

## PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 59 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat des Flecken Harpstedt die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 50 „Barrierefreies Wohnen Steinbachweg“ bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden Örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Harpstedt, den 09.01.2020

gez. Wachholder L.S. gez. Ingo Fichter  
Der Bürgermeister Der Gemeindedirektor

## VERFAHRENSVERMERKE

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Verwaltungsausschuss des Flecken Harpstedt hat in seiner Sitzung am 18.03.2019 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 50 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 11.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Harpstedt, den 09.01.2020

gez. Ingo Fichter  
Der Gemeindedirektor

**Öffentliche Auslegung**  
Der Verwaltungsausschuss des Flecken Harpstedt hat in seiner Sitzung am 24.06.2019 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 50 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB und i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 11.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 50 mit der Begründung haben vom 25.07.2019 bis 26.08.2019 gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB und i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Harpstedt, den 09.01.2020

gez. Ingo Fichter  
Der Gemeindedirektor

**Satzungsbeschluss**  
Der Rat des Flecken Harpstedt hat die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 50 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 09.12.2019 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Harpstedt, den 09.01.2020

gez. Ingo Fichter  
Der Gemeindedirektor

**Bekanntmachung**  
Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 50 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 17.01.2020 im Amtsblatt für den Landkreis Oldenburg Nr. 03 / 20 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 50 ist damit am 17.01.2020 rechtsverbindlich geworden.

Harpstedt, den 20.01.2020

gez. Ingo Fichter  
Der Gemeindedirektor

**Verletzung von Vorschriften**  
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 50 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Harpstedt, den

Der Gemeindedirektor

## Planunterlage und Planverfasser

**Planunterlage**  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemeinde Harpstedt Gemarkung Harpstedt Flur 9  
Maßstab: 1:1000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2019



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 15.03.2019).  
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>

Barnstorf, den 07.01.2020

gez. Ostendorf L.S.

**Unterschrift**

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 Bebauungsplans Nr. 50 wurde ausgearbeitet von:

pk plankontor städtebau gmbh Oldenburg, den 16.12.2019  
Ehmerstraße 126  
26121 Oldenburg  
Tel.: 0441/97201-0  
Fax: 0441/97201-99  
info@plankontor-staedtebau.de  
gez. Lüders (Dipl.-Ing. Lüders)



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung
- WA Allgemeine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung
- 0,8 Geschossflächenzahl
  - 0,4 Grundflächenzahl
  - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - TH 4,0 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Traufhöhe
  - FH 8,0 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Firsthöhe
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- o offene Bauweise
  - Baugrenze
  - nicht überbaubare Grundstücksfläche
  - überbaubare Grundstücksfläche
  - △ ED offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Verkehrsflächen
- Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - P private Parkfläche
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschl. der Regenrückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen
  - Zweckbestimmung: Abfall
- Grünflächen
- privat private Grünflächen
- Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Boden, Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Nachrichtliche Übernahme
- 

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Nutzungsbeschränkungen in den Allgemeinen Wohngebieten**  
Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO  
- Gartenbaubetriebe  
- Tankstellen,  
auch ausnahmsweise nicht zulässig
- 2. Bauweise**  
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. (gem. § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)
- 3. Beschränkung der Wohnungszahl in Wohngebäuden**  
Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist je Einzelhaus höchstens eine Wohnung zulässig; je Doppelhaushälfte ist höchstens eine Wohnung zulässig.  
Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind je Einzelhaus höchstens sechs Wohnungen zulässig; je Doppelhaushälfte sind höchstens drei Wohnungen zulässig. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 4. Trauf- und Firsthöhe**  
Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen ist die Oberkante der öffentlichen oder privaten Erschließungsstraße an dem vom Bauvorhaben nächstgelegenen Punkt auf der Straße.  
Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der höchste Punkt des Daches, Antennen, Schornsteine etc. bleiben unberücksichtigt.  
Der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die Schnittlinie zwischen der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Erker, Dachgauben und andere Gebäudeteile, die aus der Dachhaut herausragen, außerdem Krüppelwalm, Wintergärten und Vorbauten. (gem. § 16 und § 18 BauNVO)

- 5. Anpflanzungen auf den Baugrundstücken**  
Je angefangener 600 m<sup>2</sup> Baugrundstückfläche ist mindestens ein standortheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 bis 18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Alternativ können auch je angefangener 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens zwei Hochstamm-Obstbäume mit einem Stammumfang von mindestens 6 bis 8 cm gepflanzt werden. Die Artenauswahl ist anhand der folgenden Liste zu treffen: Stieleiche, Winterlinde, Feldulme, Esche, Birke, Silberweide, Hainbuche, Eberesche, Vogelkirsche, Schwarzerle, Faulbaum, Weißdorn, Haselnuss, Ahorn, Obstbäume (alte Sorten, Apfel, Birne). (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB)

- 6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 2 Nr. 20 BauGB)**  
Auf den festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist das vorhandene Regenrückhalteanlage naturnah zu erhalten (Erhalt der Krütersäume und Wiese, keine Mahd von Anfang März bis Ende Mai, das Mahgut ist abzufahren).  
Zum Schutz des Steinbaches  
- sind Stoffeinträge in den Gräben zu vermeiden.  
- ist der unmittelbare Uferbereich von Bepflanzungen freizuhalten.  
- darf der Bachverlauf mit seinen Uferstrukturen nicht verändert werden.  
- darf eine Wasserzufuhr nur in gedrosselter Menge, mit angepasster Wassertemperatur erfolgen.

- 7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
Zum Schutz des Erlenbruches (geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG) ist der Bereich gegenüber dem Wohngebiet und der Grünfläche einzuzäunen.

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 NBauO
- § 1 Dachmaterial**  
Als Material für die Dacheindeckung sind nur naturrote, rotbraune oder anthrazitfarbene Tondachpfannen oder Betondachsteine zulässig. Die Anbringung von Verglasungen und Solarenergieanlagen sowie die Begrünung von Dachflächen mit Pflanzen bleiben unberührt.
  - § 2 Dachgestaltung**  
Es sind nur Gebäude mit einer Dachneigung zwischen 20 und 50 Grad zulässig; dies gilt nicht für begrünte Dächer (Grasdächer) sowie für Quergebälde, Dachaufbauten, Krüppelwalm, Vorbauten, Wintergärten, Veranden sowie von Garagen und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO in Form von Gebäuden, die eine Grundfläche von weniger als 40 qm haben.
  - § 3 Fassadengestaltung**  
Die Außenfassaden aller Gebäude sind ausschließlich als Ziegelfassaden aus naturrotem bis rotbraunem Ziegel als Putz- oder glatte Kalksandsteinfassaden mit Farbstrich oder als Holzfassaden mit Farbstrich der Farböne Weiß bis Grau, Beige oder bei Holzfassaden auch in Naturtönen des Holzes auszuführen. Solaranlagen und Wintergärten bleiben unberührt.
  - § 4 Stellplätze**  
Je Wohneinheit müssen mind. 2 Einstellplätze zur Verfügung stehen. Die Lage der Einstellplätze richtet sich nach § 47 Abs. 4 NBauO.
  - § 5 Ordnungswidrigkeiten**  
Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 Abs. 3 NBauO, wer den vorstehenden Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

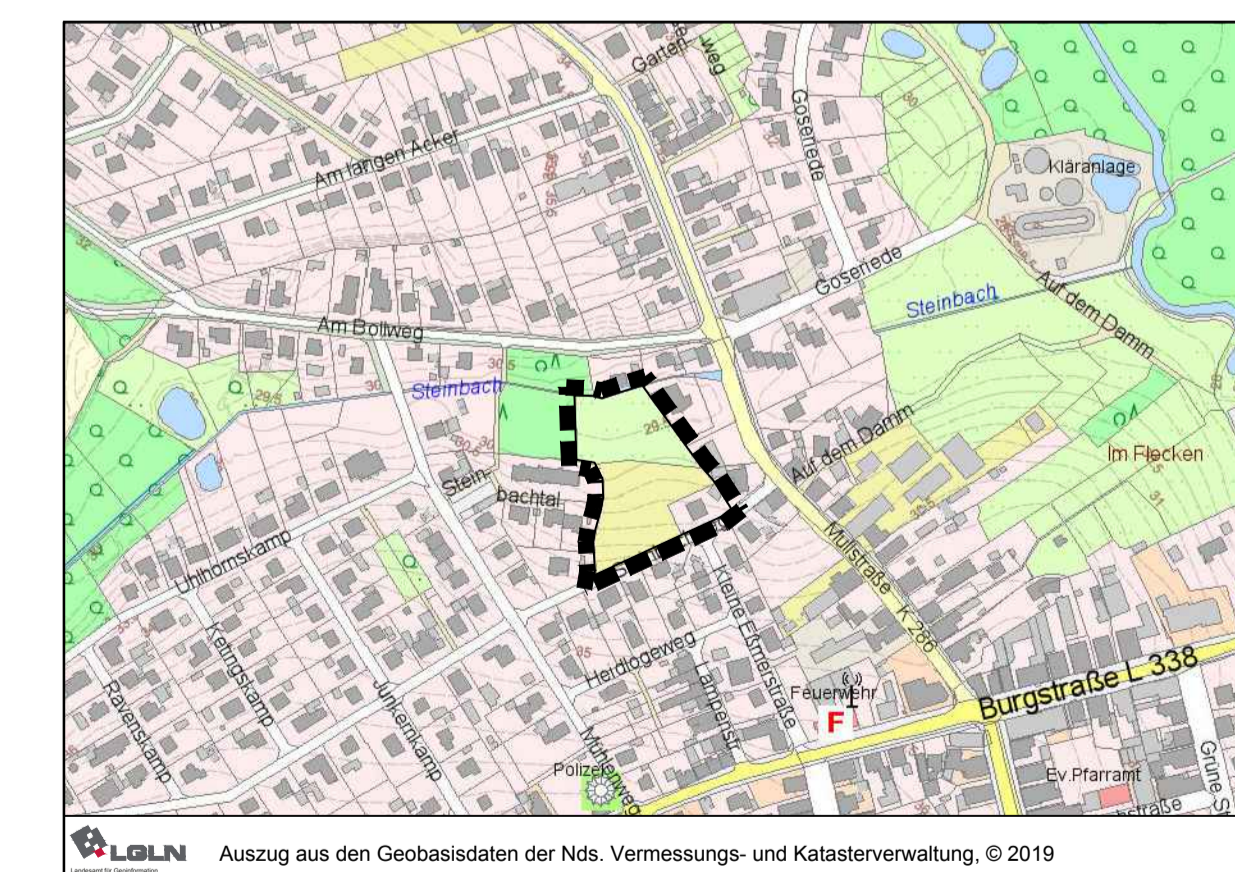
## HINWEISE

- Dieser Bebauungsplanänderung liegt die **Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zugrunde.
- Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche **Bodenfunde** (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, 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 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 30.05.1978, Nds. GVBl., S. 517 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 26. Mai 2011 (Nds. GVBl. S. 135))
- Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf **Altballagerungen** zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- Sollten sich bei dem geplanten Bauvorhaben Hinweise auf die Gefährdung von geschützten Arten ergeben, z.B. bei der Entfernung von altem Gehölz- oder Gebäudebestand, so sind die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zum **Artenschutz** zu beachten. Bei offensichtlichen Quartiersplätzen von **Fledermäusen** (z.B. Altbäume sowie Nischen, Spalten und Böden in Gebäuden, Erdkeller) gilt dies ganzjährig. Bei Gehölzen mit Nistplätzen von geschützten **Vogelarten** gilt dies vom 1. März bis 31. Oktober. Sollen innerhalb der genannten Zeiten Gebäude oder Gebäudeteile, abgerissen oder beseitigt werden oder Bäume gefällt werden, so sind sie vorher gutachterlich auf Quartiere zu untersuchen. Wenn die Maßnahme als unbedenklich eingestuft wird, kann eine Beseitigung erfolgen. Andernfalls kann die Maßnahme unzulässig sein oder es sind geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu treffen.  
Zum Schutz von **Amphibien** dürfen von Anfang März bis Ende April sowie im September keine grundlegenden Bauarbeiten vorgenommen werden. Eine Ausnahme von dem Verbot ist möglich, wenn im konkreten Einzelfall die Maßnahme gutachterlich als unbedenklich eingestuft wird oder eine ökologische Bauleitung stattfindet.
- Die Nds. Behörde für Straßenbau und Verkehr weist darauf hin, dass aus dem Gebiet der Bauleitung keine Ansprüche aufgrund der von der K 286 „Müllstraße“ ausgehenden **Emissionen** bestehen.

# Flecken Harpstedt

## Bebauungsplan Nr. 50 "Barrierefreies Wohnen Steinbachweg" 1. Änderung

mit örtlichen Bauvorschriften



plan kontor städtebau  
Ehmerstraße 126 26121 Oldenburg  
Telefon 0441/97201-0 Telefax -99  
E-Mail info@plankontor-staedtebau.de  
Internet www.plankontor-staedtebau.de

Arbeitsfassung Vorentwurf Entwurf Entwurf zum Satzungsbeschluss ABSCHRIFT