

Planzeichenerklärung

(gemäß Planzeichenerverordnung v. 1990)

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

SO Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel"

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

H. max.: maximale Höhe baulicher Anlagen
z.B. 0,4 Grundflächenzahl / GRZ

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

a Abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzungen)

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Einfahrtbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (siehe textliche Festsetzungen)

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

Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzungen)

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Sichtdreieck

Bauverbotszone

Höhenbezugspunkt (6,00 m ü NNH)

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“
Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel" (§ 11 Abs. 2 BauNVO) ist die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben mit dem Kernsortiment periodischer Bedarf mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 2.650 m² zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Höhe baulicher Anlagen
Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird im Sondergebiet auf 10,0 m begrenzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine, PV-Module) bis zu 2,0 m können im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden (§ 31 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO).

3. Bauweise

3.1 Bauweise
In der abweichenden Bauweise (a) beträgt die zulässige Gebäudelänge maximal 100 m (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Hinsichtlich aller sonstigen Bestimmungen gelten die Vorschriften der offenen Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

4. 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 sie landesrechtlichen Vorschriften nicht entgegenstehen (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

5. Nutzung der Solaren Strahlungsenergie durch Photovoltaik

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die nutzbaren Dachflächen der baulichen Hauptanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ab einer Dachfläche von 50 m² zu mindestens 40 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

6. Grünordnung

6.1 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist spätestens in der auf die Inbetriebnahme des Vorhabens folgenden Pflanzperiode jeweils eine einreihige Strauchhecke gemäß Artenliste und Mindestqualität anzulegen.

6.2 Straßenbaumpflanzungen

Im Bereich der festgesetzten Straßenverkehrsfläche (Planstraße) ist pro 250 m² vollversiegelte Straßenverkehrsfläche in der auf die Fertigstellung der verkehrstechnischen Erschließungsanlagen folgenden Pflanzperiode durch die Grundstückseigentümer ein Laubbaum (z. B. Stieleiche, Winterlinde, Feldahorn, Eberesche; Mindestqualität: Hochstamm, 12 - 14 cm Stammumfang) zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) und dauerhaft zu erhalten.

6.3 Stellplatzbegrünung

Innerhalb der Stellplatzflächen ist pro 10 Stellplätze ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum (z. B. Spitzahorn, Eberesche, Stieleiche; Qualität: Hochstamm, 10 - 12 cm Stammumfang) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

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

Leuchten an und außerhalb von Gebäuden sind mit Leuchtmitteln zu versehen, die nach dem Stand der Erkenntnisse und dem Stand der Technik die geringsten Beeinträchtigungen für Insekten verursachen. Dies gilt insbesondere bezüglich der Lichtfarbe und der Temperatur der Leuchtmittel.

8. Immissionsschutz
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die im Sondergebiet angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (06.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 06.00 h) überschreiten.

Table with 3 columns: Fläche, L_{EK} tags, L_{EK} nachts. Row 1: SO, 64 dB(A), 50 dB(A)

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionswert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet.

Nachrichtliche Hinweise

Kampfmittel
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung vorliegt.

Bodendenkmale (archäologische Funde)
Sollten in der Erde Sachen oder Spuren gefunden werden, bei denen Anlass zur der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, ist dies dem Landkreis Osterholz als untere Denkmalschutzbehörde, dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Gemeinde unverzüglich anzuzeigen (§ 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz).

Alliansten

Gemäß Alliansterverzeichnis des Landkreises Osterholz sind im Planungsgebiet Altablagernungen und Alliansten nicht bekannt.

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.

Nachrichtliche Übernahmen

Bauverbots- und Baubeschränkungszonen entlang der L133
Außerhalb der Ortsdurchfahrten dürfen längs der Landes- oder Kreisstraßen gem. § 24 NStRG

- 1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußersten Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn,
2. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen,

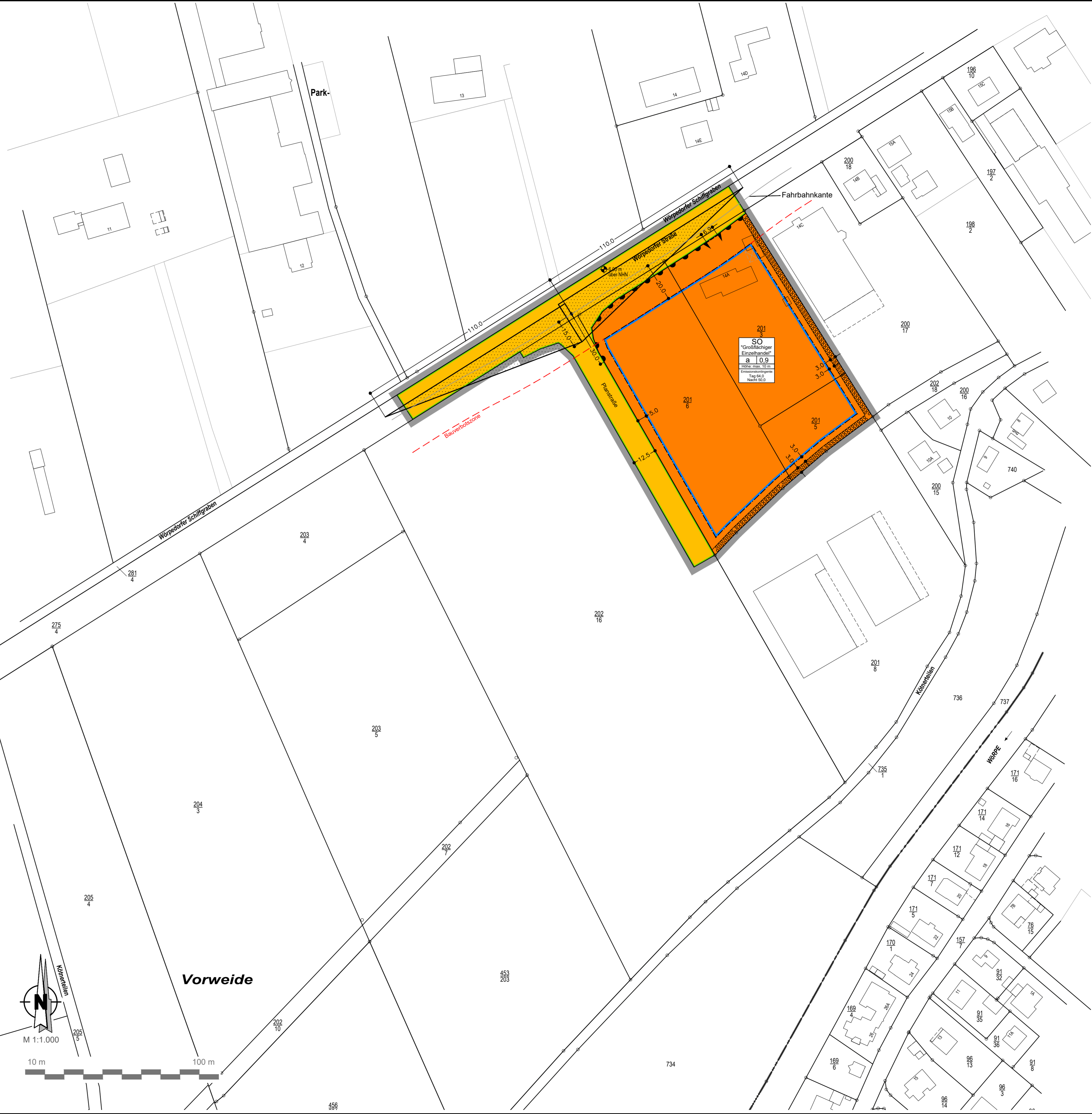
Sichtfelder
Die gekennzeichneten Sichtfelder sind oberhalb 0,80 m, gemessen ab Oberkante Fahrbahnmittels des Knotenpunktes, ständig von jeglicher Art sich verpersperrender bzw. sichtbehindernder Nutzung freizuhalten (§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 31 Abs. 2 NStRG).

Gestaltung der nicht überbauten Flächen von Baugrundstücken
Entsprechend § 9 Abs. 2 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sind die nicht überbauten Flächen von Baugrundstücken als Grünflächen anzulegen.

Es gilt das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Die in Lärmgutachten aufgeführten DIN-Normen können bei der Gemeinde Grasberg eingesehen werden.



Bebauungsplan

57

Gemeinde Grasberg

"Sondergebiet Einzelhandel Grasberg West"

(Zugleich teilweise Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 14 „Gewerbegebiet Wörpedorfer Straße“ und Nr. 34 „Gewerbegebiet Zeisner“)

- Entwurf -



Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Grasberg diesen Bebauungsplan Nr. 57 „Sondergebiet Einzelhandel Grasberg West“, bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Grasberg, den (Ritthaler) Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Grasberg hat in seiner Sitzung am 15.05.2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Grasberg, den (Ritthaler) Bürgermeister

Planunterlage

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

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Otterndorf

Die Planungsgrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 12.09.2020). 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-Schambeck, den O. b. V. I. Bruns

Grasberg, den 23.09.2025 / 10.03.2026 (instara)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von instara
Vahren Straße 180, 28309 Bremen
Tel.: (0421) 45 57 30, Fax: (0421) 45 48 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 § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Grasberg, den (Ritthaler) Bürgermeister

Erneute öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Grasberg hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Grasberg, den (Ritthaler) Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss 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 (Ritthaler) Bürgermeister

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 (Ritthaler) Bürgermeister

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 (Ritthaler) Bürgermeister

Beglaubigung

Diese Austerfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.

Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH, Bebauungsplan Nr. 57, Gemeinde Grasberg