

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 Fleckens Harpstedt diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 35 A „Gaststätte unter den Linden“, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Harpstedt, den 23.05.2004

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

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Rat des Fleckens Harpstedt hat in seiner Sitzung am 02.09.2002 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 35 A beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 17.04.2003 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Harpstedt, den 23.05.2003 gez. Cordes (Gemeindedirektor)

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Flur 10 Gemarkung Harpstedt Gemeinde Harpstedt

Diesem Plan zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Nds. Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002 geschützt (Nds. GVBl. 2003, Seite 5) Die Verwertung für nichtelgene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.

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.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Wildeshausen, den

Planverfasser

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:

pk plankontor städtebau gmbh Oldenburg, den 22.05.2003
Lindenallee 23 gez. H. Meyer
26122 Oldenburg Tel.: 0441/97201-0
Fax: 0441/97201-99 (Dipl.-Ing. Hans Meyer)

Öffentliche Auslegung

Der Rat des Fleckens Harpstedt hat in seiner Sitzung am 17.03.2003 dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 35 A 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 24.03.2003 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 35 A und die Begründung haben vom 01.04.2003 bis 02.05.2003 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Harpstedt, den 23.05.2003 gez. Cordes (Gemeindedirektor)

Satzungsbeschluss

Der Rat des Fleckens Harpstedt hat den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 35 A nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 22.05.2003 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Harpstedt, den 23.05.2003 gez. Cordes (Gemeindedirektor)

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 35 A ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 13.06.2003 im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Weser-Ems ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 13.06.2003 rechtsverbindlich geworden.

Harpstedt, den 16.06.2003 gez. Cordes (Gemeindedirektor)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 35 A ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Harpstedt, den (Gemeindedirektor)

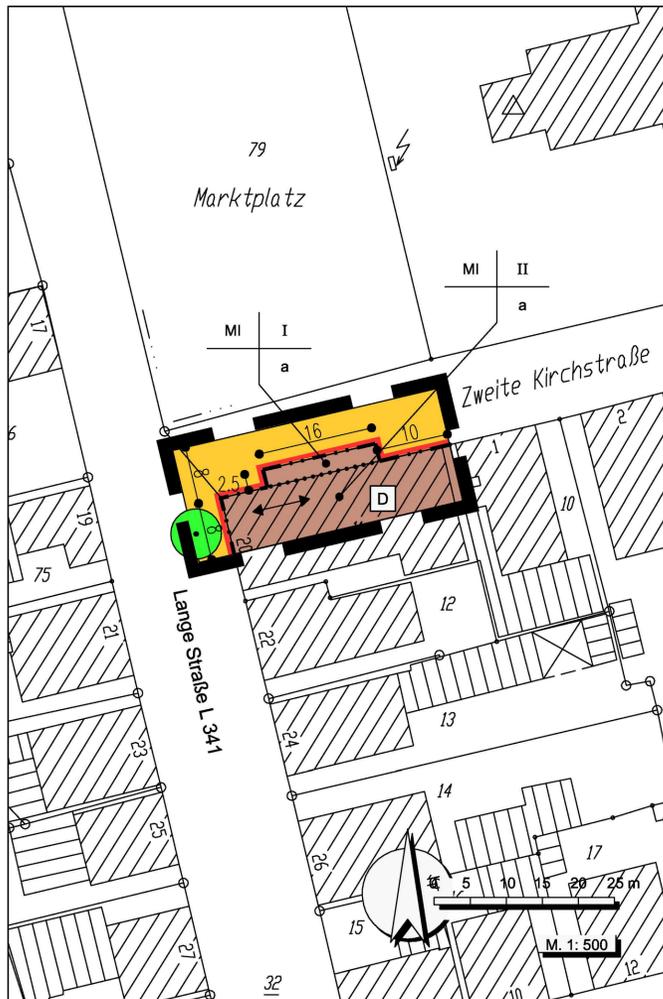
Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 35 A sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Harpstedt, den (Gemeindedirektor)

Hiermit wird beglaubigt, dass die Abschrift mit der vorgelegten Urschrift des Vorhabenbezogener Bebauungsplans Nr. 35 A „Gaststätte Unter den Linden“ übereinstimmt.

Harpstedt, den Im Auftrag:



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

MI Mischgebiete

Maß der baulichen Nutzung

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a abweichende Bauweise

Baulinie zugleich Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes festgesetzte Firstrichtung

zu erhaltender Baum

Baudenkmal

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gem. § 56, 97 und 98 NBauO)

1) Dachform

Es sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit Dachneigung nicht unter 30 Grad zulässig.

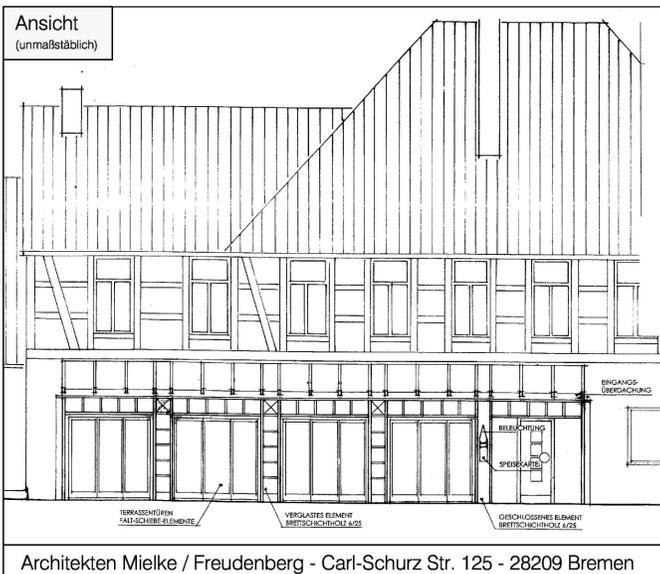
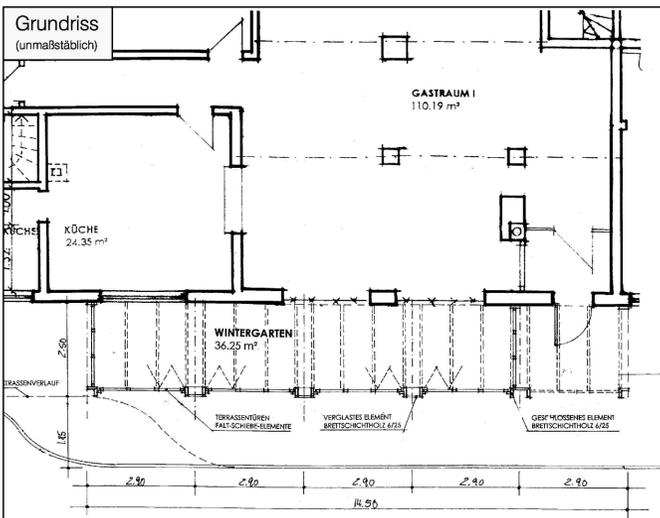
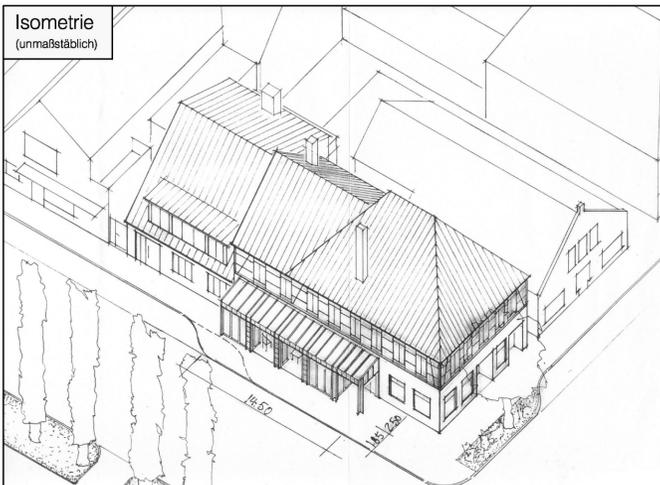
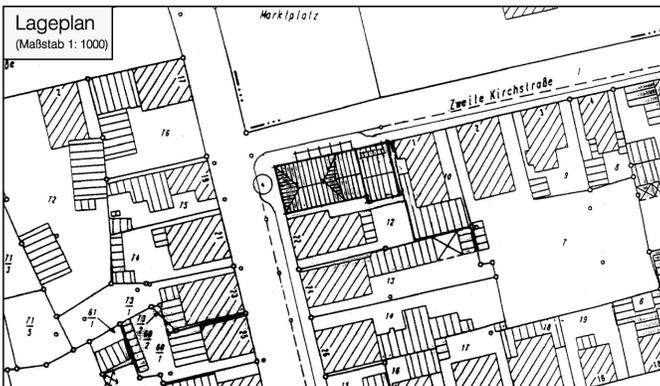
2) Baumaterialien

Für Außenfassaden ist als Grundmaterial nur Verblend- und / oder Putzmauerwerk in rot/rotbrauner, weißer oder gelblicher Farbe Farbgebung zulässig. Für Gliederungs- und Gestaltungszwecke ist zusätzlich Holz zulässig. Für die Dachendeckung sind nur Tonziegel und Betondachsteine in rot/ rotbraun und anthrazit / schwarz zulässig

3) Ausnahmen

Von den Festsetzungen Nr. 1 und 2 ausgenommen sind untergeordnete Gebäudeteile, Vorbauten, Wintergärten, Veranden sowie Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO max. 50 qm Gesamtfläche.

Bei Um- und Erweiterungsbauten an Gebäuden, die bereits von den Festsetzungen Nr. 1 und 2 abweichen, können Ausnahmen zugelassen werden.



TEXTLICHE FESTSETZUNG

1) Art der Nutzung

Innerhalb des Mischgebietes sind Vergnügungstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO nicht zulässig. (gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO)

2) Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Mischgebietes wird die zulässige bauliche Ausnutzung durch die in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen bestimmt.

3) Bauweise

Innerhalb der abweichenden Bauweise ist eine Bebauung bis zu einem Grenzabstand von mindestens 0,5 m an den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig, wenn sichergestellt ist, dass auf dem Nachbargrundstück entsprechend gebaut werden kann.

Bezüglich der abweichenden Bauweise gelten folgende Ausnahmeregelungen:

a) Bei bestehenden Gebäuden, bei denen der Grenzabstand weniger als 0,5 m beträgt, ist bei Um oder Neubauten der vorhandene seitliche Grenzabstand maßgebend. Der vorhandene seitliche Grenzabstand ist in der Örtlichkeit anhand der Bauakte beim Landkreis oder der vom Katasteramt bestätigten Bebauungsplanunterlage festzustellen.

b) Eine geschlossene Bauweise ist zulässig, wenn auf dem Nachbargrundstück bereits auf der Grenze gebaut ist und keine bauordnungsrechtlichen Regelungen entgegenstehen.

4) Firstrichtung

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

5) Traufhöhen

Folgende Traufhöhen dürfen nicht überschritten werden
max. eingeschossig max. 4,0 m
max. zweigeschossig max. 7,5 m

Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für die festgesetzten Trauf- und Firshöhen ist die Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraße.

Der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die Schnitlinie zwischen der Außenfläche des aufstehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut. Gebäuderücksprünge und -vorsprünge bleiben unberücksichtigt. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Erker, Dachgauben und andere Gebäudeteile, die aus der Dachhaut herausstehen, außerdem Krüppelwälder, Wintergärten und Vorbauten sowie Anbauten an bestehenden Gebäuden, die eine größere als die festgesetzte Traufhöhe aufweisen.

6) Zu erhaltender Baumbestand

Der in der Planzeichnung festgesetzte Baumbestand ist zu erhalten. Bei Abgang eines Baumes ist eine Nachpflanzung mit einem Baum gleicher Art (hier: Ahorn) vorzunehmen.

HINWEISE

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

Wer Erdarbeiten an einer Stelle vornehmen will, von der er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muß, daß sich dort Kulturdenkmale befinden, bedarf einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde. Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. (Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1989, Nds. GVBl. S. 517)

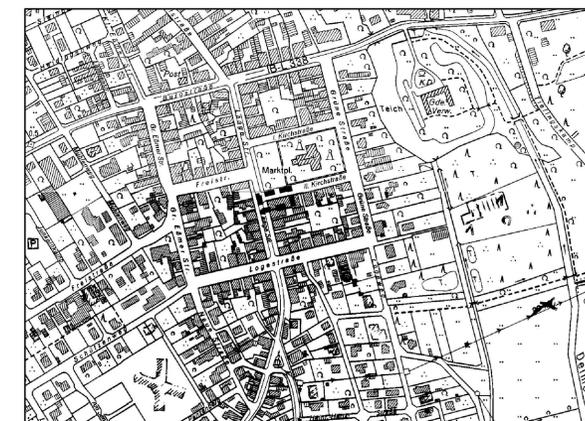
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Flecken Harpstedt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 35 A

"Gaststätte unter den Linden"

mit örtlichen Bauvorschriften



Übersichtsplan : 1 : 2500

pk plankontor städtebau gmbh

Lindenallee 23 26122 Oldenburg

Telefon 0441/97201-0 Telefax 0441/97201-99

Architekten Mielke / Freudenberg - Carl-Schurz Str. 125 - 28209 Bremen