

Planzeichenerklärung
(gemäß Planzeichenvordnung v. 1990)
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

WA

Allgemeine Wohngebiete

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

z.B. 2 Wo
z.B. 0,4
z.B. 1

Wohneinheiten
Grundflächenzahl/GRZ
Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

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

a

Abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzungen)
Baugrenze

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf

Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Heimatismuseum und Veranstaltungszentrum)

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

Strassenverkehrsflächen

Strassenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (F+R = Fuß- / Radweg, P/M = Privatweg / Mischverkehrsfläche, M = Mischverkehrsfläche)

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

Öffentliche Grünflächen

Private Grünflächen

Parkanlage

Gärten

Spielfeld

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

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (siehe textliche Festsetzungen)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

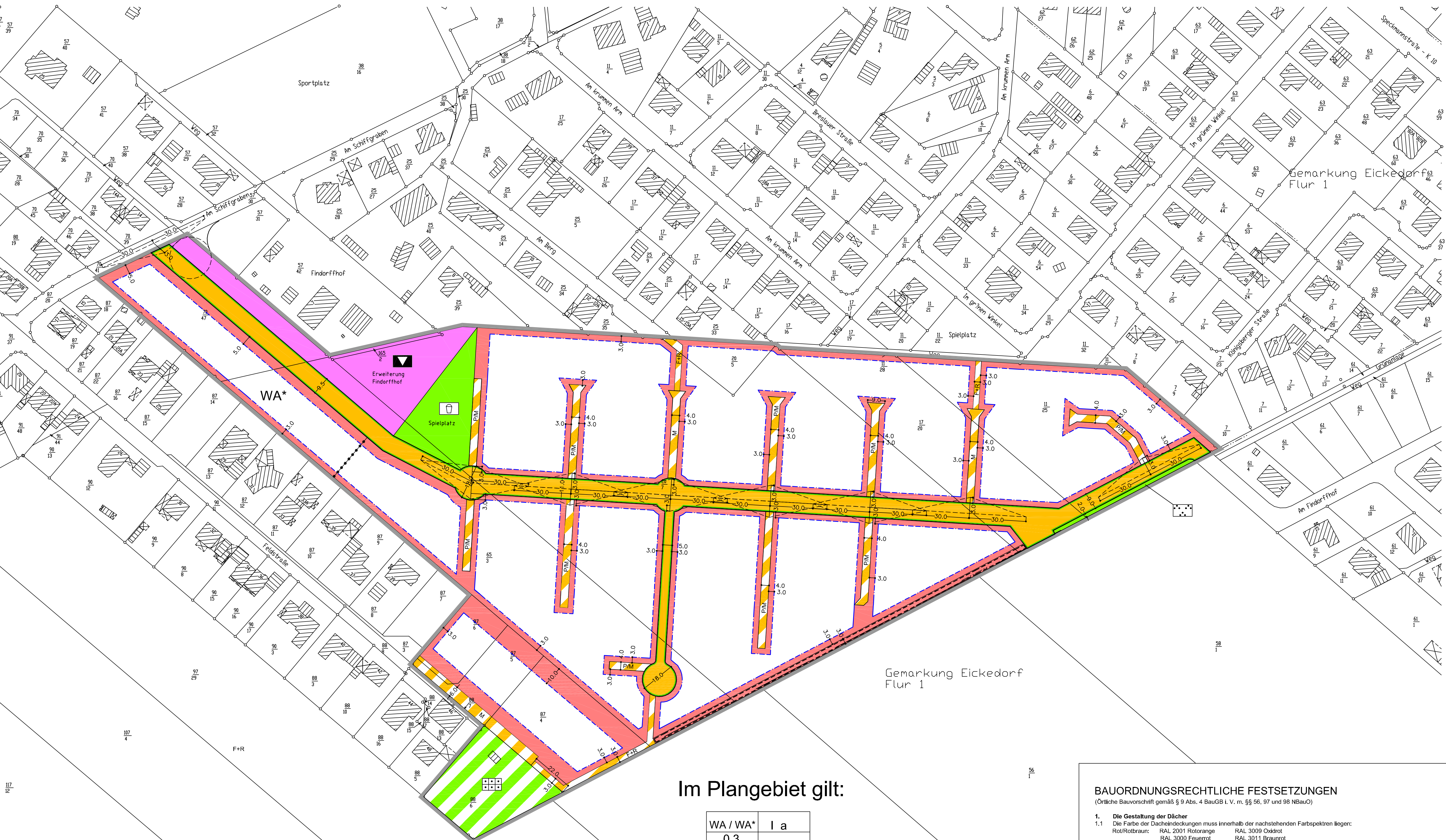
Sichtdreieck

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

Textliche Festsetzungen

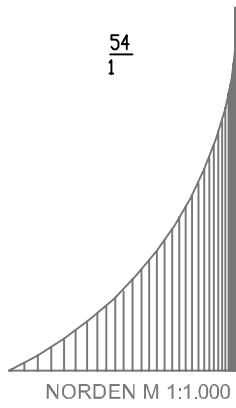
- Art der baulichen Nutzung**
Die in Allgemeinen Wohngebieten (WA, WA*) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO)
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen
sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen**
Die maximale Höhe baulicher Anlagen im Plangebiet beträgt 9,0 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 Fahrbahnhaut der vorgelagerten Erschließungsanlage (Straßenverkehrsfläche, Mischverkehrsfläche oder Privatweg / Mischverkehrsfläche); Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des Grundstückes (§ 18 Abs. 1 BauNVO).
- Bauweise**
In der abweichenden Bauweise (a) sind in den WA - Gebieten Einzelhäuser (E) und Doppelhäuser (D) mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Einzelhäuser darf höchstens 20 m und die der Doppelhäuser höchstens 25 m betragen (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Die Errichtung von Doppelhäusern ist nur in Form von Baukörpern mit zwei selbständig nutzbaren Gebäuden zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB).
In dem WA* - Gebiet sind lediglich Einzelhäuser (E) zulässig, deren Länge maximal 20 m betragen darf.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**
Innerhalb der WA - Gebiete sind maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. In dem WA* - Gebiet ist maximal eine Wohnung pro Wohngebäude zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
- Mindestbreite der Baugrundstücke**
Die Mindestbreite der Baugrundstücke wird in den WA - Gebieten
- für Einzelhäuser auf 22 m und
- für Doppelhäuser auf 11 m je Doppelhaushälfte festgesetzt.
Die Mindestbreite der Baugrundstücke in dem WA* - Gebiet wird auf 30 m festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).
- Geh- und Fahrrechte**
Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche mit Geh- und Fahrrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) dient der Unterhaltung des Grasberger Schiffgraben.
Begründet werden die Anlagen, die Gemeinde sowie der Gewässerunterhaltungsverband.
- Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen**
7.1 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO) sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden (§ 14 BauNVO) sind in den WA - Gebieten in einem 3 m breiten Streifen parallel zu den festgesetzten Straßenverkehrsflächen nicht zulässig. In dem WA* - Gebiet in einem 5 m breiten Streifen (§ 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).
- Grünordnerische Festsetzungen**
8.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf den Baugrundstücken
Auf den an der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze gelegenen Baugrundstücken ist eine einreihige Laubgehölzhecke (Arten: Hainbuche, Liguster, Weißdorn, 4 Pflanzen pro lfd. Meter) anzupflanzen, auf eine Wuchshöhe von mindestens 1,5 m zu bringen und dauerhaft beizubehalten. Weiterhin ist auf diesen Baugrundstücken ein Laubbaum (Arten: Stieleiche, Traubeneiche, Hainbuche, Winterlinde, Sandbirke, Eberesche oder ein Obstbaum-Hochstamm, Qualität Stammmfang 10-12 cm) anzupflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Die Bepflanzungen sind nördlich der mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Fläche (Räumstreifen) und an der südöstlichen Grenze des Flurstückes 87/4 vorzunehmen.
Die Bepflanzungen sind durch die Grundstückssegenlinie in der auf den Rohbau folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen gleicher Art auf demselben Grundstück zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
8.2 Öffentliche Grünfläche „Parkanlage“
Innerhalb der öffentlichen Grünfläche „Parkanlage“ ist spätestens in der auf die Errichtung des angrenzenden Fuß- und Radweges folgenden Pflanzperiode eine Bepflanzung mit einer Laubbaumreihe (z. B. Stieleiche, Sandbirke, Eberesche, Hainbuche oder ein Obstbaum-Hochstamm) vorzunehmen. Die Bäume sind hierbei in einem Abstand von 12-18 m (gemessen von Stamm zu Stamm) zu pflanzen. Die Mindestpflanzqualität beträgt 14 - 16 cm Stammumfang bzw. 10 - 12 cm bei Obstbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
8.3 Straßenraumbegrünung
Pro angefangene 200 m² festgesetzte Straßenverkehrsfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum (Arten: Stieleiche, Sandbirke, Eberesche, Hainbuche, Qualität 14 - 16 cm Stammumfang) zu pflanzen. Ziel ist die Ausgestaltung als Allee. Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen gleicher Art an gleichem Standort zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

Es gilt die Baunutzungsverordnung 1990.
Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 21.12.2006.



Im Plangebiet gilt:

WA / WA*	I a
0,3	
Firsthöhe; 9,0 m	



Nachrichtliche Hinweise

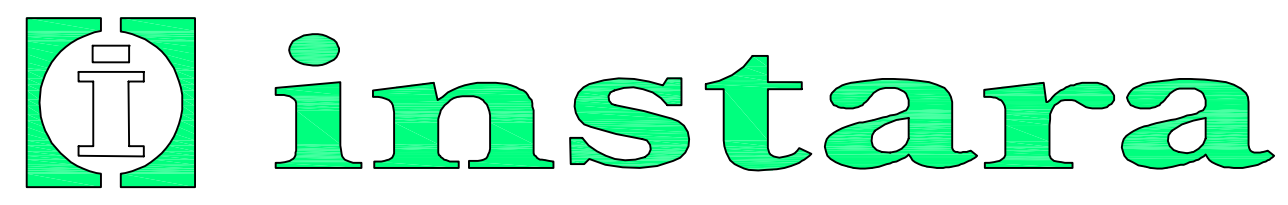
- Bodendenkmalpflege**
Bodenfunde mit geschichtlicher Bedeutung sind melderpflichtig und bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder einem Bauauftrag für die archäologische Denkmalpflege anzuzugeben.
- Altlasten**
Hinweise auf Altablagerungen sind melderpflichtig und unverzüglich der Unteren Abfallbehörde anzugeben.
- Beseitigung des Niederschlagswassers**
Gemäß § 140 Abs. 3 NWG sind die Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers an Stelle der Gemeinde verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhindern.
- Sichtfelder**
Die gekennzeichneten Sichtfelder sind oberhalb 0,80 m, gemessen ab Oberkante Fahrbahnhaut des Knotenpunktes, ständig von jeglicher Art sich versperrender bzw. sich behindernder Nutzung freizuhalten (§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 31 Abs. 2 NSiG).

Bebauungsplan

Gemeinde Grasberg

"Nördlich des Grasberger Schiffgraben"
zugleich Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 1 "Findorffhof" und
Nr. 25 "Feldstraße / Am Schiffgraben"

mit örtlicher Bauvorschrift



Präambel
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Grasberg diesen Bebauungsplan Nr. 33 "Nördlich des Grasberger Schiffgraben", bestehend aus der Planzeichnung und den nebstestehenden Festsetzungen sowie den nebstestehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Grasberg, den 12.07.2007
L.S.
gez. Schorfmann (Schorfmann) Bürgermeisterin

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Grasberg hat in seiner Sitzung am 21.06.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 13.07.2001 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Grasberg, den 12.07.2007
L.S.
gez. Schorfmann (Schorfmann) Bürgermeisterin

Planunterlage
Kartengrundlage : Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)
Maßstab: 1:1.000
Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Die Verwertung für nichtlegene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit der Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig (vgl. § 5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVermG)).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 15.02.2007). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.
Osterholz-Scharmbeck, den 08.08.2007
Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Osterdorf
Katasteramt Osterholz-Scharmbeck
gez. Meizer

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von
instara
Vahner Straße 180
Tel.: (0421) 43 57 50
Fax: (0421) 45 46 54
25326 Bremen
Internet: www.instara.de
E-Mail: info@instara.de
Bremer, den 03.04.2007 / 11.04.2007 / 26.04.2007 / 16.05.2007 / 26.06.2007 / 12.07.2007
L.S.
gez. D. Renneke (instara)

Öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde Grasberg hat in seiner Sitzung am 09.05.2007 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 12.05.2007 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat / haben vom 21.05.2007 bis 22.06.2007 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Grasberg, den 12.07.2007
L.S.
gez. Schorfmann (Schorfmann) Bürgermeisterin

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Grasberg hat in seiner Sitzung am den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 4a Abs. 3, Satz 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat / haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Grasberg, den
(Schorfmann) Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Grasberg hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 12.07.2007 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Grasberg, den 12.07.2007
L.S.
gez. Schorfmann (Schorfmann) Bürgermeisterin

Bekanntmachung
Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am in Kraft getreten.
Grasberg, den
(Schorfmann) Bürgermeisterin

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb von einem Jahr nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.
Grasberg, den
(Schorfmann) Bürgermeisterin

Beglaubigung
Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.
Grasberg, den
(Schorfmann) Bürgermeisterin

Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH
Alle Rechte vorbehalten
Bebauungsplan Nr. 33
Gemeinde Grasberg