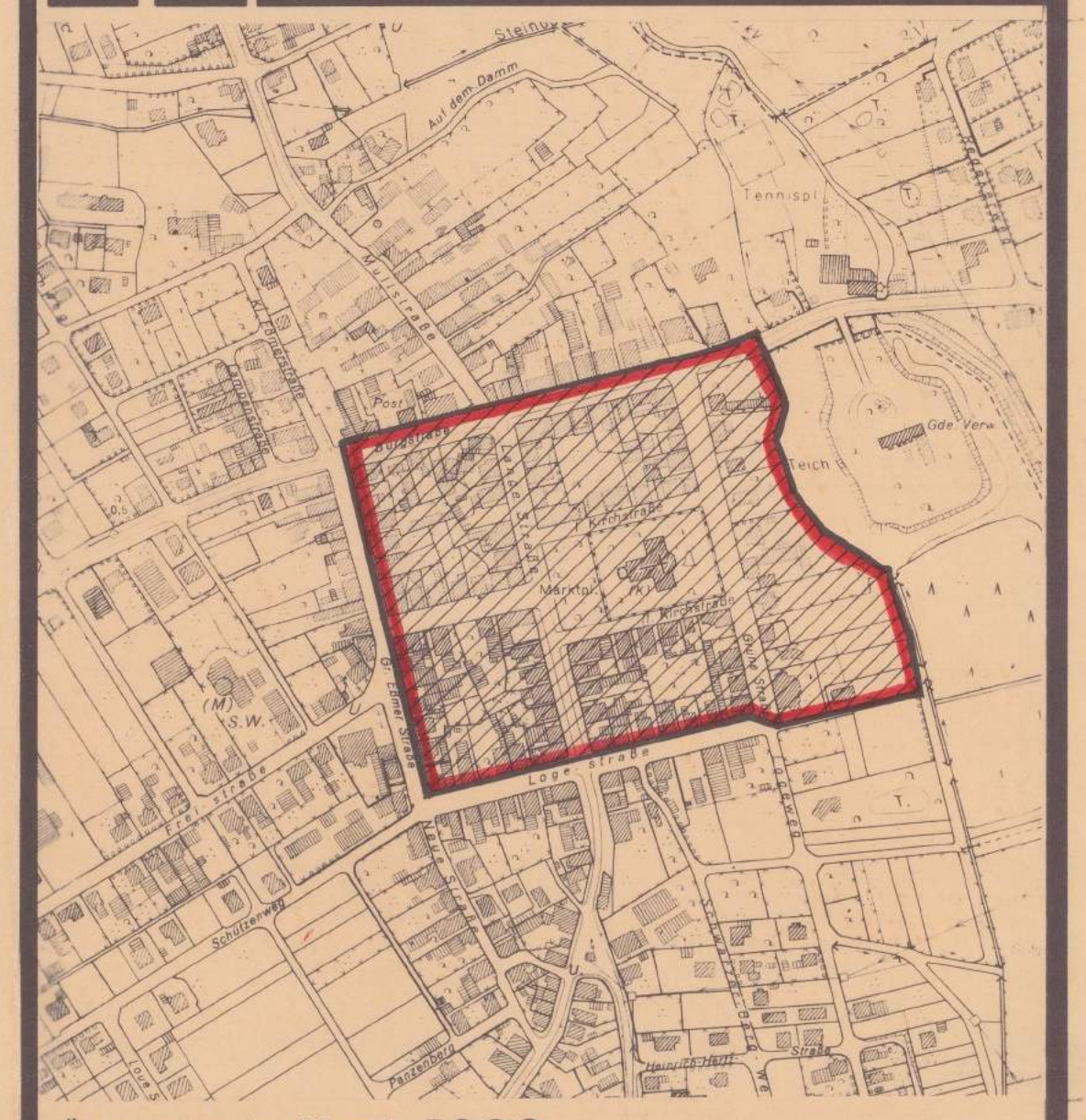
Bebauungsplan 35

Gemeinde Harpstedt

„Ortsmitte“

Original

mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung



Präambel
 Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Bundesgesetzes (BauGB) vom 09.12.1986 (BGBl. I. S. 2779) und des § 1 Abs. 3 des Bundesgesetzes (BauNVO) vom 23.06.1988 (BGBl. I. S. 1767) und des § 1 Abs. 3 des Bundesgesetzes (BauNVO) vom 23.06.1988 (BGBl. I. S. 1767) hat der Rat der Gemeinde Harpstedt auf Grund der Planzeichnung und der in der Planzeichnung festgesetzten sowie der folgenden örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung, wie nachfolgend festgesetzt, den 04.02.1991

Aufstellung	Satzungsbeschluß
Der Rat der Gemeinde Harpstedt hat in seiner Sitzung am 12.12.1988 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 (BauGB) beschlossen. Der Gemeindevorstand hat gemäß § 2 Abs. 4 BauGB am 12.12.1988 öffentlich bekanntgemacht. Harpstedt, den 04.02.1991	Der Rat der Gemeinde Harpstedt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 04.02.1991 beschlossen. Harpstedt, den 04.02.1991
Planunterlage	Anzeige nach BauGB
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedingten deutschen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 01.07.1990). Eine Verschiebung der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geomorphisch einwirkend der Ortsmitte Harpstedt neu zu bildenden Grenzen in die Ortsmitte Harpstedt möglich. Harpstedt, den 04.02.1991 Verantwortlich: R. Brunschweiler Vermessungsoberrat	Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 11 (1) BauGB dem Landkreis Oldenburg (Oldo.) am 26.04.1991 angezeigt. Eine Verschiebung von Rechtsvorschriften wurde nicht geltend gemacht (Az.: 1 G 126 G). Oldenburg, den 17.07.91 Landkreis Oldenburg Anzeige
Ausarbeitung	Inkrafttreten
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von Instara Vahner Str. 150 2800 Bremen Ruf 4100-410 Bremen, den 12.06.1990 I. V. Krawinkel (Inhaber)	Der Rat der Gemeinde Harpstedt hat in seiner Sitzung am 04.02.1991 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 (BauGB) beschlossen. Harpstedt, den 04.02.1991 Landkreis Oldenburg Inkrafttreten
Öffentliche Auslegung	Eingetragene Beteiligung
Der Rat der Gemeinde Harpstedt hat in seiner Sitzung am 12.07.1990 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 35 (BauGB) beschlossen und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung sind ab dem 12.07.1990 bis 08.10.1990 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Harpstedt, den 12.07.1991	Der Rat der Gemeinde Harpstedt hat in seiner Sitzung am 04.02.1991 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 (BauGB) beschlossen. Harpstedt, den 04.02.1991 Landkreis Oldenburg Eingetragene Beteiligung
Eingetragene Beteiligung	Öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde Harpstedt hat in seiner Sitzung am 04.02.1991 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 (BauGB) beschlossen. Harpstedt, den 04.02.1991 Landkreis Oldenburg Eingetragene Beteiligung	Der Rat der Gemeinde Harpstedt hat in seiner Sitzung am 04.02.1991 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 (BauGB) beschlossen. Harpstedt, den 04.02.1991 Landkreis Oldenburg Öffentliche Auslegung

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.
 Harpstedt, den 04.02.1991
 (Clausen) Gemeindevorstand

Alle Rechte vorbehalten

Landkreis Oldenburg
Harpstedt