

Planzeichenerklärung
(gemäß Planzeichenverordnung v. 1990)

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

MI Mischgebiete

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

z.B. 0,4 Grundflächenzahl/GRZ

z.B. 1 Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

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

Offene Bauweise

Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenzen

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

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsberuhigter Bereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

Öffentliche Grünflächen

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 (siehe planungsrechtliche Festsetzungen)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Zu erhaltende Bäume

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (Ursprungsfassung)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 4. Änderung des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Sichtflächen siehe (Nachrichtlicher Hinweis)

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkung oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzrechtes (siehe planungsrechtliche Festsetzungen)

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Mischgebiete

1.1 In den MI-Gebieten 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).

1.2 In den MI*-Gebieten sind neben den unter Pkt. 1.1 genannten Vergnügungsstätten die allgemein zulässigen Wohngebäude (§ 6 Abs. 2 Ziffer 1 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 8 sowie Abs. 9 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Versiegelung von Stellplätzen und Parkplätzen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass Stellplätze und Parkplätze mit ihren Zufahrten nur in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil, Rasensteine, Schotter, etc.) zulässig sind, sofern keine baurechtlichen Bestimmungen entgegenstehen.

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

3.1 Für Baumaßnahmen auf den Privatgrundstücken ist pro angefangene 100 qm vollständig überbauter / versiegelter Fläche eine Fläche von 10 qm mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen (z. B. Stieleiche, Sandbirke, Eberesche, Hainbuche, Feldahorn, Weißdorn, Hundsrose) 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 in der auf die 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: 10 – 12 cm Höhe
Sträucher: 60 – 100 cm Höhe

3.2 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. 3.1 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.

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

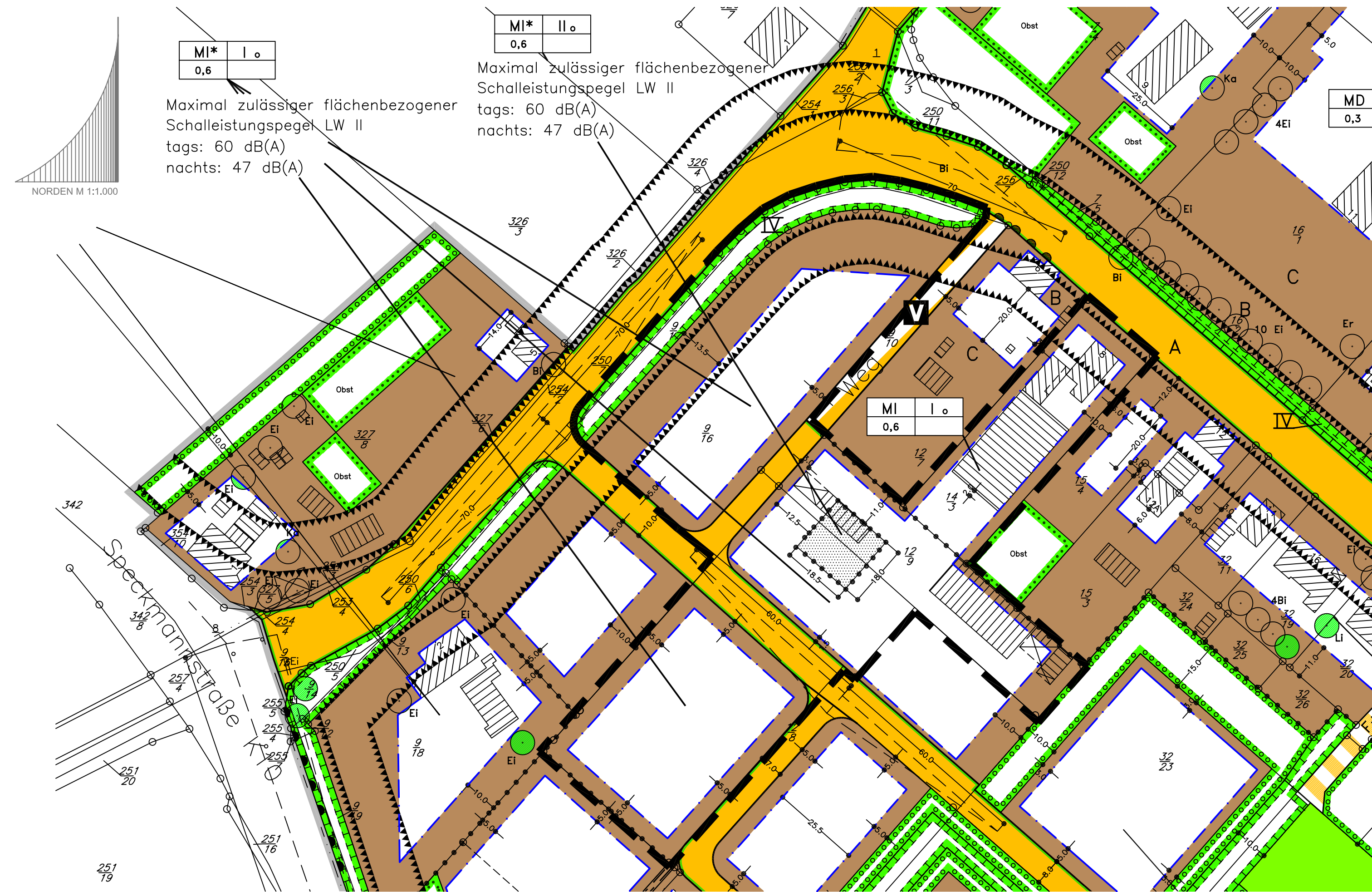
3.4 Die festgesetzten Bepflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang von Gehölzen sind entsprechende Nachpflanzungen vorzunehmen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25a BauGB). Die unter Pkt. 3.1 genannten Mindestanforderungen an die Pflanzqualitäten sind einzuhalten.

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

Für die mit der Ziffer IV 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), Anfuhr des Müllgutes, kein Einsatz von Spritz- und Düngemitteln).
– Die Gehölzbestände sind zu erhalten. Bei Abgang sind artgleiche Nachpflanzungen in den unter Pkt. 3.1 festgesetzten Pflanzqualität vorzunehmen.
Für die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bestehenden Zufahrten zu den Grundstücken ist diese Festsetzung nicht anzuwenden.

5. Öffentliche Verkehrsflächen

5.1 Innerhalb der neu anzulegenden öffentlichen Verkehrsflächen (Planstraßen) ist auf der Gesamtlänge mindestens 1 standortgerechter Laubbaum je angefangene 200 qm Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25a/b BauGB zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Um den Stammbereich ist eine Fläche von mindestens 8 qm von jeder Versiegelung freizuhalten. Für die Pflanzperiode ist eine Mindestbreite von 1,50 m vorzusehen (gemessen lotrecht zur Straßenbegrenzungslinie).



6. Immissionsschutz

6.1 Flächenbezogener Schalleistungspegel (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Ziffer 2 BauNVO)
6.1.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegelwerte dürfen pro qm Grundstücksfläche nicht überschritten werden (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Ziffer 2 BauNVO). Die Berechnung der in der Planzeichnung festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel 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 Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind nur Betriebe mit der Eigenschaft begrenzter Schallemissionen zulässig. Der Nachweis auf Einhaltung der festgesetzten maximal zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel (Lw max), ist im konkreten Baugenehmigungsverfahren bzw. bei einer Prüfung nach 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 Schalleistungspegel für das zu überplanende gewerblich genutzte Grundstück (Der Schalleistungspegel 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 Straßenmitte der jeweils vorgelagerten Kreisstraße entfernt liegen, sind Fenster von Schlafräumen auf der straßenabgewandten Seite anzuordnen; ersatzweise sind die Schlafräume mit schalldämmenden 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 lärmschutzfähige 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 lärmschutzfähigen Bereichen angeordnet werden.

6.3 Lärmpegelbereiche

6.3.1 Für Außenbauteile (Fenster, Wand, Dach) von Büro-, Wohn- und Schlafräumen muß im Gebiet "A" baulicher Schallschutz entsprechend dem Lärmpegelbereich V der DIN 4109 Ziffer 5 (Stand 11/89) vorgesehen werden (LPB V: > 71 dB(A) / > 75 dB(A)).

6.3.2 Für Außenbauteile (Fenster, Wand, Dach) von Büro-, Wohn- und Schlafräumen muß im Gebiet "B" baulicher Schallschutz entsprechend dem Lärmpegelbereich IV der DIN 4109 Ziffer 5 (Stand 11/89) vorgesehen werden (LPB IV: > 66 dB(A) / > 70 dB(A)).

6.3.3 Für Außenbauteile (Fenster, Wand, Dach) von Büro-, Wohn- und Schlafräumen muß im Gebiet "C" baulicher Schallschutz entsprechend dem Lärmpegelbereich III der DIN 4109 Ziffer 5 (Stand 11/89) vorgesehen werden (LPB III: > 61 dB(A) / > 65 dB(A)).

6.3.4 Für straßenabgewandte Fronten von Gebäuden der ersten Baureihe entlang der Kreisstraßen 10 und 25 genügen die Anforderungen für den nächst niedrigen Lärmpegelbereich, wobei jedoch mindestens Lärmpegelbereich II anzuwenden ist.

NACHRICHTLICHER HINWEIS

Sichtfelder

Die gekennzeichneten Sichtfelder sind zwischen 0,8 m und 2,3 m über Oberkante-Fahrbahnmitte der jeweiligen Straße ständig von jeglicher Art sichtversperrender bzw. sich behinderender Nutzung und Bepflanzung freizuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i. V. m. § 31 Abs. 2 NStrG).

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1. Firsthöhe

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

1.2 Ausgenommen von den Regelungen unter 1.1 ist die gesondert gekennzeichnete überbaubare Grundstücksfläche. Hier ist eine maximale Firsthöhe von 12 m über Oberkante-Fahrbahnmitte der dem Grundstück vorgelagerten Erschließungsstraße zulässig.

2. Erdgeschossfußbodenhöhe

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

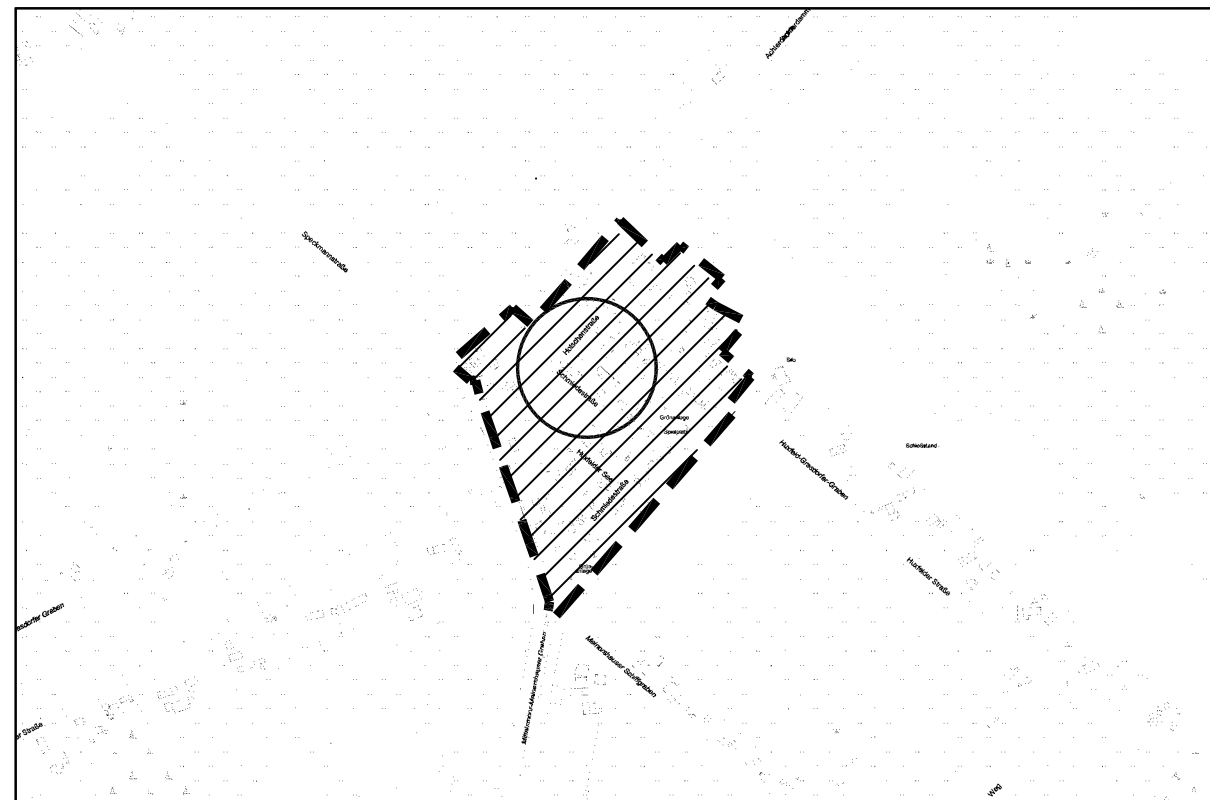
3. Dachform, Dachfarbe

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.

Übersichtsplan

Maßstab 1:10.000



Bebauungsplan

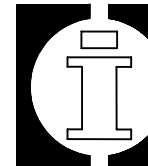
27

Gemeinde Grasberg

"Baugebiet Huxfeld - Nord"

4. Änderung

mit örtlicher Bauvorschrift



instara

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, 4. Änderung", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden den planungsrechtlichen Festsetzungen sowie der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.

Grasberg, den 05.10.2004

gez. Blanke
(Blanke)
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Grasberg hat in seiner Sitzung am 07.05.2003 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 13.05.2003 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Grasberg, den 05.10.2004

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 20.10.2004

gez. i. A. Wallbrock
Vermessungs- u. Katasterbehörde Osterholz/Verden
Katasteramt Osterholz-Scharmbeck

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

instara

Vohrer Straße 180
Tel.: (0421) 43 57 9-0
Fax: (0421) 43 46 84
Internet: www.instara.de
E-Mail: instara@instara.de

Bremen, den 30.04.2003 / 26.06.2003

gez. Dr. Hautau
(instara)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Grasberg hat in seiner Sitzung am 07.05.2003 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 13.05.2003 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 21.05.2003 bis 23.06.2003 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Grasberg, den 05.10.2004

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 05.10.2004 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Grasberg, den 05.10.2004

gez. Blanke
(Blanke)
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 27.10.2004 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 27.10.2004 rechtsverbindlich geworden.

Grasberg, den 28.10.2004

gez. Blanke
(Blanke)
Bürgermeister

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

Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH
Alle Rechte vorbehalten

Bebauungsplan Nr.
Gemeinde Grasberg

27