

Präambel und Ausfertigung	
Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Grasberg diesen Bebauungsplan Nr. 58 „Wohnquartier Wörpedorfer Landhaus“ bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen Grasberg, den Bürgermeister	
Aufstellungsbeschluss Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Grasberg hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 58 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Grasberg, den Bürgermeister	
Plangrundlage Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab 1: 1.000 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2026 Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Otterndorf Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. Keiner Erlaubnis bedarf die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Angaben des übertragenen Wirkungskreises durch kommunale Körperschaften sowie die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen (Auszug aus § 5 Absatz 3 NVermG). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 23.02.2026). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Osterholz-Scharmbeck, den Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur	
Planverfasser Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 58 wurde ausgearbeitet von der M O R PartG mbB Scheefelner Weg 9, 27356 Rotenburg (Wümme) Tel.: 04261-81 91 80 E-Mail: info@morarchitekten.de M O R architekten partg mbB Rotenburg, den Planverfasserin	
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis gemäß amtlicher Bekanntmachung vom Grasberg, den Bürgermeister	
Veröffentlichung Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Grasberg hat in seiner Sitzung am dem Bebauungsplan Nr. 58 sowie der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 58, die Begründung und die verfügbaren umweltbezogenen Informationen wurden vom bis einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht. Grasberg, den Bürgermeister	
Satzungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Grasberg hat nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am den Bebauungsplan Nr. 58 mit textlichen Festsetzungen als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen. Grasberg, den Bürgermeister	
Inkrafttreten Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplans Nr. 58 in Kraft. Grasberg, den Bürgermeister	
Verletzung von Vorschriften Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 58 sind eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften oder Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden. Grasberg, den Bürgermeister	

Textliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung**

Die innerhalb von Urbanen Gebieten gemäß § 6a Abs. 3 Nrn. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
2. **Maß der baulichen Nutzung**
 - 2.1 Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) beträgt im Geltungsbereich 14,0 m. Geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Schornsteine, Solaranlagen, etc.) um bis zu 1,0 m können zugelassen werden (§ 31 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO).
 - 2.2 Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird auf maximal 0,4 m Höhe festgesetzt.
 - 2.3 Als Bezugshöhe gilt die Höhe der Oberkante der Fahrbahnmittle der vorgelagerten Erschließungsstraße (Wörpedorfer Straße / Landesstraße L133). Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des urbanen Gebietes (§ 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. **Zu- und Ausfahrt**

Zu- und Ausfahrten zum Plangebiet von der vorgelagerten Erschließungsstraße Wörpedorfer Straße / Landesstraße L133 aus sind nur in den zeichnerisch festgesetzten Bereichen zulässig.
5. **Immissionsschutz**

(Gegenstand der gutachterlichen Untersuchung - wird nachgeliefert)
6. **Erhalt von Einzelbäumen**

Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten. Bei Abgängen ist eine artgleiche Nachpflanzung an ungefähr gleichem Standort vorzunehmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).

Rechtsgrundlagen

Es gilt das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192) geändert worden ist.

Es gilt die Baunutzungsverordnung 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.

Es gilt die Niedersächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46 - VORIS 21072 -), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Juni 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52) geändert worden ist.

Örtliche Bauvorschrift

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 NBauO

- 1. Geltungsbereich**

Nachstehende Örtliche Bauvorschriften gelten für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 58 „Wohnquartier Wörpedorfer Landhaus“.
- 2. Dachgestaltung**

Im Allgemeinen 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 sowie begrünte Dächer.
- 3. Fassadengestaltung**

Im Plangebiet ist als Material für die Außenfassaden baulicher Anlagen nur Verblend- bzw. Klinker-, Kalksandstein- und Putzmauerwerk in rot/rotbrauner, weißer und beiger Farbgebung sowie Fachwerk und Holz zulässig.
- 4. Ordnungswidrigkeiten gegen die örtliche Bauvorschriften (§ 80 Abs. 3 NBauO)**

Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer der örtlichen Bauvorschrift zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

Nachrichtliche Hinweise

Gewässerräumstreifen

Bei dem innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche verlaufenden Wörpedorfer Schiffgraben handelt es sich um ein Gewässer zweiter Ordnung. Auf die Bestimmungen der §§ 58 und 77 des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) und der Satzung des Gewässer- und Landschaftspflegeverbandes Teufelsmoor (GLV) zur Freihaltung eines Räumstreifens wird hingewiesen.

Beseitigung des Niederschlagswassers

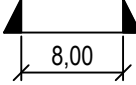
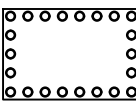
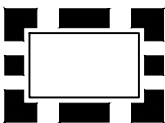
Gemäß § 93 Abs. 3 des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) sind die Grundstückseigentümer anstelle der Gemeinde zur Beseitigung des Niederschlagswasser verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gemeinsames Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Allgemeinwohls zu verhüten.

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 oder 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.

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung
 -  Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - 0,8 Grundflächenzahl, als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)
 - HBA 14,0 m Höhe baulicher Anlagen in m, als Höchstmaß (§ 18 BauNVO)
 - III Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 - o offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
 -  Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
4. Verkehrsflächen
 -  Einfahrtsbereich (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4, 11 und Abs. 6 BauGB) mit Vermaßung
5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 -  Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und Abs. 6 BauGB)
6. Sonstige Planzeichen
 -  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Bebauungsplan Nr. 58 "Wohnquartier Wörpedorfer Landhaus" **M 1:1.000**

Reithalle 17
Sportanlage 168 7
Schützenhalle 185
Wörpedorfer Schiffgraben
Wörpedorfer Straße
Grabenweg
160 41
160 37
160 36
160 20
160 27
160 33
160 43
168 95
168 79
168 20
168 96
168 190
168 191
168 192
168 193
168 194
168 195
168 196
168 197
168 198
168 199
168 200
168 201
168 202
168 203
168 204
168 205
168 206
168 207
168 208
168 209
168 210
168 211
168 212
168 213
168 214
168 215
168 216
168 217
168 218
168 219
168 220
168 221
168 222
168 223
168 224
168 225
168 226
168 227
168 228
168 229
168 230
168 231
168 232
168 233
168 234
168 235
168 236
168 237
168 238
168 239
168 240
168 241
168 242
168 243
168 244
168 245
168 246
168 247
168 248
168 249
168 250
168 251
168 252
168 253
168 254
168 255
168 256
168 257
168 258
168 259
168 260
168 261
168 262
168 263
168 264
168 265
168 266
168 267
168 268
168 269
168 270
168 271
168 272
168 273
168 274
168 275
168 276
168 277
168 278
168 279
168 280
168 281
168 282
168 283
168 284
168 285
168 286
168 287
168 288
168 289
168 290
168 291
168 292
168 293
168 294
168 295
168 296
168 297
168 298
168 299
168 300
168 301
168 302
168 303
168 304
168 305
168 306
168 307
168 308
168 309
168 310
168 311
168 312
168 313
168 314
168 315
168 316
168 317
168 318
168 319
168 320
168 321
168 322
168 323
168 324
168 325
168 326
168 327
168 328
168 329
168 330
168 331
168 332
168 333
168 334
168 335
168 336
168 337
168 338
168 339
168 340
168 341
168 342
168 343
168 344
168 345
168 346
168 347
168 348
168 349
168 350
168 351
168 352
168 353
168 354
168 355
168 356
168 357
168 358
168 359
168 360
168 361
168 362
168 363
168 364
168 365
168 366
168 367
168 368
168 369
168 370
168 371
168 372
168 373
168 374
168 375
168 376
168 377
168 378
168 379
168 380
168 381
168 382
168 383
168 384
168 385
168 386
168 387
168 388
168 389
168 390
168 391
168 392
168 393
168 394
168 395
168 396
168 397
168 398
168 399
168 400
168 401
168 402
168 403
168 404
168 405
168 406
168 407
168 408
168 409
168 410
168 411
168 412
168 413
168 414
168 415
168 416
168



Gemeinde Grasberg

Bebauungsplan Nr. 58

„Wohnquartier Wörpedorfer Landhaus“

mit örtlicher Bauvorschrift

(zugleich Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 40 "Schützenhof Wörpedorf" sowie Nr. 9 "Sport- und Freizeitanlage Wörpedorf", 2. Änderung)

aufgestellt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Vorentwurf

Stand: 10. August 2026



„Wohnquartier Wörpedorfer Landhaus“

mit örtlicher Bauvorschrift

(zugleich Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 40 "Schützenhof Wörpedorf" sowie Nr. 9 "Sport- und Freizeitanlage Wörpedorf", 2. Änderung)

aufgestellt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Vorentwurf

Stand: 10. August 2026

mit örtlicher Bauvorschrift

(zugleich Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 40 "Schützenhof Wörpedorf"
sowie Nr. 9 "Sport- und Freizeitanlage Wörpedorf", 2. Änderung)
aufgestellt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Vorentwurf

Stand: 10. August 2026

(zugleich Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 40 "Schützenhof Wörpedorf"
sowie Nr. 9 "Sport- und Freizeitanlage Wörpedorf", 2. Änderung)
aufgestellt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Vorentwurf

Stand: 10. August 2026

sowie Nr. 9 "Sport- und Freizeitanlage Wörpedorf", 2. Änderung)
aufgestellt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Vorentwurf
Stand: 10. August 2026

aufgestellt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Vorentwurf

Stand: 10. August 2026

Vorentwurf
Stand: 10. August 2026

Stand: 10. August 2026

[illegible][illegible]