

## 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 50 „Barrierefreies Wohnen Steinbachweg“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Harpstedt, den 29.10.2013

gez. W. Richter  
(Bürgermeister) L.S. gez. Ingo Fichter  
(Gemeindedirektor)

## VERFAHRENSVERMERKE

### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss des Flecken Harpstedt hat in seiner Sitzung am 17.09.2012 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 50 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 16.02.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Harpstedt, den 29.10.2013

gez. Ingo Fichter  
(Gemeindedirektor)

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss des Flecken Harpstedt hat in seiner Sitzung am 10.06.2013 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 50 nebst Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 21.06.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 50 nebst Begründung und Umweltbericht hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 05.07.2013 bis einschließlich 05.08.2013 öffentlich ausgelegen.

Harpstedt, den 29.10.2013

gez. Ingo Fichter  
(Gemeindedirektor)

### Satzungsbeschluss

Der Rat des Flecken Harpstedt hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 28.10.2013 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 50 nebst Begründung als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Harpstedt, den 29.10.2013

gez. Ingo Fichter  
(Gemeindedirektor)

### Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.11.2013 im Amtsblatt für den Landkreis Oldenburg Nr. 42/2013 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 15.11.2013 rechtsverbindlich geworden.

Harpstedt, den 20.11.2013

gez. Ingo Fichter  
(Gemeindedirektor)

### Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans 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 © 2012



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 16. Juli 2012). 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 Ortlichkeit ist einwandfrei möglich.<sup>2)</sup>

Barnstorf, den 18. Nov. 2013  
GB-Nr. 12554-8

Amtliche Vermessungsstelle L.S.  
gez. Lambers

### 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

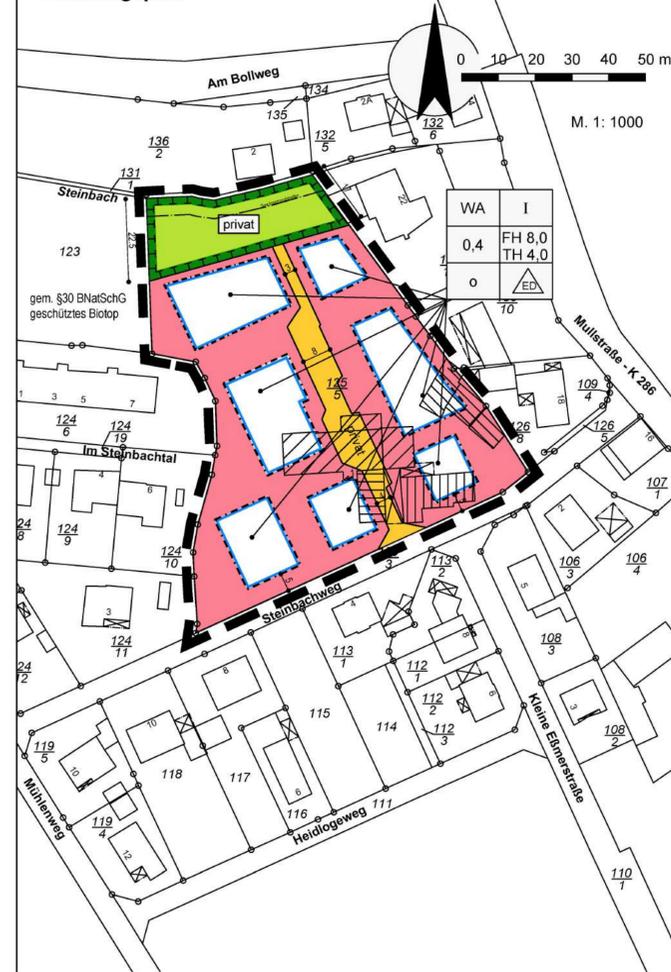
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

pk plankontor städtebau gmbh Oldenburg, den 13.11.2013  
Ehmerstraße 126  
26121 Oldenburg  
Tel.: 0441/97201-0  
Fax: 0441/97201-99  
gez. Lüders  
(Dipl.-Ing. Lüders)

## Vorhaben- und Erschließungsplan



## Bebauungsplan



## HINWEISE

Diesem Bebauungsplan liegt die **Baunutzungsverordnung** in der Fassung vom 23.01.1990 zugrunde.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche **Bodenfunde** (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stotzpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 04417999-2120 unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes 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.

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

Zum **Schutz der Population von (streng) geschützten Arten** (hier Fledermäuse) dürfen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG offensichtliche Quartiersplätze (z. B. Altbäume sowie Nischen, Spalten und Böden in Gebäuden, Erdkeller) nicht entfernt werden. In jedem Falle ist eine Begutachtung auf Fledermausvorkommen vor der Beseitigung von Gebäuden erforderlich. Gebäude dürfen nicht zur Fortpflanzungszeit vom 15.03. bis 15.10. für Baumaßnahmen beansprucht werden. Eine Ausnahme vom dem Verbot ist möglich, wenn im konkreten Einzelfall Gebäude oder Gebäudeteile, die abgerissen oder beseitigt werden sollen oder zu fallende Altbäume vorher gutachterlich auf Quartiere untersucht werden oder die Maßnahme als unbedenklich eingestuft wurde.

Zum **Schutz der Population von (streng) geschützten Arten** (hier Brutvögel) dürfen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG offensichtliche Quartiersplätze (z. B. Altbäume) nicht zur Brutzeit vom 15.03. bis 31.07. beseitigt werden. Eine Ausnahme vom dem Verbot ist möglich, wenn im konkreten Einzelfall vorher gutachterlich auf Quartiere untersucht wurde oder die Maßnahme als unbedenklich eingestuft wurde.

Zum **Schutz der Population von (streng) geschützten Arten** (hier Amphibien) dürfen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG von Anfang März bis Ende April sowie im September keine grundlegenden Bauarbeiten vorgenommen werden. Eine Ausnahme vom dem Verbot ist möglich, wenn im konkreten Einzelfall die Maßnahme gutachterlich als unbedenklich eingestuft wird oder eine ökologische Baubegleitung stattfindet.

Aus dem Plangebiet bestehen keine Ansprüche wegen der von der **Kreisstraße 286** ausgehenden Emissionen.

Das Plangebiet liegt im Bereich der Bergbauberechtigung (Konzession) **Erlaubnisfeld Harpstedt, Berechtsamsakte B 20 144** der BEB Erdgas und Erdöl GmbH & Co. KG. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung von Erdöl, Erdgas und anderen brennbaren Stoffen. Die BEB ist verpflichtet konzessionserhaltende Maßnahmen, wie Seismik und Explorationsbohrungen durchzuführen.

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete

### Maß der baulichen Nutzung

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  
△ ED offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

### Verkehrsflächen

— Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie

### Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

— Umgrenzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

### Grünflächen

privat private Grünflächen

### Sonstige Planzeichen

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

### Nachrichtliche Übernahme

—

## 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 begründete Dächer (Grasdächer) sowie für untergeordnete Gebäudeteile, Quergiebel, Dachaufbauten, Krüppelwalm, Vorbauten, Wintergärten, Veranden sowie von Garagen und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO, die eine Grundfläche von weniger als 40 qm haben.

### § 3 Fassadengestaltung

Die Außenfassaden aller Gebäude sind ausschließlich als Ziegelfassaden aus naturrotem bis rotbuntem oder weißem Ziegel oder als Putz- oder glatte Kalksandsteinfassaden 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.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Zulässige Nutzungen

Im Rahmen des Allgemeinen Wohngebietes sind nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. (gem. § 12 Abs. 3a BauGB)

### 2. Bauweise

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

### 3. Beschränkung der Wohnungszahl in Wohngebäuden

Je Einzelhaus ist höchstens eine Wohnung zulässig; je Doppelhaushälfte ist höchstens eine Wohnung 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 privaten Erschließungsstraße im Bereich der jeweiligen Garagenzufahrt.

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)

### 5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Auf den festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- kann eine naturnah gestaltete Regenrückhalteanlage angelegt werden.
- in den Randbereichen sind lückige Kräutersäume anzulegen.
- verbleibende Flächen sind als Wiese anzulegen (keine Mahd von Anfang März bis Ende Mai, das Mahgut ist abzufahren).
- bei Anpflanzungen von Laubbäumen sind Arten aus der Liste im Anhang der Begründung zu verwenden.

### 6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

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.

Zum Schutz des Erlenbruches (geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG)

- dürfen dort keine Gartenabfälle gelagert werden
- ist der Bereich gegenüber dem Wohngebiet und der Grünfläche einzuzäunen.

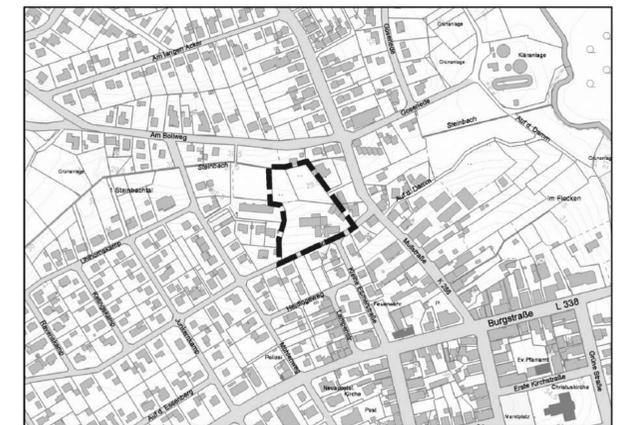
### 7. Anpflanzungen

Im Geltungsbereich ist je Hauptgebäude spätestens in der auf die Fertigstellung folgenden Pflanzperiode ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Stammumfang mindestens 16 bis 18 cm). Die Arten- und Qualitätsauswahl ist anhand der im Anhang zur Begründung abgedruckten Pflanzenliste zu treffen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB)

## Flecken Harpstedt

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 50 mit örtlichen Bauvorschriften

## "Barrierefreies Wohnen Steinbachweg"



Übersichtsplan

pk plankontor städtebau gmbh  
Ehmerstraße 126 26121 Oldenburg  
Telefon 0441/97201-0 Telefax 0441/97201-99