

## PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat des Flecken Harpstedt diesen Bebauungsplan Nr. 51 „Am Großen Wege II“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Harpstedt, den 12.08.2014

gez. Werner Richter (Werner Richter) Bürgermeister (Siegel) gez. Ingo Fichter (Ingo Fichter) Gemeindedirektor

## VERFAHRENSVERMERKE

### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss des Flecken Harpstedt hat in seiner Sitzung am 10.06.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Am Großen Wege II“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 15.11.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Harpstedt, den 12.08.2014

gez. Ingo Fichter

(Ingo Fichter)  
Gemeindedirektor

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss des Flecken Harpstedt hat in seiner Sitzung am 17.03.2014 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 51 „Am Großen Wege II“ nebst Begründung und Umweltbericht zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / § 4a Abs. 2 i.V.m § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 31.03.2014 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 51 „Am Großen Wege II“ nebst Begründung und Umweltbericht hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 14.04.2014 bis einschließlich 14.05.2014 öffentlich ausgelegt.

Harpstedt, den 12.08.2014

gez. Ingo Fichter

(Ingo Fichter)  
Gemeindedirektor

### Satzungsbeschluss

Der Rat des Flecken Harpstedt hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 28.07.2014 den Bebauungsplan Nr. 51 „Am Großen Wege II“ als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Harpstedt, den 12.08.2014

gez. Ingo Fichter

(Ingo Fichter)  
Gemeindedirektor

### Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.08.2014 im Amtsblatt für den Landkreis Oldenburg Nr. 32 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 51 „Am Großen Wege II“ ist damit am 15.08.2014 rechtsverbindlich geworden.

Harpstedt, den 18.08.2014

gez. Ingo Fichter

(Ingo Fichter)  
Gemeindedirektor

## Planunterlagen und Planverfasser

### Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab 1:1000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2013



Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Juli 2013). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.<sup>1)</sup> Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.<sup>2)</sup>

Wildeshausen, den 13.08.2014

Katasteramt Wildeshausen

Amtliche Vermessungsstelle  
gez. W. Zerhusen

Siegel L.S.

Unterschrift (Zerhusen)

- 1) Nur bei Bebauungsplänen, deren Festsetzungen sich auf die geometrische Form der Grundstücke auswirken.
- 2) Nur bei Bebauungsplänen, bei deren Durchführung neue Grenzen gebildet werden, deren Verlauf durch den Bebauungsplan festgesetzt wird.

### Planverfasser

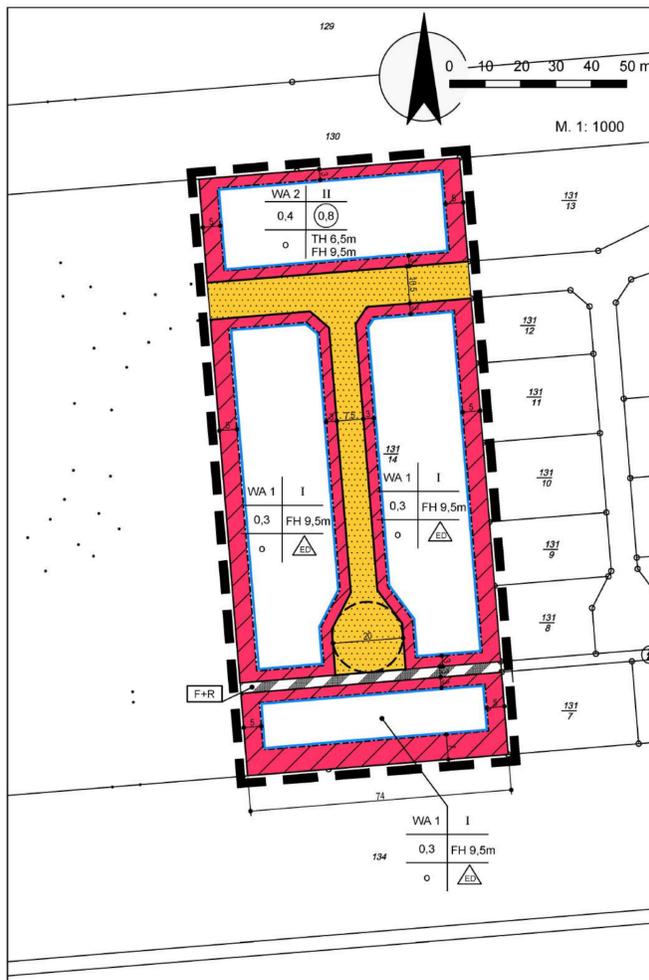
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

pk plankontor städtebau gmbh  
Ehnenstraße 126  
26121 Oldenburg  
Tel.: 0441/97201-0  
Fax: 0441/97201-99

Oldenburg, den 12.08.2014

gez. Lüders

(Dipl.-Ing. Lüders)



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete

### Maß der baulichen Nutzung

0,8 Geschosflächenzahl

0,4 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH 6,5m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Traufhöhe

FH 9,5m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Firsthöhe

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

### Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

F+R Fuß- und Radweg

### Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Bauweise

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. (gem. § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

### 2. Beschränkung der Wohnungszahl in Wohngebäuden

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen zulässig; je Doppelhaushälfte ist höchstens eine Wohnung zulässig. (gem. § 9 (1) 6 BauGB)

### 3. Trauf- und Firsthöhe

Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen ist die Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraße im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt. Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der höchste Punkt des Daches. Antennen, Schornsteine etc. bleiben unberücksichtigt. (gem. § 18 BauNVO)  
Der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die Schnittlinie zwischen der Außenfläche des aufgehenden 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 Krüppelwalm, Wintergärten und Vorbauten sowie Anbauten an bestehende Gebäude, die eine größere als die festgesetzte Traufhöhe aufweisen. (gem. § 18 BauNVO)

### 4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, offene Garagen (Carports) sowie Nebenanlagen nicht zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für nicht überbaubare Flächen an Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg). Offene Stellplätze sind auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig. (gem. § 12 Abs. 6 BauNVO)

## HINWEISE

Diesem Bebauungsplan liegt die **Baunutzungsverordnung** in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 11.06.2013, zugrunde.

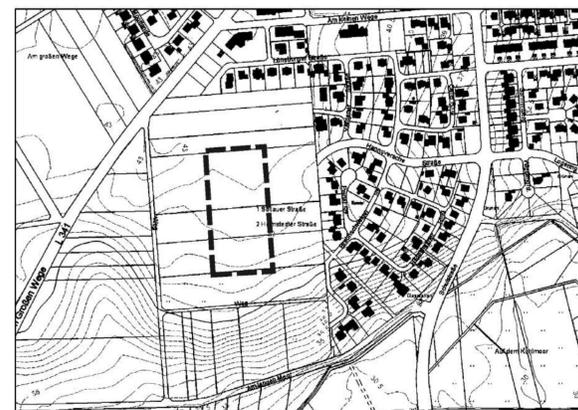
Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche **Bodenfunde** (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441/7992120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30. 5. 1989, Nds. GVBl., S. 517)

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

# Flecken Harpstedt

## Bebauungsplan Nr. 51

### "Am großen Wege II"



Übersichtsplan : 1 : 5000

pk plankontor städtebau gmbh  
Ehnenstraße 126 26121 Oldenburg  
Telefon 0441/97201-0 Telefax 0441/97201-99  
E-Mail info@plankontor-staedtebau.de

Bearbeitungsstand: ABSCHRIFT