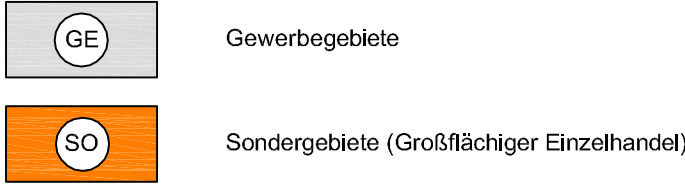


Planzeichenerklärung
(gemäß Planzeichenverordnung v. 1990)

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

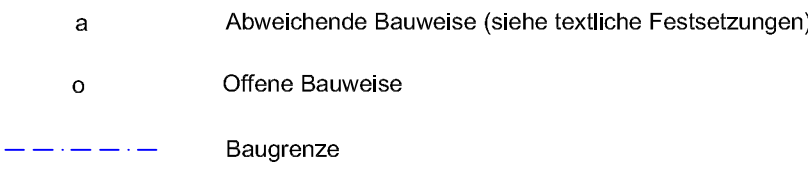


Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

z.B. 0,7 Grundflächenzahl/GRZ, als Höchstmaß

z.B. II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

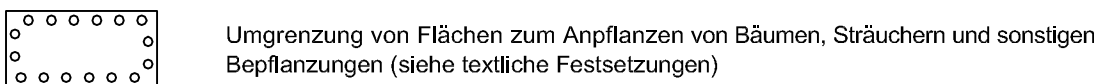
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO)



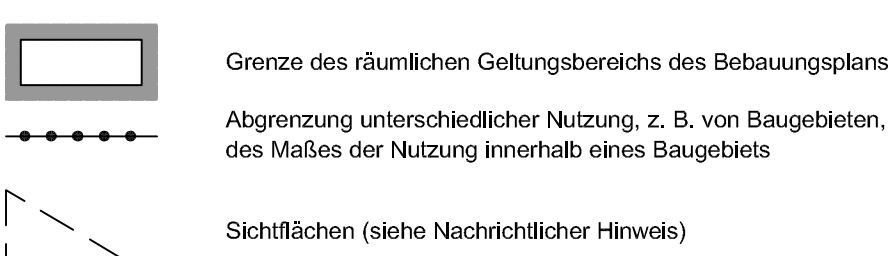
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



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



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



Textliche Festsetzungen

1.

Art der baulichen Nutzung

1.1 Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel"

Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel" (§ 11 Abs. 2 BauNVO) dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben, deren Warenangebot überwiegend Güter des täglichen Bedarfs umfasst sowie von einem Discount-Markt. Die maximal zulässige Verkaufsfläche innerhalb des Sondergebietes "Großflächiger Einzelhandel" beträgt insgesamt 1.600 m², davon 1.000 m² für den Discount-Markt.

1.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur unmittelbar an den Gebäudewänden sowie in den Bereichen des Bebauungsplanes zulässig, die einen Abstand von mindestens 10 m zur östlichen Grenze des Geltungsbereichs einhalten.
2.

Maß der baulichen Nutzung

2.1 Überschreitung der Grundflächenzahl

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

2.2 Maximale Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) wird in dem Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" auf 12 m festgesetzt (§ 16 Abs. 2 BauNVO). Als Bezugspunkte werden die Oberkanten der baulichen Anlagen sowie die Oberkante der Fahrbahnmitte der Erschließungsstraße bestimmt; Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des Grundstücks (§ 18 Abs. 1 BauNVO). Gemäß § 31 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO darf die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (12 m) durch Anlagen des Immissionsschutzes (z. B. Schornsteine, Lüftungsanlagen) um max. 3 m überschritten werden.
3.

Abweichende Bauweise

Innerhalb der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäudelängen von über 50 m zulässig (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Hinsichtlich aller sonstigen Bestimmungen gelten die Vorschriften der offenen Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO).
4.

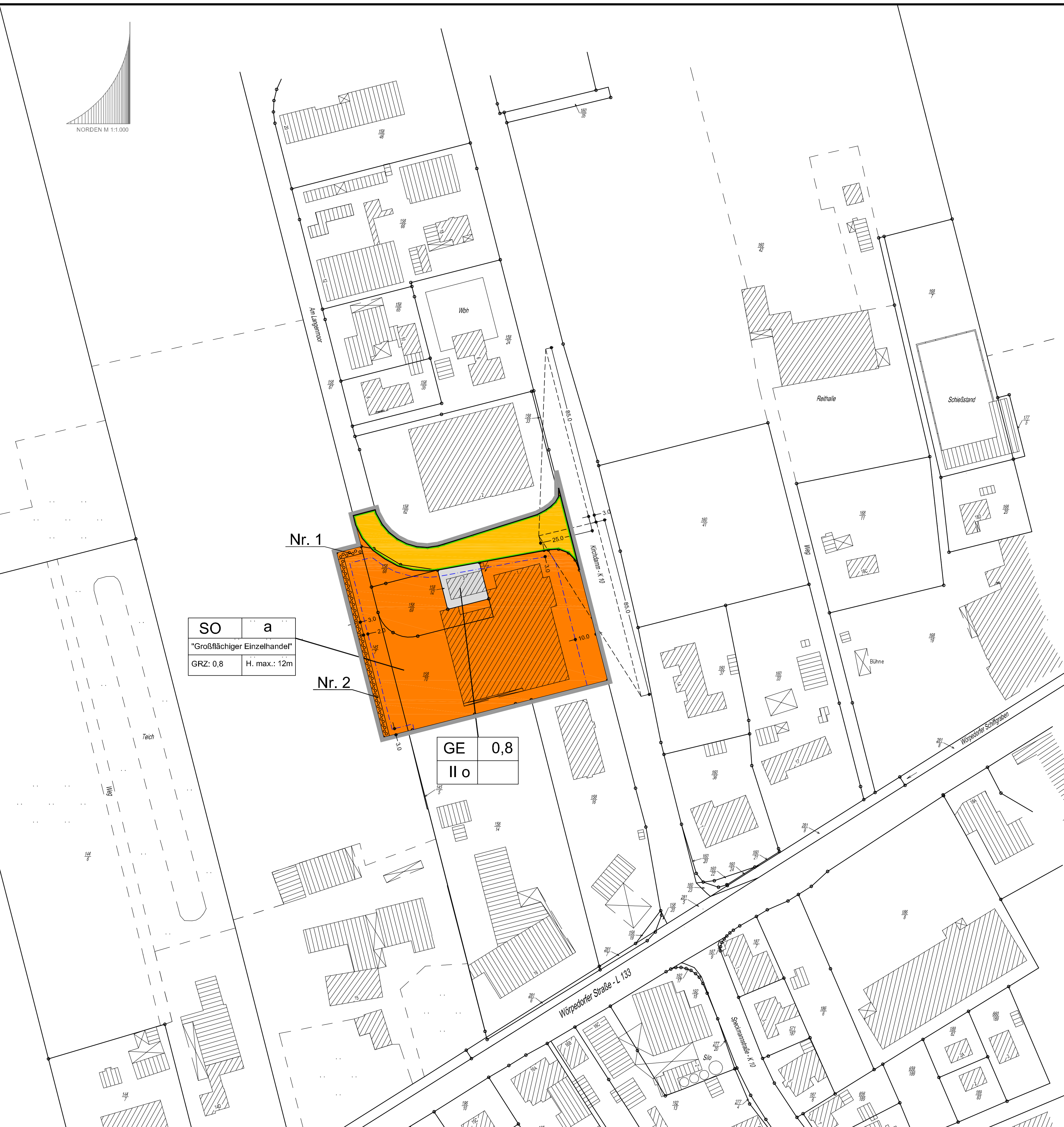
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

4.1 Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Nr. 1 ist durch den Grundstückseigentümer in der auf die Erstellung des Rohbaus folgenden Pflanzperiode mit Gehölzen der nachfolgenden Liste zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB):
Stieleiche (Quercus robur), Sandbirke (Betula pendula), Hainbuche (Carpinus betulus), Vogelkirsche (Prunus avium), Eberesche (Sorbus aucuparia), Feldahorn (Acer campestre), Silberweide (Salix alba), Frühe Traubenkirsche (Prunus padus), Hundrose (Rosa canina), Wald-Hülse (Ilex aquifolium), Faulbaum (Rhamnus frangula), Kreuzdorn (Rhamnus carthagicus), Haselnuss (Corylus avellana), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Weißdorn (Crataegus monogyna), Schlehe (Prunus spinosa).
Der Pflanzabstand beträgt 1 m x 1 m, die Sträucher sind in der Qualität verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, Höhe 60-100 cm zu pflanzen, die Bäume als Heister (Höhe 125-200 cm) oder Hochstamm (2x verpflanz, 8-10 cm Stammumfang).
Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Nr. 1 ist abweichend von den vorstehenden Regelungen zur Bepflanzung der Fläche auch die Errichtung von Anlagen zum Schallschutz (z. B. Wand, Wall) zulässig, wenn eine Begrünung der Anlagen im Sinne dieser Festsetzung (z. B. Berankung der Wand, Bepflanzung des Walles) vorgenommen wird.
Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Nr. 2 ist durch den Grundstückseigentümer in der auf die Erstellung des Rohbaus folgenden Pflanzperiode eine einreihige Laubgehölzhecke (Arten: Hainbuche, Weißbuche, Liguster, Weißdorn, 4 Pflanzen pro lfd. Meter) anzupflanzen, auf eine Wuchshöhe von mindestens 1,5 m zu bringen und dauerhaft belzubehalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB).
4.2 Innerhalb des Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel“ ist vom Grundstückseigentümer spätestens in der auf die Herstellung der Stellplatzflächen folgende Pflanzperiode je zusammenhängend angeordneter 10 Stellplätze ein Baum (siehe Artenliste) in der Pflanzqualität Hochstamm mit 10 bis 12 cm Stammumfang anzupflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Um eine Gliederung der Stellplatzflächen zu erreichen, sind die Baumstandorte zwischen den Stellplätzen anzuordnen. Dem Bauantrag ist ein entsprechender Bepflanzungsplan beizufügen.
Die Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind durch Nachpflanzungen an ungefähr gleicher Stelle mit Gehölzen der Artenliste zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a/b BauGB).
Artenliste: Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Eberesche (Sorbus spec.), Weißdorn (Crataegus spec.)

Es gilt die Baunutzungsverordnung 1990.

Nachrichtlicher Hinweis

Die gekennzeichneten Sichtfelder sind oberhalb 0,80 m, gemessen ab Oberkante Fahrbahnmitte des Knotenpunktes, ständig von jeglicher Art sich versperrender bzw. sich behinderender Nutzung freizuhalten (§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 31 Abs. 2 NStrG).



SO	a
"Großflächiger Einzelhandel"	
GRZ: 0,8	H. max.: 12m

GE	0,8
II	o

Bebauungsplan

38

Gemeinde Grasberg

"Einzelhandel am Langenmoor"

(Teilweise Aufhebung des B-Plans Nr. 13 "Gewerbegebiet Kirchdamm")



Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Grasberg diesen Bebauungsplan Nr. 38 "Einzelhandel Am Langenmoor", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Grasberg, den 11.10.2007

L.S.

gez. Schorfmann
(Schorfmann)
Bürgermeisterin

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Grasberg hat in seiner Sitzung am 21.12.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 14.07.2007 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Grasberg, den 11.10.2007

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 15.10.2007). 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 16.10.2007

L.S.

gez. Thorenz
ÖBVI Thorenz & Bruns

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

instara

Vahner-Strasse 180
Tel.: (0421) 43 57 84-0
Fax.: (0421) 45 46 54
Internet: www.instara.de
E-Mail: info@instara.de

gez. D. Renneke
(Instara)

Bremen, den 04.12.2006 / 14.02.2007 / 29.03.2007 / 19.04.2007 / 12.09.2007

L.S.

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Grasberg hat in seiner Sitzung am 23.04.2007 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs.2 BauGB seine öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14.07.2007 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung haben vom 23.07.2007 bis 24.08.2007 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Grasberg, den 11.10.2007

L.S.

gez. Schorfmann
(Schorfmann)
Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Grasberg hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 11.10.2007 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Grasberg, den 11.10.2007

L.S.

gez. Schorfmann
(Schorfmann)
Bürgermeisterin

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs.3 BauGB am 19.10.2007 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 19.10.2007 in Kraft getreten.

Grasberg, den 19.10.2007

L.S.

gez. Schorfmann
(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.
Gemeinde Grasberg

38