

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i. V. m. § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat des Flecken Harpstedt den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 60 "Erweiterung Gemeindehaus der ev. Kirchengemeinde Harpstedt", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden Örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Harpstedt, den 02.11.2023

gez. Wachholder
(Bürgermeister) L.S. gez. i. V. Hüfner
(Gemeindedirektor)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Rat des Flecken Harpstedt hat in seiner Sitzung am 06.02.2023 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 60 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 25.03.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Harpstedt, den 02.11.2023

gez. i. V. Hüfner
(Gemeindedirektor)

Öffentliche Auslegung

Der Rat des Flecken Harpstedt hat in seiner Sitzung am 06.02.2023 dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 60 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 25.03.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 60 mit der Begründung haben vom 03.04.2023 bis 02.05.2023 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 02.11.2023

gez. i. V. Hüfner
(Gemeindedirektor)

Satzungsbeschluss

Der Rat des Flecken Harpstedt hat den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 60 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 11.09.2023 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Harpstedt, den 02.11.2023

gez. i. V. Hüfner
(Gemeindedirektor)

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 60 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 10.11.2023 im Amtsblatt Nr. 48 / 23 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 60 „Erweiterung Gemeindehaus der ev. Kirchengemeinde Harpstedt“ ist damit am 10.11.2023 wirksam geworden

Harpstedt, den 13.11.2023

gez. i. V. Hüfner
(Gemeindedirektor)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 60 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Harpstedt, den

(Gemeindedirektor)

Planunterlage und Planverfasser

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab 1: 1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2022



Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Dezember 2022).

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.¹⁾ Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.²⁾

Wildeshausen, den 11.10.2023

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg
- Katasteramt Wildeshausen -
Im Hagen 2; 27793 Wildeshausen

gez. Müller

Unterschrift

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

Planverfasser

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 60 wurde ausgearbeitet von:

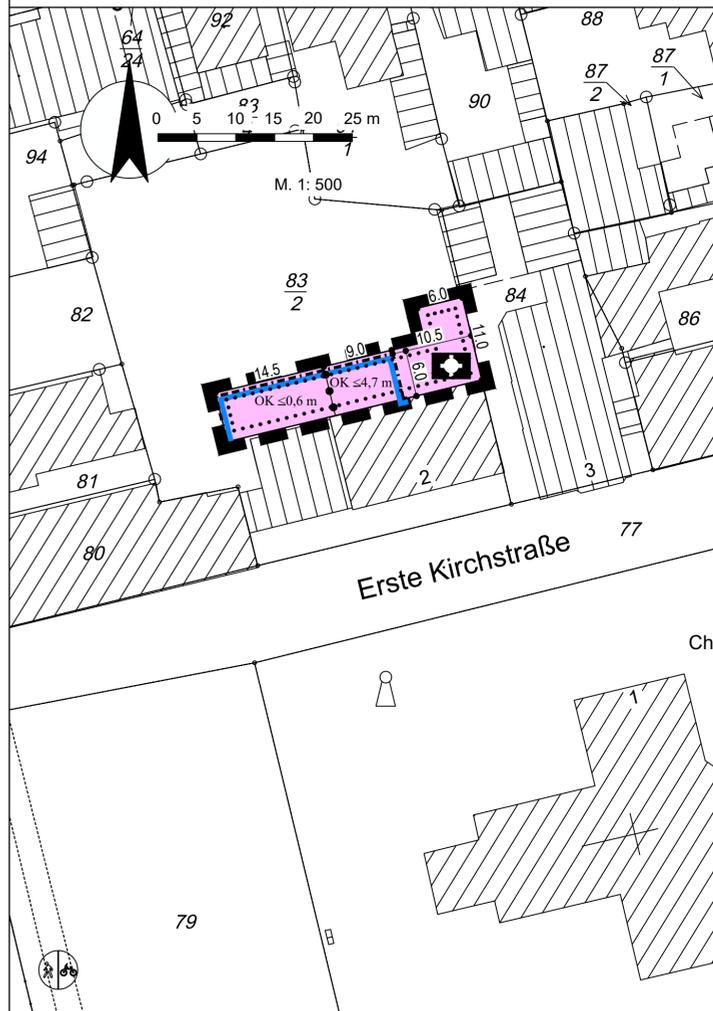
pk plankontor städtebau gmbh
Ehnenstraße 126
26121 Oldenburg
Tel.: 0441/97201-0
Fax: 0441/97201-99
info@plankontor-staedtebau.de

Oldenburg, den 20.09.2023

gez. Lüders

(Dipl.-Ing. Lüders)

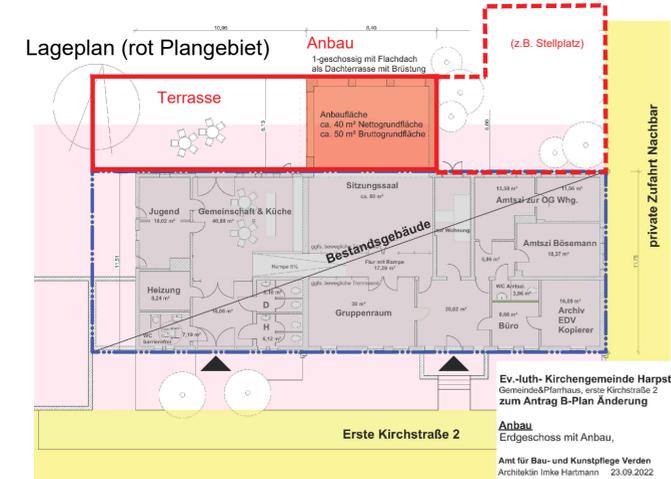
Vorhabenbezogener Bebauungsplan



Vorhaben- und Erschließungsplan



Ansicht Nord



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Maß der baulichen Nutzung

OK ≤ 4,7 Oberkante baulicher Anlagen, in Meter als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für den Gemeinbedarf

Zweckbestimmung:

Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Gebäudehöhe (gem. § 16 und § 18 BauNVO)

Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für die festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen ist die Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraße.

Der obere Bezugspunkt für die Oberkanten baulicher Anlagen ist im festgesetzten Bereich

- OK ≤ 0,60 m der höchste Punkt der Terrasse,
- OK ≤ 4,70 m die OKFF der Dachterrasse.

Die Höhe der Brüstung der Dachterrasse darf 0,90 m betragen.

Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 Abs. 3 NBauO

1. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 60 des Flecken Harpstedt.

2. Baumaterialien

Innerhalb des Geltungsbereiches ist für die Außenfassaden als Grundmaterial nur verblend- und/oder Putzmauerwerk in rot/rotbrauner, weißer und gelblicher Farbgebung zulässig. Andere Materialien oder eine andere Farbgebung ist ausnahmsweise zulässig, wenn das Amt für Bau- und Kunstpflege der ev. - luth. Landeskirche Hannover hierzu das Benehmen mit dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege hergestellt hat.

3. 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.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Das Gebäude I, Kirchenstraße 2 ist Teil eines denkmalgeschützten Ensembles gem. § 3 Abs. 3 S. 1 NDSchG mit geschichtlicher und städtebaulicher Bedeutung.

HINWEISE

Dieser Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 60 hebt die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 35 auf, soweit sich die Geltungsbereiche beider Pläne überschneiden.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleassemblagen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Oldenburg sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Str. 15, 26121 Oldenburg unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 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. (NDSchG 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)

Zum Schutz der Population von besonders oder streng geschützten Arten dürfen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG offensichtliche Quartiersplätze z.B. Altäume sowie Nischen, Spalten und Böden in Gebäuden, Erdkeller) nicht für Baumaßnahmen beansprucht werden. Auch in den Wintermonaten kann eine Betroffenheit von geschützten Tieren wie zum Beispiel Fledermäusen vorliegen. Bei einem Vorkommen von entsprechenden Strukturen (Spalten, Höhlen etc.) hat unmittelbar vor der Maßnahme eine Kontrolle der potentiellen Lebensräume durch eine fachkundige Person zu erfolgen. Werden bei der Kontrolle Höhlen oder andere dauerhaft genutzte Lebensstätten festgestellt, sind die entsprechenden Strukturen zunächst zu erhalten. Das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oldenburg abzustimmen. Gegebenenfalls ist eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung zu beantragen. Eine Entfernung der Gehölze ist nur zulässig, wenn eine Betroffenheit von geschützten Arten im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes ausgeschlossen werden kann.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. Oktober 2021 (Nds. GVBl. S. 700)

Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

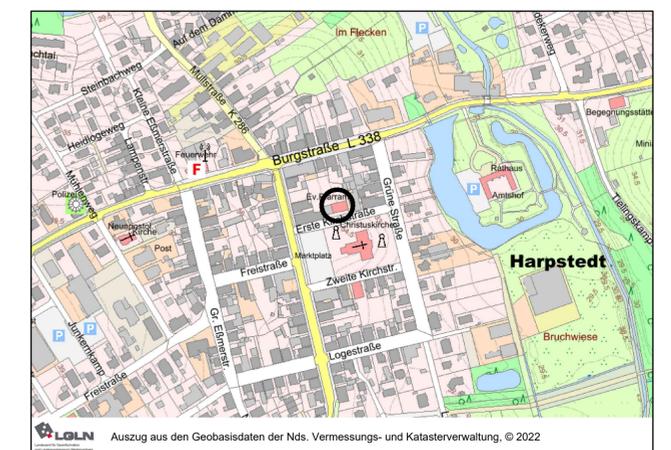
Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 3. April 2012, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 578)

Flecken Harpstedt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 60

"Erweiterung Gemeindehaus der ev. Kirchengemeinde Harpstedt"

mit örtlichen Bauvorschriften



Übersichtsplan: 1 : 5000

plan
kontor städtebau

Ehnenstraße 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