

Planzeichenerklärung

(gemäß Planzeichenverordnung v. 1990)

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

- MI

Mischgebiete
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO)
- ED

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenzen
- Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- z.B. I

Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzungen)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (siehe textliche Festsetzungen)
- Zu erhaltende Bäume (siehe textliche Festsetzungen)

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

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger und der Gemeinde
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Mischgebiete

In dem MI-Gebiet sind die nach § 6 Abs. 2 Ziffer 8 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten und die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO).

2. Versiegelung von Stellplätzen und Parkplätzen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, daß Stellplätze und Parkplätze mit ihren Zufahrten nur in wasser-durchlässiger Ausführung (Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil, Rasensteine, Schotterrasen o. ä.) zulässig sind, sofern keine bauordnungsrechtlichen Bestimmungen entgegenstehen.

3. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der in der Planzeichnung festgesetzte Baum- und Gehölzbestand ist gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 b BauGB zu erhalten. Bei Abgang eines Gehölzes ist gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB eine Neupflanzung mit einem Gehölz gleicher Art vorzunehmen.

4. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

4.1 Für Baumaßnahmen auf den Privatgrundstücken ist pro angefangene 100 qm vollständig überbauter / versiegelter Fläche eine Fläche von 10 qm mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen (z. B. Stieleiche, Sandbirke, Eberesche, Hainbuche, Feldahorn, Weißdorn, Hundstee) in einer Mindestpflanzdichte von einer Pflanze pro 2 qm Pflanzfläche zu bepflanzen. Außerdem sind 2 Laubbäume in der Pflanzqualität Hochstamm pro neu bebautem Grundstück anzupflanzen. Die Anpflanzungen haben auf der nach Beendigung der Bauarbeiten auf den privaten Grundstücksflächen folgende Pflanzperiode zu erfolgen.

Hinsichtlich der Pflanzqualitäten sind folgende Mindestanforderungen zu beachten:

- Bäume: als Hochstamm: 10 - 12 cm Stammumfang
- als Heister: 100 - 125 cm Höhe
- Sträucher: 60 - 100 cm Höhe

4.2 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen für Bepflanzungen sind einheimische, standortgerechte Laubgehölze (z. B. Stieleiche, Sandbirke, Schwarzerle, Eberesche, Salweide, Ohnweide, Feldahorn, Weißdorn, Hundstee) in einer Mindestpflanzdichte von einer Pflanze pro 2 qm Pflanzfläche zu pflanzen. Hinsichtlich der Pflanzqualitäten gelten die unter Pkt. 4.1 genannten Mindestanforderungen.

4.3 Bei neu entstehenden Stellplätzen auf privaten Grundstücken ist bei Anlagen mit 8 und mehr Stellplätzen je angefangene 6 Stellplätze ein Laubbaum (z. B. Stieleiche, Eberesche, Gemeine Esche, Spitzahorn, Winterlinde in den unter Pkt. 4.1 genannten Pflanzqualitäten) im Bereich der Stellplätze zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 i. V. mit Ziffer 25a BauGB). Um den Stammbereich ist eine Fläche von mindestens 8 qm von jeder Versiegelung freizuhalten.

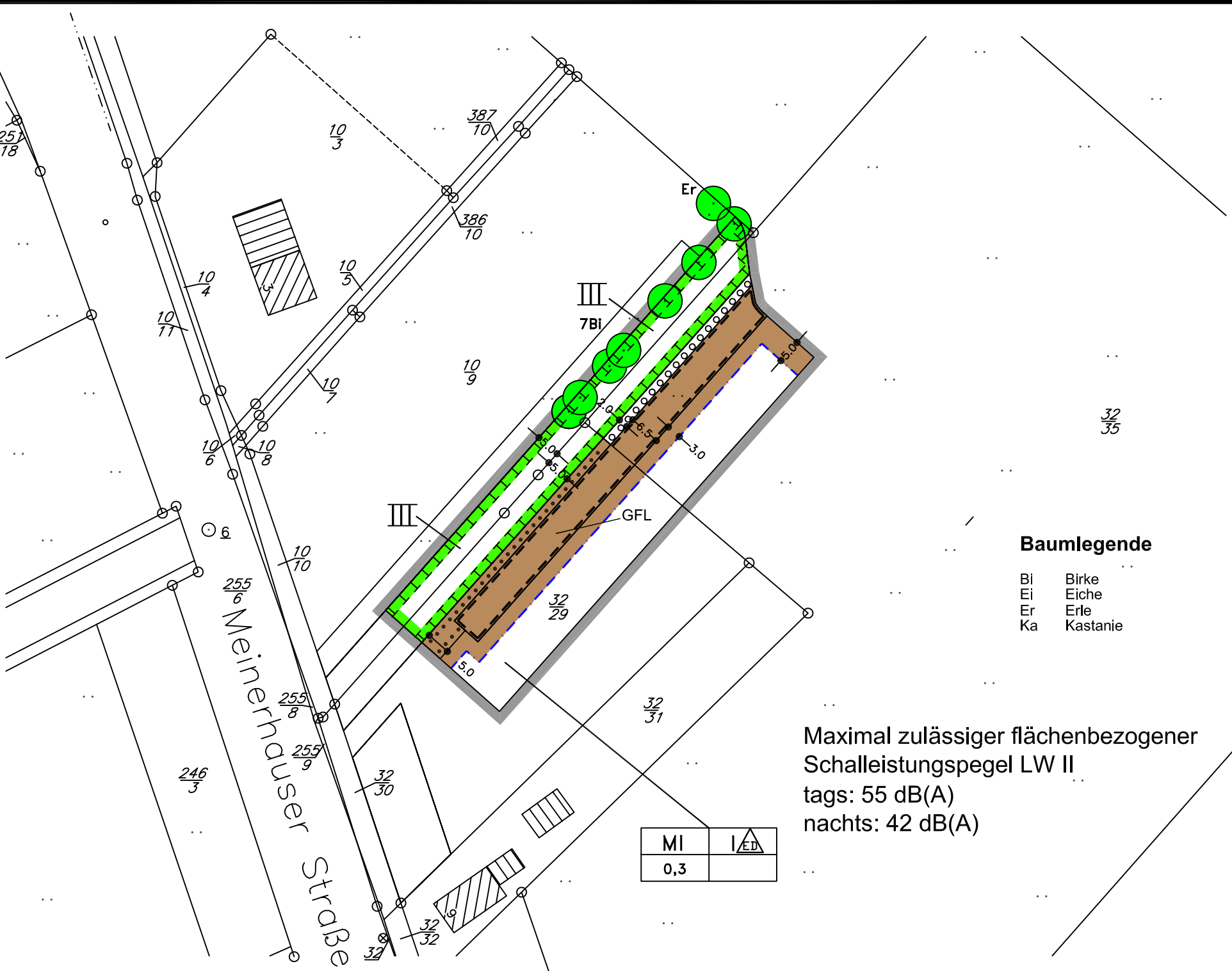
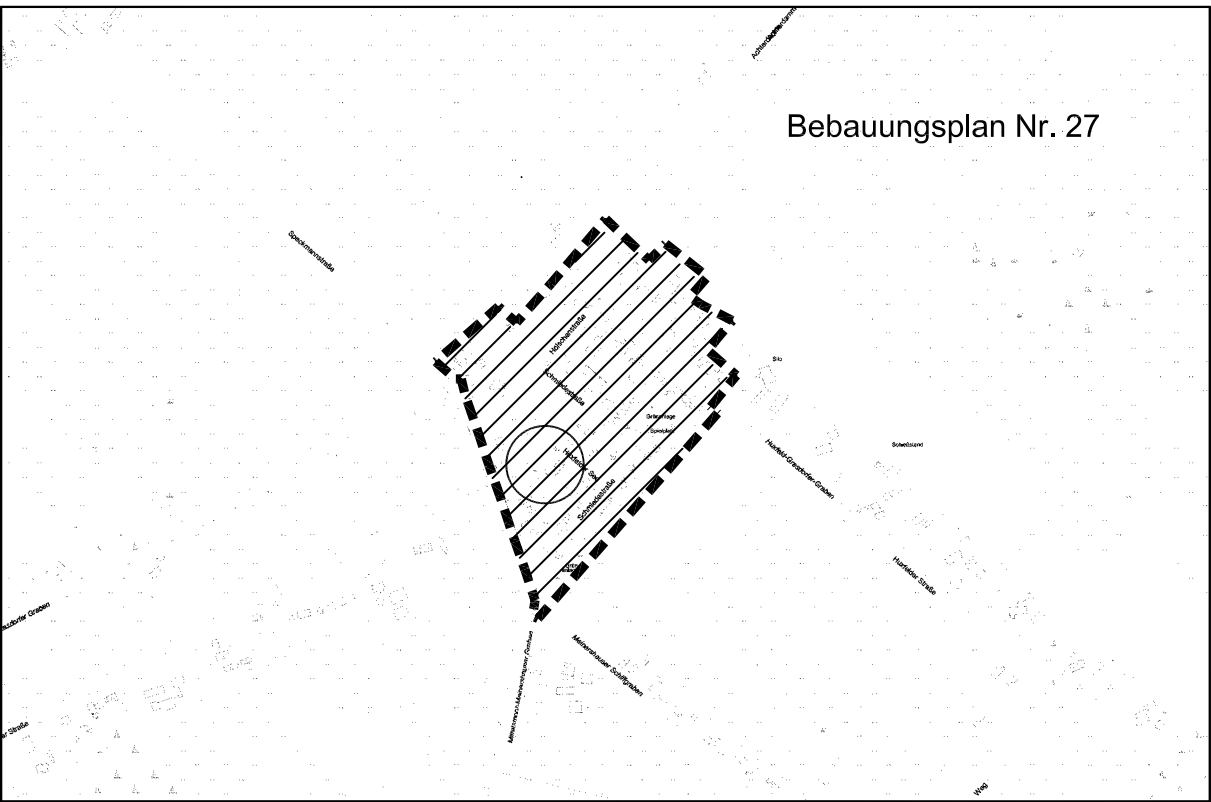
4.4 Die Realisierung der Gebote zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern hat nach Beendigung der Bauarbeiten auf den privaten Grundstücken zu erfolgen.

4.5 Die festgesetzten Bepflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang von Gehölzen sind entsprechende Nachpflanzungen vorzunehmen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25b BauGB). Die unter Pkt. 4.1 genannten Mindestanforderungen an die Pflanzqualitäten sind einzuhalten.

4.6 Die festgesetzten Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nach 4.1 sind auf die nach 4.2 festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nicht anzurechnen.

5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Für die mit der Ziffer III gekennzeichnete Fläche gelten folgende Festsetzungen:
- Der Graben sowie die Vegetationsbestände sind zu erhalten.
- Die Gewässerrandstreifen sind extensiv zu pflegen (einmalige Mahd pro Jahr (nach dem 1. September), Abfuhr des Mähgutes, kein Einsatz von Spritz- und Düngemitteln).



6. Immissionsschutz

6.1 Flächenbezogene Schalleisungspegel (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Ziffer 2 BauNVO)

6.1.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten flächenbezogenen Schalleisungspegelwerte dürfen pro qm Grundstücksfläche nicht überschritten werden (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Ziffer 2 BauNVO). Die Berechnung der in der Planzeichnung festgesetzten flächenbezogenen Schalleisungspegel wurde mit der Annahme freier Schallausbreitung vom Emissions- zum Immissionsort durchgeführt, unter Berücksichtigung des Abstandsmaßes nach VDI-Richtlinie 2714 "Schallausbreitung im Freien" und unter Berücksichtigung zusätzlicher Kriterien gemäß DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau".

6.1.2 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind nur Betriebe mit der Eigenschaft begrenzter Schallemissionen zulässig. Der Nachweis auf Einhaltung der festgesetzten maximal zulässigen flächenbezogenen Schalleisungspegel (Lw" max), ist im konkreten Baugenehmigungsverfahren bzw. bei einer Prüfung nach Bundesimmissionsschutzgesetz Bundesimmissionsschutzgesetz wie folgt durchzuführen:

- a. Ermittlung von zulässigen Immissionspegeln an maßgebenden Immissionsorten (geöffnete Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen im Bereich der Nachbarschaft) mit Hilfe der festgesetzten flächenbezogenen Schalleisungspegel für das zu überplanende gewerblich genutzte Grundstück (Der Schalleisungspegel gilt für die gesamte Grundstücksfläche ohne die für Anpflanzungen freizuhaltenden Flächen, Quellhöhe 1,5 m über Gelände, Schallausbreitung ohne Berücksichtigung von Abschirmungen und Reflexionen);
- b. Nachweis durch eine Immissionsprognose auf der Grundlage der VDI-Richtlinie 2058, Blatt 1, dass die Beurteilungspegel für den tatsächlichen bzw. prognostizierten Betrieb die zulässigen Immissionspegel gemäß Ziffer 1 nicht überschreiten.

6.2 Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB)

6.2.1 Bei Neubauten bzw. wesentlichen baulichen Änderungen an Gebäuden, deren Straßenfronten weniger als 40 m von der Straßennmitte der jeweils vorgelagerten Kreisstraße entfernt liegen, sind Fenster von Schlafräumen auf der straßenabgewandten Seite anzuordnen; ersatzweise sind die Schlafräume mit schalldämmten Lüftungen auszustatten.

6.2.2 Bei Neubauten bzw. wesentlichen baulichen Änderungen in den an den Kreisstraßen gelegenen Baugebieten sind in der Grundrissgestaltung alle Möglichkeiten auszuschöpfen, dass durch die Hausform und die Zuordnung von Nebengebäuden lärmgeschützte Wohnbereiche auch außerhalb der Gebäude entstehen.

6.2.3 Bei Neubauten bzw. wesentlichen baulichen Änderungen in den an den Kreisstraßen gelegenen Baugebieten sind bei der Anordnung von Büro-, Wohn- und Schlafräumen alle Möglichkeiten auszunutzen, damit die Fenster dieser Räume zu lärmgeschützten Bereichen angeordnet werden.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1. Firsthöhe

Innerhalb des Plangebietes wird die Firsthöhe auf max. 8,50 m über Oberkante-Fahrbahnmitte der dem Grundstück jeweils vorgelagerten Erschließungsstraße festgesetzt.

2. Erdgeschoßfußbodenhöhe

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (Sockel) der Gebäude wird auf max. 0,30 m über Oberkante-Fahrbahnmitte der dem Grundstück jeweils vorgelagerten Erschließungsstraße festgesetzt.

3. Dachform, Dachfarbe

3.1 Innerhalb des Plangebietes sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von mindestens 30 Grad zulässig. Ausgenommen hiervon sind Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO. Diese Festsetzung gilt nicht für Um- und Erweiterungsbauten an Gebäuden, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Satzung den Vorschriften über die Dachneigung nicht entsprechen.

3.2 Für die Dacheindeckung sind nur rote, rotbraune und anthrazitfarbene Materialien zulässig.

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Grasberg, den

(Blanke)
Bürgermeister

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Grasberg, den

(Blanke)
Bürgermeister

Beglaubigung

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.

Grasberg, den

(Blanke)
Bürgermeister

Bebauungsplan

Gemeinde Grasberg

"Baugebiet Huxfeld - Nord"
3. vereinfachte Änderung

mit örtlicher Bauvorschrift



Präambel

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 Bebauungsplan Nr. 27 "Baugebiet Huxfeld - Nord", 3. vereinfachte Änderung, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.

Grasberg, den 08.07.2003

L.S.

gez. Blanke
(Blanke)
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Grasberg hat in seiner Sitzung am 08.07.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 beschlossen.

Grasberg, den 08.07.2003

L.S.

gez. Blanke
(Blanke)
Bürgermeister

Planunterlage

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 07.07.1993). 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-Scharmbeck, den 23.07.2003

L.S.

gez. Wellbrock
Vermessungs- u. Katasterbehörde Osterholz/Verden
Katasteramt Osterholz-Scharmbeck

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

instara
Vohrer Straße 180
Tel.: (0421) 43 57 8-0
Fax: (0421) 45 46 84
Internet: www.instara.de
E-Mail: instara@t-online.de

L.S.

gez. Dr. Hautau
(instara)

Vereinfachte Änderung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Grasberg hat in seiner Sitzung am 25.11.2002 dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt. Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 3 BauGB wurde mit Schreiben vom 20.12.2002 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 24.01.2003 gegeben.

Grasberg, den 08.07.2003

L.S.

gez. Blanke
(Blanke)
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Grasberg hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 08.07.2003 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Grasberg, den 08.07.2003

L.S.

gez. Blanke
(Blanke)
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs.3 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Grasberg, den

(Blanke)
Bürgermeister

Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH
Alle Rechte vorbehalten

Bebauungsplan Nr.
Gemeinde Grasberg