

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- 1. Art der baulichen Nutzung**
- WA Allgemeines Wohngebiet
 - MI Mischgebiet, gegliedert
 - GEE Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkungen

- 2. Maß der baulichen Nutzung**
- 1,0 Geschosflächenzahl
 - 0,3 Grundflächenzahl
 - I Zahl der Vollgeschosse
 - H=10m Maximale Gebäudehöhe in Metern
 - TH=5m Maximale Traufhöhe in Metern
 - FH=10m Maximale Firsthöhe in Metern

- 3. Bauweise**
- o Offene Bauweise
 - ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze

- 4. Verkehrsflächen**
- STRAßENVERKEHRSSCHUTZ
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich)
 - Einfahrtbereich
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

- 5. Grünflächen**
- öffentliche Grünfläche
 - Zweckbestimmung:
 - Spielplatz

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

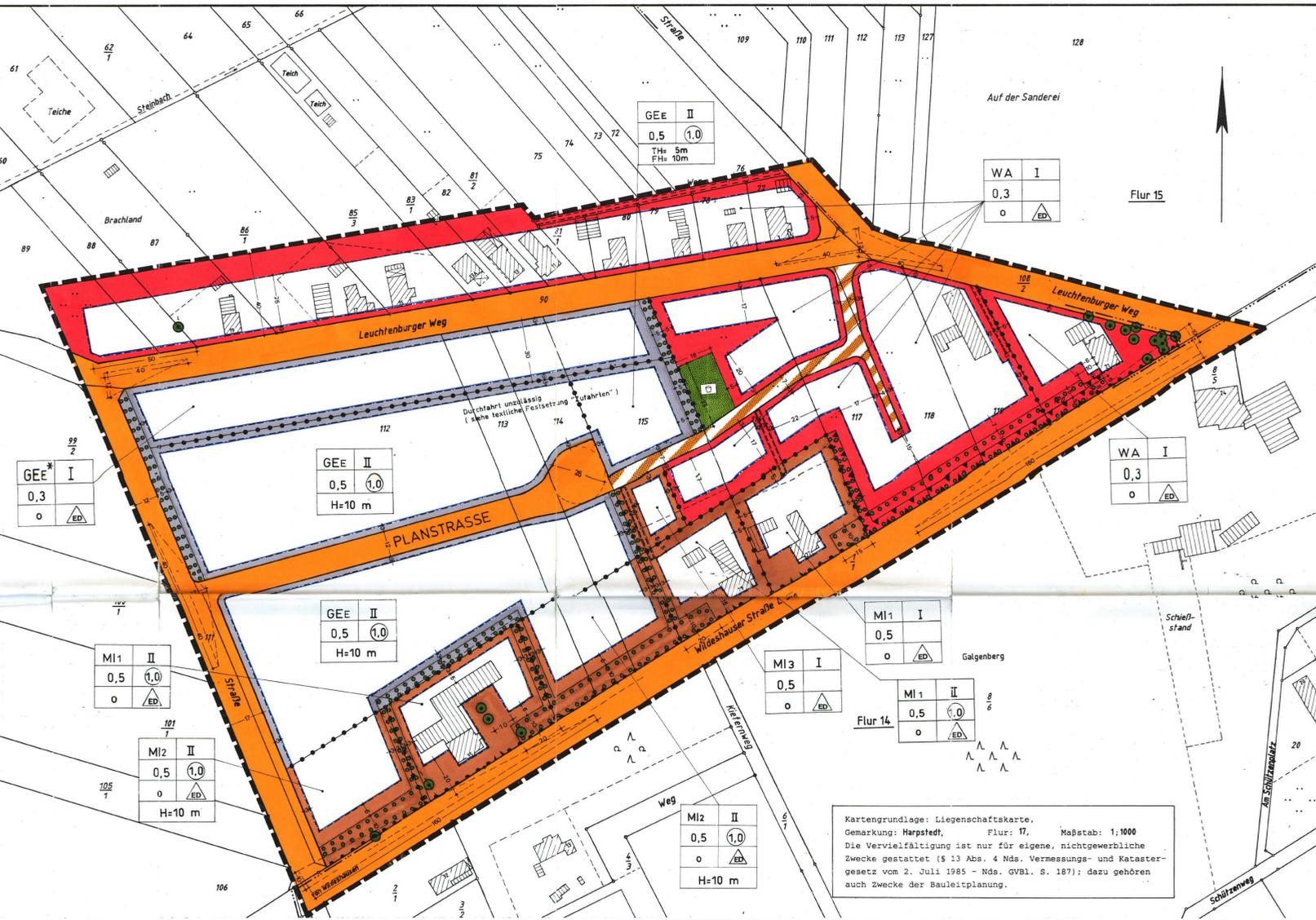
- um erhaltender Einzelbaum
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7. Sonstige Planzeichen

- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen des Immissionsschutzgesetzes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

8. Nachrichtliche Übernahmen

- Sichtdreiecke (Flächen dürfen in mehr als 80 cm Höhe über den Oberkanten der angrenzenden Fahrbahnen in der Sicht nicht versperrt werden)



Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Gemarkung: Harpstedt, Flur: 17, 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.

Textliche Festsetzungen

- Allgemeines Wohngebiet**
 Die im § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 der BauNVO genannten Ausnahmen sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- Gliederung des Mischgebietes**
 Das Mischgebiet wird gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert.
 Im Mischgebiet MI 1 sind unzulässig:
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige Gewerbebetriebe
 - Anlagen für sportliche Zwecke
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 - Vergnügungstätten aller Art
 Im Mischgebiet MI 2 sind unzulässig:
 - Wohnbauten (zulässig sind jedoch Wohnungen bzw. Wohngebäude für Aufsichtsbereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter)
 - großflächige Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Vergnügungstätten aller Art
 - Gartenbaubetriebe und Tankstellen können ausnahmsweise zugelassen werden.
 Im Mischgebiet MI 3 sind unzulässig:
 - Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 - Vergnügungstätten aller Art
 Die Ausnahme gemäß § 6 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ist für alle Teile des Mischgebietes nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- Gliederung des Gewerbegebietes mit Nutzungsbeschränkungen**
 In allen Teilen des Gewerbegebietes (GEE und GEE*) sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören, Tankstellen und großflächige Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig.
 In dem als GEE* gekennzeichneten Teil des Gewerbegebietes sind nur Wohnungen im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig; Einer Ausnahme gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO bedarf es hier nicht.
 Die Ausnahme gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ist nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- Zulässige Grundfläche**
 Innerhalb der Gewerbegebiete GEE und des Mischgebietes MI 2 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 30 % überschritten werden. Im Gewerbegebiet GEE*, im Mischgebiet MI 1 und MI 3 sowie im Allgemeinen Wohngebiet gilt die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO.
 Darüber hinausgehende Überschreitungen der zulässigen Grundfläche sind möglich, soweit gleichgroße Dachflächen von Gebäuden auf dem Baugrundstück begrünt werden.
- Trauf-, First- und Gebäudehöhe**
 Die Traufhöhe ist die Differenz zwischen der Höhe der Straßenverkehrsfläche, von der aus das Gebäude erschlossen wird, und der Höhe der Dachkante zwischen dem Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der äußeren Dachhaut. Die Firsthöhe ist die Differenz zwischen der Höhe der Straßenverkehrsfläche, von der aus das Gebäude erschlossen wird, und dem höchsten Punkt des Daches. Die Gebäudehöhe 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.
- Beschränkung der Anzahl der Wohnungen**
 Im Allgemeinen Wohngebiet sind höchstens zwei, in den anderen Baugebieten höchstens drei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Gebäude im Sinne dieser Festsetzung ist jeweils das Einzelhaus bzw. die Doppelhaushälfte im Sinne des § 22 Abs. 2 BauNVO.

- Stellplätze und Garagen**
 Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Zufahrten**
 Die Baugrundstücke im als GEE gekennzeichneten Teil des Gewerbegebietes sind von der Planstraße aus zu erschließen. Eine Erschließung dieser Baugrundstücke vom Leuchtenburger Weg aus ist unzulässig. Damit sind auch Zufahrten zwischen dem GEE und dem GEE* unzulässig.
 Falls eine Erschließung über die Planstraße nicht möglich ist, darf ausnahmsweise pro Grundstück eine Zufahrt in 5,0 m Breite von der westlich des Gewerbegebietes gelegenen Straße aus angelegt werden. Die in diesem Bereich festgesetzte Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern darf entsprechend unterbrochen werden. Abgänger Bäume und Sträucher sind unverzüglich auf dem jeweiligen Grundstück durch gleichartige Nachpflanzung zu ersetzen.
- Bauverbotszone**
 Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen in der Bauverbotszone der L 338 (20 Meter Abstand zum Rand der Fahrbahn) sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, Garagen und Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO nicht zulässig.
- Erhaltung von Bäumen**
 Die in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, Beeinträchtigungen durch die Nutzung der angrenzenden Flächen sind zu vermeiden. Abgänger Bäume sind unverzüglich durch gleichartige Nachpflanzung zu ersetzen.
- Anpflanzung von Bäumen**
 Im als GEE gekennzeichneten Teil des Gewerbegebietes ist pro 300 qm Grundstücksfläche ein hochstämmiger standortgerechter Laubbau mit einem Stammumfang von mindestens 12 bis 14 cm, gemessen in einem Meter Höhe, zu pflanzen. Sträucher sind als zweifach verpflanzte Baumschwärze zu setzen, dabei ist pro Quadratmeter Pflanzfläche eine Pflanze vorzusehen. Abgänger Bäume und Sträucher sind laufend zu ersetzen. Die Artenauswahl ist anhand der Pflanzenliste im Anhang zur Begründung zu treffen.
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**
 Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen sind heimische, standortgerechte Laubbäume und Laubbücher anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von 10-12 cm, gemessen in einem Meter Höhe, zu pflanzen. Sträucher sind als zweifach verpflanzte Baumschwärze zu setzen, dabei ist pro Quadratmeter Pflanzfläche eine Pflanze vorzusehen. Abgänger Bäume und Sträucher sind laufend zu ersetzen. Die Artenauswahl ist anhand der Pflanzenliste im Anhang zur Begründung zu treffen.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**
 Das durch die Planzeichnung auf dem Flurstück 119 festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird zugunsten der Nutzungsberechtigten des Flurstücks 119 bzw. der aus diesem Flurstück zukünftig entstehenden Teilstücke festgesetzt.
 Das durch die Planzeichnung auf dem Flurstück 76 festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird zugunsten der Nutzungsberechtigten der Flurstücke 81/2, 81/1, 80, 79, 78, 77, 76, 74, 73, 72 und 71 festgesetzt.
 Die durch die Planzeichnung auf den Flurstücken 115 und 116 festgesetzten Leitungsrechte werden zugunsten der Nutzungsberechtigten des jeweiligen Flurstücks festgesetzt.
- Vorkehrungen zum Schallschutz an Gebäuden**
 Soweit ein Abstand von 15 Metern zur nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Wildeshäuser Straße (L 338) unterschritten wird, sind Vorkehrungen zum Schallschutz bei Neubauten, wesentlichen baulichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, auszuführen. Die straßenzugewandten, einschalldicht der senkrecht zur Straßenachse stehenden Bauteile (Wand, Dach, Fenster, Tür) von Aufenthaltsräumen in Wohn- und Bürogebäuden sind so auszuführen, daß sie den Anforderungen des Lärmpegelbereichs IV der DIN 4109 genügen.
 Zusätzlich sind im Mischgebiet MI 1 zum Schutz vor Lärmimmissionen innerhalb eines Bereiches bis 28 Meter, gemessen von der nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Landesstraße 338, die Öffnungen von Schlafräumen (Türen/Fenster) an der von der Landesstraße 338 abgewandten Gebäude-seite anzuordnen.

- Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**
 Die Lärmschutzeinrichtung ist als gepflanzter Erdwall oder als begrünte Lärmschutzwand auszubilden. Ein Erdwall ist mit Sträuchern zu bepflanzen. Eine begrünte Lärmschutzwand ist dauerhaft mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Es sind ausschließlich standortgerechte, heimische Arten zu verwenden. Abgänger sind durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.
 Die Höhe der wirksamen Schirmkante der Lärmschutzwand bzw. des Lärmschutzwalls muß mindestens 2,50 Meter über der Straßenoberfläche der Wildeshäuser Straße (L 338) betragen.

Örtliche Bauvorschriften

- Werbeanlagen und Beschriftungen an Gebäudefassaden sind unzulässig. Selbständige Werbeanlagen dürfen eine Höhe von zwei Metern über Grund nicht überschreiten. Pro Grundstück sind höchstens zwei selbständige Werbeanlagen mit einer Gesamtfläche von 10 Quadratmetern zulässig.
- Einfriedungen aus Baustoffen oder Bauteilen dürfen eine Höhe von 1,5 Metern nicht überschreiten.

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Diesem Bebauungsplan liegt die BauNVO in der Fassung vom 23. Januar 1990 zugrunde.
 Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
 Mit Ausnahme der als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume dürfen die Flächen der in dem anliegenden Plan eingetragenen Sichtdreiecke in mehr als 80 cm Höhe über den Oberkanten der angrenzenden Fahrbahnen in der Sicht nicht versperrt werden (§ 9 (1) Nr. 3 (2) NSVG).
 Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden.
 Innerhalb der Bauverbotszone im Abstand von 40 m vom befestigten Fahrbahnrand der L 338 dürfen Werbeanlagen im Blickfeld der Straße nicht errichtet werden (§ 24 NSVG). Hiervon ausgenommen ist lediglich Werbung an der Straße der unbeschädigt baurechtlicher Genehmigung der Zustimmung der Straßenverkehrsverwaltung bedarf.

PRAEBEL
 Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 57 und 58 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat des Fleckens Harpstedt diesen Bebauungsplan Nr. 42, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.
 Harpstedt, den 18.12.1995
 (Bürgermeister Bokelmann) (Gemeindefaktor Claussen)

Aufstellungsbeschluss
 Der Rat des Fleckens Harpstedt hat in seiner Sitzung am 20.12.1994 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 42 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 9.01.95 öffentlich bekanntgemacht worden.
 Harpstedt, den 18.12.1995
 (Gemeindefaktor Claussen)

Planunterlagen
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
 Maßstab: 1:1000
 Flur 17, Gemarkung Harpstedt, Flecken Harpstedt
 Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187; geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 10.09.1989, Nds. GVBl. S. 345).
 Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Januar 1995). Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
 Die Übertragung der neu zu bildenden Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.
 Im Auftrage
 Wildeshäuser, den 25. JAN. 1995
 (Katasteramt Wildeshäuser)

Planverfasser
 Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgefertigt von:
 pk plankontor städtebau gmbh
 Lindenallee 23
 26122 Oldenburg
 Tel. 0441/97201-0
 Fax 0441/97201-99
 (Dipl.-Ing. Peter Meyer)

Öffentliche Auslegung
 Der Rat des Fleckens Harpstedt hat in seiner Sitzung am 25.04.95 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 02.06.95 öffentlich bekanntgemacht.
 Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 15.06. bis 20.07.95 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
 Harpstedt, den 16.12.1995
 (Gemeindefaktor Claussen)

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung
 Der Rat des Fleckens Harpstedt hat in seiner Sitzung am ... den geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ... öffentlich bekanntgemacht.
 Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom ... bis ... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
 Harpstedt, den ...
 (Gemeindefaktor Claussen)

Satzungsbeschluss
 Der Rat des Fleckens Harpstedt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 18.12.95 als Satzung (§ 10 BauGB) die Begründung beschlossen.
 Harpstedt, den 18.12.1995
 (Gemeindefaktor Claussen)

Anzeige
 Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 20.05.96 angezeigt worden.
 Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Maßgebenden Ausnahmen durch ... festgestellt.
 Landesrat Oldenburg
 (Unterschrift) Elexe

Beitriffsbeschluss
 Der Rat des Fleckens Harpstedt ist in der Verlegung vom 03.04.96 (Az. ...) aufgefundenen Aufgabemaßnahmen in seiner Sitzung am 21.04.96 zugestimmt.
 Der Bebauungsplan hat wegen der Aufgabemaßnahmen ... öffentlich ausgelegt.
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ... öffentlich bekanntgemacht.
 Harpstedt, den 21.04.1996
 (Gemeindefaktor Claussen)

Inkrafttreten
 Die Erteilung der Durchführungs- und Anzeigungsverfügungen für den Bebauungsplan ist gemäß § 12 BauGB am 20.05.96 im Amtsblatt Nr. 29, Jahrgang 96, Nr. 47, öffentlich bekanntgemacht worden.
 Der Bebauungsplan ist damit am 20.05.96 rechtskräftig in Kraft getreten.
 Harpstedt, den 20.05.1996
 (Gemeindefaktor Claussen)

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 19.08.03
 (Gemeindefaktor Claussen)

Mängel der Abwägung
 Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
 Harpstedt, den 19.08.03
 (Gemeindefaktor Claussen)

Original Flecken Harpstedt
Bebauungsplan Nr. 42
„Wildeshäuser Straße“
mit örtlichen Bauvorschriften

Übersichtsplan: 1:5000

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