



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.

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 ortsbüchlich bekannt gemacht worden.

Planunterlage

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

Herausgeber

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osterndorf
Die Planungsgrundlage 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.

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von instara
Wahner Straße 150
Tel.: (0421) 45 57 9-0
Fax: (0421) 45 46 84
Internet: www.instara.de
E-Mail: info@instara.de

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 ortsbüchlich bekannt gemacht.

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.

Inkrafttreten

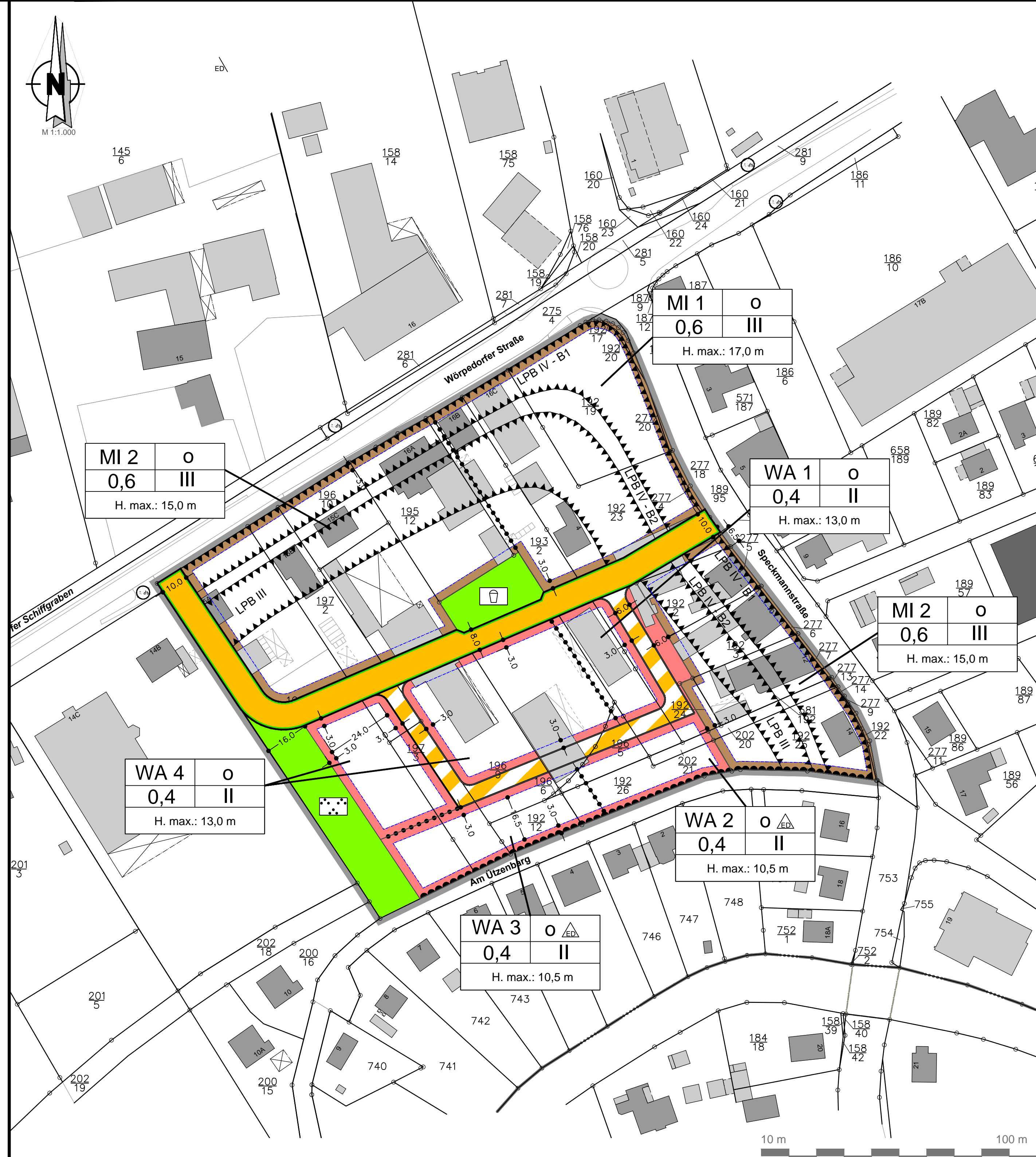
Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsbüchlich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Beglaubigung

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.

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.



MI 2 o 0,6 III H. max.: 15,0 m

MI 1 o 0,6 III H. max.: 17,0 m

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

MI 2 o 0,6 III H. max.: 15,0 m

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

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

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

Table with 4 columns: Lärmpegelbereich, Außenpegel Lr (außen), resultierendes Schalldämmmaß (erf. R'w.res.), and sub-columns for Wohn- und Übernachtungsräume and Büroräume und ähnliches [1].

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.

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.

Örtliche Bauvorschrift

1. Dachgestaltung

Innerhalb des Plangebietes sind nur Dacheindeckungen in roten, rotbraunen und anthraziten Farbblönen zulässig.

2. 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.

3. 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.

Nachrichtlicher Hinweis

Bodenfunde

Sollten in der Erde Sachen oder Spuren gefunden werden, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass diese Kulturdenkmale (Bodden) sind, so ist dies unverzüglich dem Landkreis Osterholz als untere Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Nds. Denkmalschutzgesetz).

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

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

- Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Privatweg)
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (siehe textliche Festsetzungen)

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

- öffentliche Grünflächen
Parkanlage
Spielplatz

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

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
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)

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 umsetzt.

2. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 3 & WA 4 ist die Errichtung baulicher Anlagen nur nach dauerhafter 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.

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).

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 MI 1 beträgt die maximale Höhe baulicher Anlagen 17,0 m und im Mischgebiet MI 2 15,0 m.

2.2 Sockelhöhe
Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird auf maximal 0,4 m Höhe festgesetzt. Als Bezugshöhe gilt die Höhe der Oberkante der Fahrbahnmittelle der jeweiligen Erschließungsstraße.

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.