

Planzeichenerklärung

(gemäß Planzeichenverordnung v. 1990)

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



Allgemeine Wohngebiete

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)

a Abweichende Bauweise
Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (F+R= Fuß und Radweg, P=Privat)

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzungen)
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Sichtfelder (siehe textliche Festsetzungen)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
Geruchshäufigkeit

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Die im Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO)

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen

2.2 Die maximale Höhe baulicher Anlagen im WA 1 beträgt 9,0 m und im WA 2 10,5 m. Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) bis zu 1,0 m können im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden (§ 31 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO). Als Bezugshöhe gilt die Höhe der Oberkante der Fahrbahnmitte der vorgelagerten Erschließungsanlage (öffentliche Verkehrsfläche Mischverkehrsfläche); Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des Grundstückes (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

2.2 Die Grünflächen von Nebenanlagen i. S. § 14 BauNVO in Form von baulichen Anlagen, bestehend aus Folien oder Vliesen, welche mit Steinen bedeckt sind, sind bei der Ermittlung der Grundfläche (§ 19 Abs. 4 BauNVO) mitzurechnen.

3. Erdgeschossfußbodenhöhe

Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird auf maximal 0,3 m Höhe festgesetzt. Als Bezugshöhe gilt die Höhe der Oberkante der Fahrbahnmitte der jeweils dem Baugrundstück direkt vorgelagerten Erschließungsstraße, bei Eckgrundstücken wird die Straße zu Grunde gelegt, die der Erschließung des Baugrundstückes dient; Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstückes (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

4. Abweichende Bauweise

In der abweichenden Bauweise (a) sind Einzelhäuser (E) und Doppelhäuser (D) mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Einzelhäuser darf im WA 1 höchstens 20 m und im WA 2 höchstens 25 m betragen. Die Länge der Doppelhäuser darf sowohl im WA 1 als auch im WA 2 höchstens 25 m betragen (§ 22 Abs. 4 BauGB). Die Errichtung von Doppelhäusern ist nur in Form von Baukörpern mit zwei selbständig nutzbaren Gebäuden zulässig (§ 9 Abs. a Nr. 6 BauGB).

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Innerhalb des Plangebietes sind innerhalb des WA 1 maximal zwei Wohnungen und innerhalb des WA 2 maximal acht Wohnungen pro Wohngebäude zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

6. Mindestbreite der Baugrundstücke

Die Mindestbreite der Baugrundstücke wird bezogen auf die dem Baugrundstück direkt vorgelagerte Erschließungsstraße
- für Einzelhäuser auf 22 m und
- für Doppelhäuser auf 11 m je Doppelhaushälfte
festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB). Bei Eckgrundstücken wird für die Bemessung der Mindestbreite der Baugrundstücke die Straße zu Grunde gelegt, die der Erschließung des Baugrundstückes dient.

7. Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen

7.1 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO) sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden (§ 14 BauNVO) sind in einem 3 m breiten Streifen parallel zu den festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen und in einem 5 m breiten Streifen parallel zur Eickedorfer Straße nicht zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

7.2 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO) sowie Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

8. Grundstückszufahrten

Pro Baugrundstück ist nur eine Grundstückszufahrt in einer Breite von maximal 5,0 m zulässig. Für Baugrundstücke, die an Stichstraßen angrenzen, sind Zufahrten über die Straße Eickedorfer Vorweiden nicht zulässig.

9. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

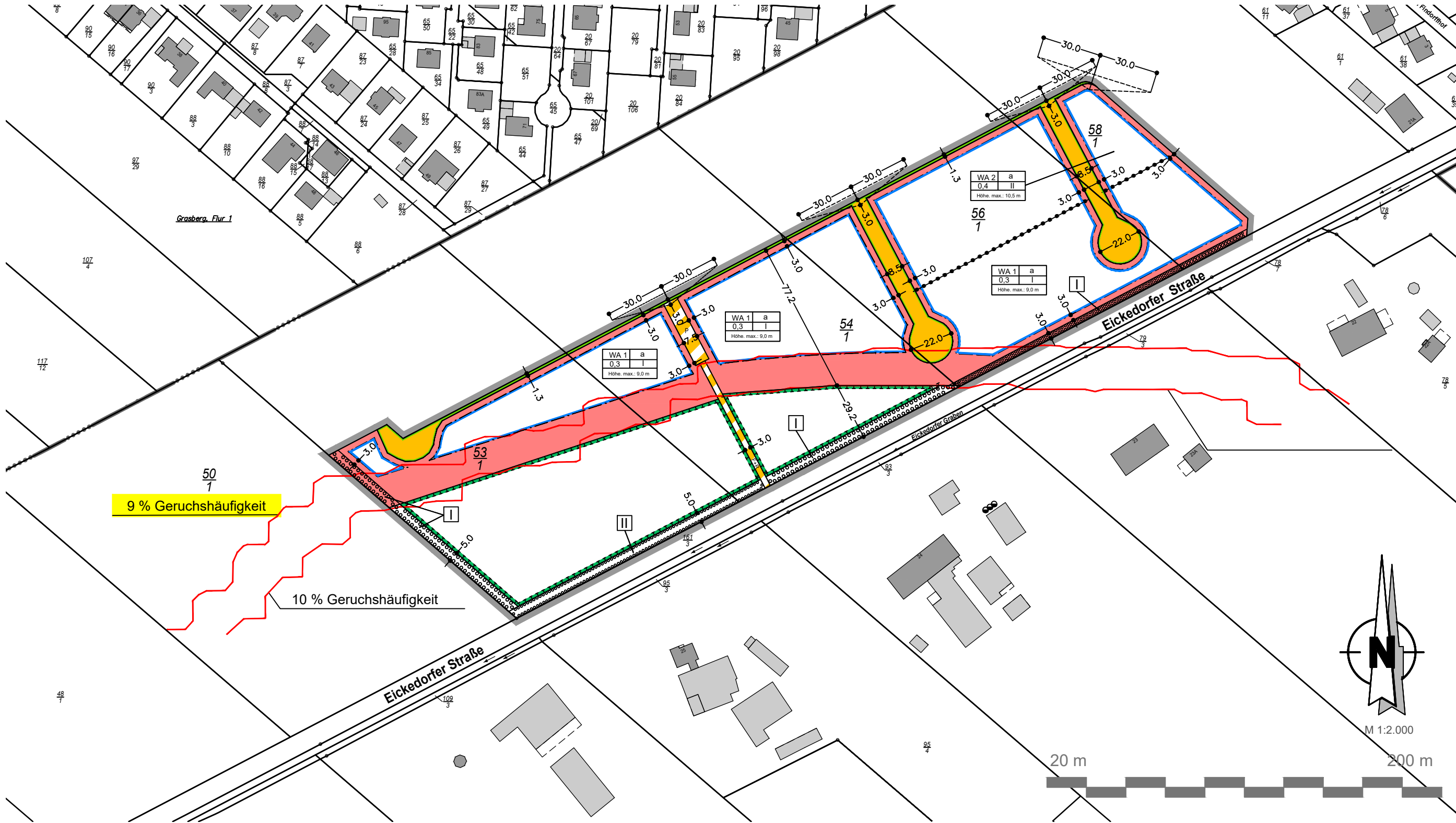
Bauliche Anlagen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 0,8 m, gemessen über Oberkante Fahrbahnmitte des Knotenpunktes, zulässig.

10. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

10.1 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen I ist eine Bepflanzung mit standortheimischen Laubbäumen und -sträuchern entsprechend nachfolgender Artenliste vorzunehmen (9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Artenliste: Sandbirke (Betula pendula), Moorbirke (Betula pubescens), Stieleiche (Quercus robur), Schwarzerle (Alnus glutinosa), Eberesche (Sorbus aucuparia), Faulbaum (Rhamnus frangula), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Weißdorn (Crataegus monogyna), Hundrose (Rosa canina), Salweide (Salix caprea), Ohrweide (Salix Aschweide (Salix cinerea), Rotbuche (Fagus sylvatica), Blutbuche (Fagus sylvatica f. purpurea), Hainbuche (Carpinus betulus).

Pflanzqualitäten:
Bäume: Heister, Höhe 125-200 cm oder Hochstamm mit 8-16 cm Stammumfang in 1 m Höhe
Sträucher: mindestens die Pflanzqualität verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, Höhe 60-100 cm
Pflanzabstände 1,5 m x 1,5 m



Örtliche Bauvorschrift

1. Dachgestaltung

1.1 Die Farbe der Tonziegel und Betondachsteine muss innerhalb der nachstehenden Farbspektren liegen:

Rot/Rotbraun:		
RAL 2001 Rotorange	RAL 3009 Oxidrot	Grau/Schwarz
RAL 3000 Feuerrot	RAL 3011 Braunrot	RAL 7016 Anthrazitgrau
RAL 3001 Signalrot	RAL 8004 Kupferbraun	RAL 7021 Schwarzgrau
RAL 3002 Karminrot	RAL 8012 Rotbraun	RAL 7015 Schiefergrau
RAL 3003 Rubinrot		

1.2 Ausgenommen von der Festsetzung 1.1 zu Dachmaterial und -farbgebung sind Solaranlagen, Wintergärten und untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Dachgauben oder Vordächer). Darüber hinaus unterliegen Garagen, überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden nicht den genannten Festsetzungen.

2. Fassadengestaltung

Die Farbgebung der Außenfassaden muss innerhalb des nachstehenden Farbspektrums liegen:

Rot:	RAL 3002	Rotbraun: RAL 3011
	RAL 3003	RAL 8012
	RAL 3009	
Gelb:	RAL 1016	
	RAL 1018	
	RAL 1023	
Weiß/Beige:	RAL 1013	RAL 9001
	RAL 1014	RAL 9002
	RAL 1015	RAL 9010

3. Einheitlichkeit von Doppelhäusern

Die Dachneigung und die Art der Dacheindeckung von Doppelhäusern ist unter Berücksichtigung der zuvor genannten Regelungen einheitlich vorzusehen. Die Außenwände der Doppelhäuser in Bezug auf Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung ist aufeinander abzustimmen.

4. Geländeneveau

Bezogen auf die an das Baugrundstück direkt angrenzenden Erschließungsanlagen muss die Geländeoberfläche des jeweiligen Baugrundstückes in einem Streifen von 3,0 m parallel zur Erschließungsanlage mindestens 0,1 m unterhalb der Oberkante der Fahrbahnmitte der vorgelagerten Erschließungsstraße liegen.

5. Vorgartengestaltung

Vorgärten und nicht überbaubare Grundstücksflächen sind - mit Ausnahme der Zufahrten, Zugängen, zulässigen Stellplätzen sowie den zulässigen Nebenanlagen - als Grün- / Gartenflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Anlage von überwiegend mit Gesteinsmaterial verschiedenster Körnung bedeckten Bodenflächen auf den Grundstücken ist unzulässig.

6. Anzahl der notwendigen Einstellplätze

Im WA 2 sind entsprechend § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO pro Wohnung zwei Einstellplätze herzustellen.

7. Einfriedungen

Entlang der Grundstücksgrenzen an öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Einfriedungen mit standortheimischen Laubgehölzhecken (z. B. Liguster, Hainbuche, Feldahorn, Rotbuche) sowie Holzzäune (naturfarben, dunkelbraun, dunkelgrün) oder gemauerte Einfriedungen (Klinker), bzw. Kombinationen dieser Einfriedungsarten, bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Als Bezugshöhe gilt die Oberkante der Mitte der vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche.

Ausgenommen von dieser Regelung sind unmittelbar an die Eickedorfer Straße angrenzende Grundstücksgrenzen. Hier sind die vorstehend genannten Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,8 m zulässig. Als Bezugshöhe gilt hier die Oberkante der Mitte der Eickedorfer Straße.

8. Ordnungswidrigkeiten gegen die örtliche Bauvorschrift

Gemäß § 91 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer der örtlichen Bauvorschrift zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeiten können einem gemäß § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

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 (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.

Bebauungsplan

50

Gemeinde Grasberg

"Eickedorfer Vorweiden II"

mit örtlicher Bauvorschrift

- Erneuter Entwurf -



INSTITUT FÜR STADT- UND RAUMPLANUNG GMBH

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG) hat der Rat der Gemeinde Grasberg diesen Bebauungsplan Nr. 50 "Eickedorfer Vorweiden II", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.

Grasberg, den

(Ritthaler)

Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Grasberg hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 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,

© Jahr 2017

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 30.03.2017). 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.

Achim, den

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

instara

Robert-Hooke-Straße 4
28359 Bremen
Tel.: (0421) 43 57 9-0

Internet: www.instara.de
E-Mail: info@instara.de

(instara)

Bremen, den 23.05.2022 / 09.11.2022 / 10.07.2026

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. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Grasberg, den

(Ritthaler)

Bürgermeister

Erneute öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Grasberg hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Grasberg, den

(Ritthaler)

Bürgermeister

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

(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 Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.

Grasberg, den

(Ritthaler)

Bürgermeister

Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH
Alle Rechte vorbehalten

Bebauungsplan Nr.
Gemeinde Grasberg

50