

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### WA-Gebiete

Schwimmbecken

Innerhalb der WA-Gebiete sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- b) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 (6) BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO sind die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen

### Grundstücksbreiter

Gemäß § 9 (1) Ziffer 3 BauGB wird eine Mindestgrundstücksbreite von 22 m festgesetzt

Die festgesetzten Sichtflächen sind oberhalb 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante ständig von jeglicher Art sichtversperrender bzw. sichtbehindernder Nutzung freizuhalten.

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

4.1 Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen ist der vorhandene Gehölzbestand gemäß § 9 (1) Ziffer 25 b

Bei natürlichem Abgang eines Gehölzes ist gemäß § 9 (1) Ziffer 25 a BauGB eine Neuanpflanzung mit einem Gehölz gleicher Art vorzunehmen.

4.2 Auf den gesondert gekennzeichneten Flächen, die nicht unter die Regelung des Punktes 4.1 fallen, ist eine Obstwiese anzulegen. Pro angefangene 20 qm Fläche ist ein Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen. Zu verwenden sind folgende Arten: Apfel (z.B. Klarapfel, Boskopp, Jonathan, Jonagold, Gravensteiner), Birnen (z.B. Flaschenbirne, Butterbirne, Pastorenbirne), Zwetschen, Pflaumen, Renekloden oder Süß-/ Sauerkirschen.

Die bodennahe Vegetationsschicht ist als extensiv genutzte Wiese auszubilden. Verboten ist Biozideinsatz, Düngung mit mineralischen Düngern bzw. Gülle, Pflegeumbruch und Nachsaat, keine maschinelle Bearbeitung, ein- bis zweimalige Mahd nicht vor dem 15.06. eines Jahres.

### Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der gesondert gekennzeichneten Flächen sind zweireihige Hecken gemäß § 9 (1) Ziffer 25 a BauGB, aus landschaftstypischen Laubgehölzen (z.B. Hainbuche, Feldahorn, Weißdorn, Heckenkirsche) anzulegen. Zu verwenden sind Sträucher, 2 x verpflanzt, o. Ballen, 60-100 cm Höhe.

verpflanzt, m. Ballen, 12-14 cm Stammumfang) anzupflanzen. Die Standorte ergeben sich aus der Planzeichnung.

5.2 Entlang der "Speckmannstraße" sind zusätzlich zu den Bepflanzungen nach Punkt 5.1 zwei Linden (Hochstamm, 3 x

5.3 Pro Grundstück ist ein standortgerechter, landschaftstypischer, kleinkroniger Laubbaum (z.B. Weißdorn, Rotdorn, Eberesche, Sandbirke, Feldahorn, Obstbäume) anzupflanzen. Folgende Pflanzqualitäten sind zu verwenden:

3 x verpflanzt, m. Ballen, 12-14 cm Stammumfang oder 2 x verpflanzt, o. Ballen, 200-250 cm Höhe

- Im Bereich der Planstraße sind mindestens 15 standortgerechte, landschaftstypische, großkronige Laubbäume (z.B. Stieleiche, Traubeneiche, Linde) als Hochstamm, 3 x verpflanzt, m. Ballen, 12-14 cm Stammumfang, anzupflanzen.
- Innerhalb des Pflanzstreifens im Südosten ist ein Strauch pro qm zu pflanzen; je angefangene 10 m Breite ist zusätzlich ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Zu verwenden sind Sträucher, 2 x verpflanzt, o. Ballen, 60-100 cm Höhe, und Hochstämme 3 x verpflanzt, m. Ballen, 12-14 cm Stammumfang.

Bei Abgang von Gehölzen ist gemäß § 9 (1) Ziffer 25 a BauGB eine entsprechende Neuanpflanzung mit Gehölzen gleicher Art

# Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Innerhalb dieser Fläche ist die Grünlandnutzung zu extensivieren. Verboten ist Biozideinsatz, Düngung mit mineralischen Düngern bzw. Gülle, Pflegeumbruch und Nachsaat, Keine maschinelle Bearbeitung, ein- bis zweimalige Mahd nicht vor dem 15.06. eines Jahres.

# Garagen, Nebenanlagen und Stellplätze

Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- 7.1 In dem Teil des WA-Gebietes mit 2 Vollgeschossen dürfen Aufenthaltsräume nach § 43 NBauO nicht zur "Speckmannstraße" hin ausgerichtet sein.
- 7.2 In dem Teil des WA- Gebietes mit 2 Vollgeschossen, sind für die zur "Speckmannstraße" hin ausgerichteten Gebäudeflächen Fenster und Fenstertüren mit einer Mindestschalldämmung von 35 dB (A) zu verwenden.

Für diese Fenster und Fenstertüren sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen.

Innerhalb des gesondert gekennzeichneten Bereichs ist darauf zu achten, daß Bepflanzungen bzw. Bebauungen einen Höhen-Abstand von mindestens 3,0 m zur 20-kV-Freileitung einzuhalten haben.

# GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

(örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den §§ 56, 97, und 98 NBauO)

Innerhalb des Plangebiets wird die Firsthöhe bei Gebäuden mit einem Vollgeschoß auf max. 8,00 m und bei Gebäuden mit 2 Vollgeschossen auf max. 10,00 m, jeweils gemessen über Oberkante-Fahrbahnmitte der vorgelagerten Erschließungsstraße,

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (Sockel) der Gebäude darf max. 0,2 m über Oberkante-Fahrbahnmitte der jeweiligen Erschließungsstraße liegen.

Für die Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 45 Grad zulässig.

Den Festsetzungen liegt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1990, die Planzeichenverordnung (PlanzVO) in der Fassung vom 18.12.1990 und die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 06.06.1986 zugrunde.

# Bebauungsplan

Gemeinde Grasberg "Speckmannstraße / Am Schiffgraben"

mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung



Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Grasberg diesen Bebauungspla Nr. 22 "Speckmannstraße/Am Schiffgraben", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie de nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung, als Satzung beschlossen.

gez. Bianke

Der Rat der Gemeinde Grasberg hat in seiner Sitzung am 25.08.1992 die Aufstellung des Bebauungsplane Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 18.12.1992 orstüblich bekanntgemacht worden

2. Planunterlage

(Monsees) Gemeindedirekto

Vermessungsdirektor

gez. Dr. Hautau

men baulichen Anlagen sowie Straßen. Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 14.01.1994 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. gez. Gomille

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsa-

3. Ausarbeitung Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 22 wurde im Auftrag der Gemeinde Grasberg ausgearbeitet von:

Install Vahrer Straße 180, 2800 Bremen 44, Ruf (0421) 450040/49, Telefax (0421) 454684

Bremen, den 25.09.1992 /21.10.1992 /24.06.1993/19.10.1993

4. Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Grasberg hat in seiner Sitzung am 13.07.1993 dem Entwurf-des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Or und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 03.08.1993 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 12.08.1993 bis 13.09,1993 gemäß § Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen:

Grasberg, den 21.12.1993

Grasberg, den

. Satzungsbeschluß

Grasberg, den 21.12.1993

. Anzeige nach BauGB

g**ez. Monse**es Gemeindedirektor

5. Eingeschränkte Beteillauna Der Rat der Gemeinde Grasberg hat in seiner Sitzung am

Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteitigung gemäß § 3 Abs. Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 BauGB wurde von Stellungnahme gegeben

(Monsees) Gemeindedirektor

dem geänderten Entwurf de

Der Rat der Gemeinde Grasberg hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 21.12.1993 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung

gez. Monsees (Monsees) Gemeindedirektor

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 11 Abs. 3 BauGB dem Landkreis Osterholz am 11.2.1994 angezeigt. Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wurde nicht geltend gemacht (Az.: 611.1-612210-22

Osterholz-Scharmbeck, den 26.4.1994 Landkreis Osterholz

Im Auftrage gez. Hundt (Hundt, Ltd. Baudirektor)

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 11 Abs. 3 BauGB ist am "15.02.1995 im Amtsblatt für der Landkreis Osterholz bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt dieser Bebauungsplan

gemäß § 12 BauGB in Kraft.

. Formvorschriften

Grasberg, den 15.02.1995

. Inkrafttreten

Gemeindedirektor

innerhalb eines Jahres nach inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden. Grasberg, den

> (Monsees) Gemeindedirektor

Mängel der Abwägung sind nicht innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden.

Gemeindedirektor

10. Beglaubigung Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Alle Rechte vorbehalten

Grasberg, den

DER GEMEINDEDIREKTOR

Institut für Stadt und Raumplanung GmbH

Grasberg 22

Bebauungsplan Nr.