

**Planzeichenerklärung**  
(gemäß Planzeichenverordnung v. 1990)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

- WA Allgemeine Wohngebiete
- MI Mischgebiete

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- z.B. 0,4 Grundflächenzahl/GRZ
- z.B. I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO)

- o Offene Bauweise
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- öffentliche Grünflächen
- Parkanlage

Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB und §§ 1 und 16 BauNVO)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes LPB= Lärmpegelbereich (siehe textliche Festsetzungen)
- Sichtfelder

**Textliche Festsetzungen**

**1. Art der baulichen Nutzung**

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet**  
Die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO)
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für Verwaltungen,
  - Gartenbaubetriebe und
  - Tankstellen
- sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

**Bedingte Festsetzungen gem. § 9 Abs. 2 BauGB:**  
1. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 & WA 2 ist die Errichtung baulicher Anlagen nur dann zulässig, wenn der Grundstückseigentümer der Flurstücke 196/6, 196/9, 196/12 und 197/3 die in der schalltechnischen Untersuchung (Projekt-Nr. 17-047-GL-01 der T&H Ingenieure GmbH, Bremen vom 18.07.2017) aufgeführten Schallschutzvarianten (Schallschutzvariante 1 & 2) für den im Plangebiet gelegenen Zimmereibetrieb vollständig umgesetzt hat. Die Umsetzung der Maßnahmen wird über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Grundstückseigentümer festgelegt. Alternative Maßnahmen zum Schallschutz sind dann zulässig, wenn mit ihnen die in der schalltechnischen Untersuchung aufgeführten Pegelminderungen nachgewiesen werden können. Auf die Umsetzung der Maßnahmen kann im Falle einer dauerhaften Betriebsaufgabe der Zimmerei verzichtet werden, wenn diese vor der Errichtung baulicher Anlagen erfolgt.

2. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 3 & WA 4 ist die Errichtung baulicher Anlagen nur nach der beherrschenden Aufgabe des im Plangebiet ansässigen Zimmereibetriebes (Flurstücke 196/6, 196/9, 196/12 und 197/3) zulässig. Der Betrieb ist spätestens zum 01.07.2019 einzustellen. Die Betriebsaufgabe ist schriftlich bei der zuständigen Genehmigungsbehörde anzuzeigen. Sofern eine Betriebsaufgabe nicht erfolgen sollte, sind die zum Zeitpunkt der Planaufstellung baurechtlich genehmigten Nutzungen zulässig.

**1.2 Mischgebiet**  
Die in Mischgebieten allgemein zulässigen Nutzungen (§ 6 Abs. 2 BauNVO)

- Gartenbaubetriebe,
  - Tankstellen und
  - Vergnügungsstätten i. S. des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- Die in Mischgebieten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 3 BauNVO) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

**2. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**

**2.1 Firsthöhe**  
Die maximale Höhe baulicher Anlagen beträgt in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 & WA 4 13,0 m und in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 & WA 3 10,5 m. Im Mischgebiet beträgt die maximale Höhe baulicher Anlagen 15,0 m. Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) bis zu 1,0 m können zugelassen werden (§ 31 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO). Als Bezugshöhe gilt die Höhe der Oberkante der Fahrbahnmitte der jeweiligen Erschließungsstraße; Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des Grundstückes (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

**2.2 Sockelhöhe**  
Die Erdgeschoßfußbodenhöhe wird auf maximal 0,4 m Höhe festgesetzt. Als Bezugshöhe gilt die Höhe der Oberkante der Fahrbahnmitte der jeweiligen Erschließungsstraße; Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstückes (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

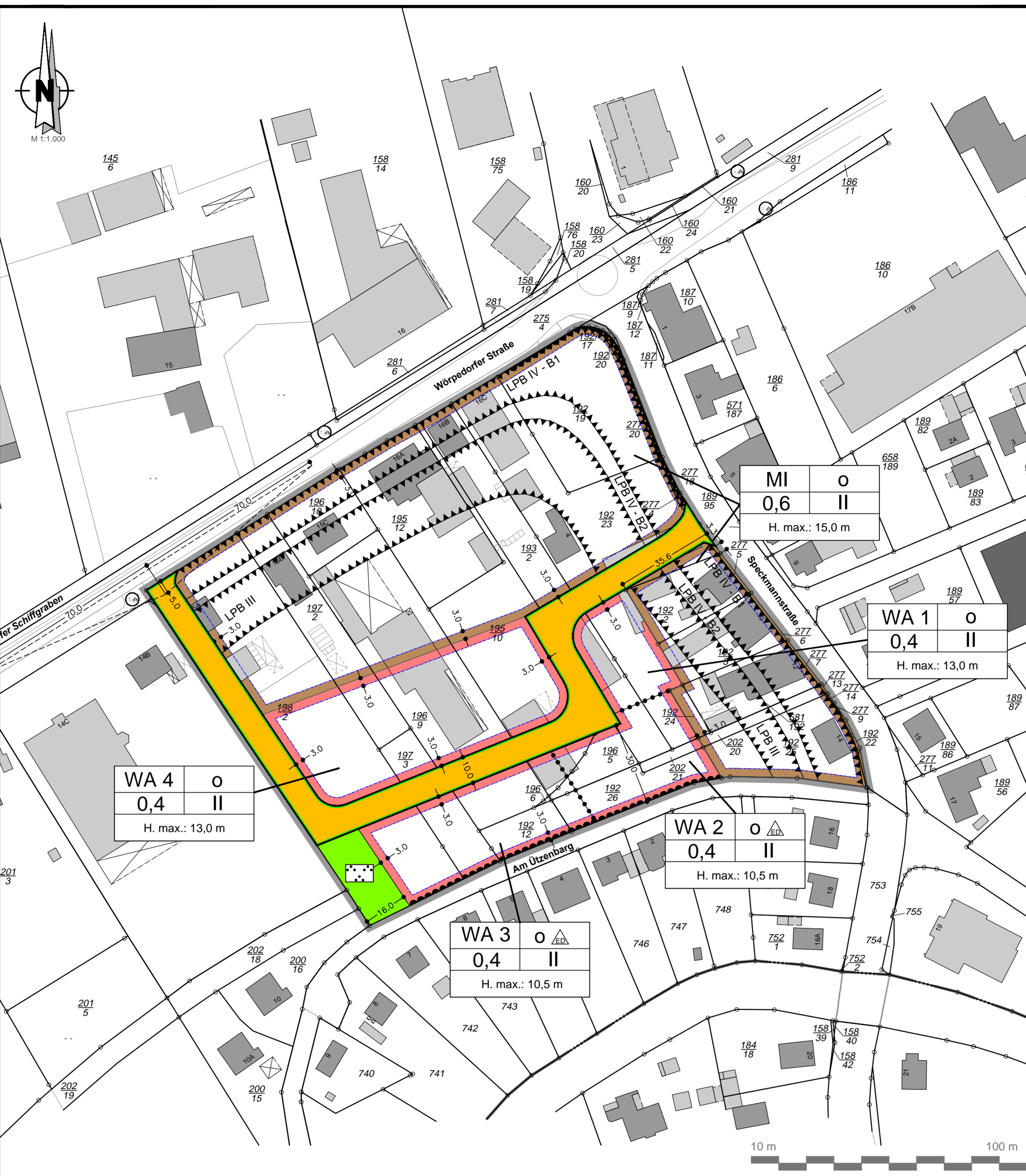
**3. Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen**  
Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

**4. Immissionsschutz**  
Für Gebäude, die neu errichtet oder wesentlich geändert werden, gelten folgende Schallschutzanforderungen:  
In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, je nach Lärmpegelbereich die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Tabelle 8 der DIN 4109, Ausgabe November 1989 für schutzbedürftige Wohn- und Büroräume einhalten.

Lärmpegelbereich	Außenpegel Lr (außen)	resultierendes Schalldämmmaß (erf. R'w.res.)	
		Wohn- und Übernachtungsräume	Büroräume und ähnliches [1]
III	61 - 65 dB	35	30
IV	66 - 70 dB	40	35

Die Grundrisse der Wohnungen / Häuser in den gekennzeichneten Bereichen LPB IV - B1 und LPB IV - B2 sind so zu gestalten, dass Schlaf- und Kinderzimmer in Richtung Süden oder Westen angeordnet sind. Schlafräume und Kinderzimmer können auch in Richtung Norden oder Osten angeordnet werden, sofern der Einbau von schalldämmten Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumlufttechnischer Anlagen vorgesehen wird.  
Hausnahe Außenwohnbereiche im LPB IV - B1 sind auf der dem Straßenverkehr abgewandten Gebäudesseite (in Richtung Süden oder Westen) anzuordnen. Andernfalls ist eine Abschirmung durch verglaste Loggien oder Wintergärten vorzusehen.

**Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017.**  
**Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 20.07.2017.**



WA 4	o
0,4	II
H. max.: 13,0 m	

MI	o
0,6	II
H. max.: 15,0 m	

WA 1	o
0,4	II
H. max.: 13,0 m	

WA 2	o ED
0,4	II
H. max.: 10,5 m	

WA 3	o ED
0,4	II
H. max.: 10,5 m	

**Örtliche Bauvorschrift**

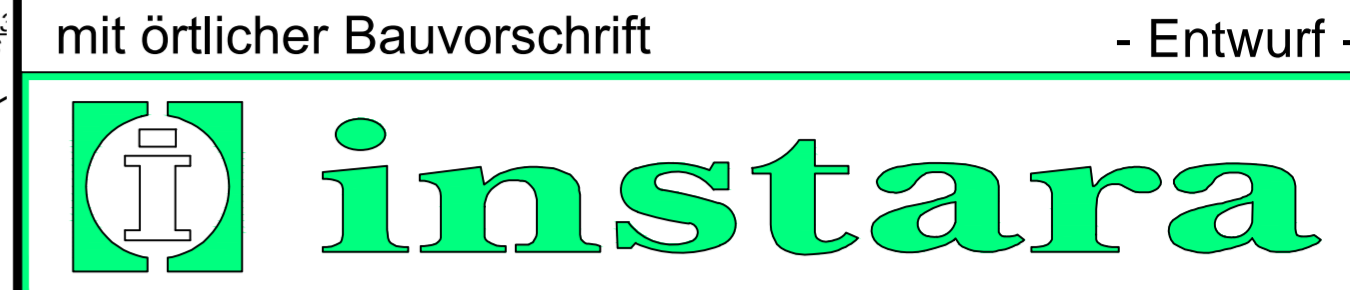
- Dachgestaltung**  
Innerhalb des Plangebietes sind nur Dacheindeckungen in roten, rotbraunen und anthraziten Farbtönen zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Solaranlagen, Wintergärten, untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Dachgauben, Vordächer), überdachte Stellplätze und Garagen i. S. d. § 12 BauNVO.
- Fassadengestaltung**  
Im Plangebiet ist als Material für die Außenfassaden baulicher Anlagen nur Verblend- bzw. Klinker-, Kalksandstein- und Putzmauerwerk in rotrotbrauner, weißer und beiger Farbgebung sowie Fachwerk und Holz zulässig.
- Ordnungswidrigkeiten gegen die örtliche Bauvorschrift**  
Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer der örtlichen Bauvorschrift zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

**Nachrichtliche Hinweise**

- Bodenfunde**  
Sollten in der Erde Sachen oder Spuren gefunden werden, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass dies Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, so ist dies unverzüglich dem Landkreis Osterholz als untere Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Nds. Denkmalschutzgesetz). Zur Anzeige von Bodenfinden ist jeder am Bau Beteiligte verpflichtet.
- Zweiter Rettungsweg**  
Bei Neu- und Umbauten mit einer Fußbodenhöhe von 7 m über Geländeneiveau müssen die Gebäude aus brandschutztechnischen Gründen zur Sicherung des zweiten Rettungsweges mit einem zweiten baulichen Rettungsweg ausgestattet werden.
- Zufahrten**  
Bei Antragstellung auf Neuanlage von Zufahrten zur Landesstraße 133 (Wörpedorfer Straße) bzw. Änderung vorhandener Zufahrten ist die hiesige Straßenbauverwaltung hinsichtlich Gestaltung und Befestigung der geplanten Zufahrten an dem Genehmigungsverfahren in jedem Einzelfall, auch nach Rechtskraft des Bebauungsplanes, zu beteiligen.
- Sichtfelder**  
Die gekennzeichneten Sichtfelder sind oberhalb 0,8 m, gemessen ab Oberkante Fahrbahnmitte des Knotenpunktes, ständig von jeglicher Art sichtversperrender bzw. sichtbehindernder Nutzung freizuhalten (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 31 Abs. 2 NStzG).
- Kampfmittel**  
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung vorliegt. Sollten bei Erdarbeiten kampf- und Luftkampfmittel (Granaten, Bomben, Mienen u. ä.) gefunden werden, so ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.
- Besonderer Artenschutz**  
Gemäß den Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:  
1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,  
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,  
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,  
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

**Gemeinde Grasberg**  
"Ortskern - Teilbereich Mühle"

(zugleich teilweise Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 der vormaligen Gemeinde Wörpedorf und des Bebauungsplanes Nr. 14 "Gewerbegebiet Wörpedorfer Straße")  
**mit örtlicher Bauvorschrift - Entwurf -**



**Präambel**  
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Grasberg diesen Bebauungsplan Nr. 45 "Ortskern - Teilbereich Mühle", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.  
Grasberg, den .....

(Schorfmann) Bürgermeisterin

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Grasberg hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Grasberg, den .....

(Schorfmann) Bürgermeisterin

**Planunterlage**  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.  
© Jahr 2017 LGLN

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Otterndorf  
Die Planunggrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 10.06.2017). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.  
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.  
Osterholz-Scharmbeck, den .....

Unterschrift

**Planverfasser**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von  
**instara** Vahver Straße 150  
Tel.: (0421) 43 57 9-0 Fax: (0421) 45 46 84  
28309 Bremen  
Internet: www.instara.de E-Mail: info@instara.de  
Bremen, den 11.08.2017 / 13.11.2017 (instara)

**Öffentliche Auslegung**  
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Grasberg hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung hat vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.  
Grasberg, den .....

(Schorfmann) Bürgermeisterin

**Erneute Öffentliche Auslegung**  
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Grasberg hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.  
Grasberg, den .....

(Schorfmann) Bürgermeisterin

**Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde Grasberg hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.  
Grasberg, den .....

(Schorfmann) Bürgermeisterin

**Inkrafttreten**  
Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.  
Grasberg, den .....

(Schorfmann) Bürgermeisterin

**Beglaubigung**  
Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.  
Grasberg, den .....

(Schorfmann) Bürgermeisterin

**Verletzung von Vorschriften**  
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.  
Grasberg, den .....

(Schorfmann) Bürgermeisterin

Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH  
Alle Rechte vorbehalten  
Bebauungsplan Nr. Gemeinde Grasberg 45