

Allgemeine Wohngebiete

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

max. 1 Wohneinheit

z.B. 0.3 Grundflächenzahl/GRZ

Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß z.B. I

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

Abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzungen)

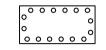
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenverkehrsflächen



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)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen. Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzungen)



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (siehe textliche Festsetzungen)

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



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO) Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Maximale Höhe baulicher Anlage Die maximale Höhe baulicher Anlagen im Plangebiet beträgt 9,50 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 Fahrbahnmitte der vorgelagerten Erschließungsstraße; Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des Grundstückes (§ 18 Abs.

2.2 Berechnung der Grundflächenzahl

Für die Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl ist das in dem Plangebiet festgesetzte Baugebiet maßgeblich (§ 19 Abs. 3 BauNVO).

2.3 Überschreitung der Grundflächenzahl

Die Grundflächen von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen, die wasserdurchlässig z. B. mit breitfugig verlegtem Natursteinpflaster, mit Rasengittersteinen, Schotterrasen o. a. befestigt sind, dürfen die Grundflächenzahl um bis zu 25 v. H. überschreiten (§ 19 Abs. 4 BauNVO). Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl ist das in dem Plangebiet festgesetzte allgemeine Wohngebiet maßgeblich (§ 19 Abs. 3 BauNVO).

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Innerhalb des Plangebietes ist maximal eine Wohnung pro Wohngebäude zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Besteht ein Baukörper aus zwei selbständig benutzbaren Gebäuden, sind für diesen Baukörper insgesamt maximal 2 Wohnungen zulässig.

4. Mindestgröße und -breite der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird für Einzelhäuser auf 800 gm und für Doppelhäuser auf 400 gm pro Doppelhaushälfte, die Mindestbreite der Straßenfront der Baugrundstücke auf 20 m festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

5. Abweichende Bauweise

In der abweichenden Bauweise (a) dürfen Einzelhäuser (E) und Doppelhäuser (D) mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Die Länge der Einzelhäuser darf höchstens 20 m und die der Doppelhäuser höchstens 25 m betragen (§ 22 Abs. 4 BauGB).

6. Ausschluss von Garagen, Carports und Nebenanlagen in Form von Gebäuden

Innerhalb der gesondert gekennzeichneten Flächen sind Garagen und Carports i. S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO in Form von Gebäuden nicht zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 Abs. 1 Satz 3 Bau NVO).

7. Grünordnerische Festsetzungen

7.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist spätestens in der auf die Errichtung des Rohbaus folgenden Pflanzperiode durch den Bauherren eine Bepflanzung mit standortheimischen Laubbäumen und -sträuchern der unten aufgeführten Artenliste vorzunehmen. Die Mindestpflanzdichte beträgt 1,5 m x 1,5 m. Pro angefangene 50 qm Pflanzfläche ist mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Bäume sind in der Qualität Hochstamm, verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm und Sträucher in der Qualität 4 Triebe, Höhe 60 - 80 cm, verpflanzt zu setzen. Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen gleicher Art auf demselben Grundstück zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Bäume		Sträucher	
Stieleiche	Quercus robur	Hundsrose	Rosa canina
Traubeneiche	Quercus petraea	Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Sandbirke	Betula pendula	Wald-Hülse	llex aquifolium
Moorbirke	Betula pubescens	Salweide	Salix caprea
Rotbuche	Fagus sylvatica	Aschweide	Salix cinerea
Schwarzerle	Alnus glutinosa	Ohrweide	Salix aurita
Esche	Fraxinus excelsior	Faulbaum	Rhamnus frangula
Hainbuche	Carpinus betulus	Kreuzdorn	Rhamnus carthaticus
Vogelkirsche	Prunus av i um	Haselnuss	Corylus avellana
Eberesche	Sorbus aucuparia	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Feldahorn	Acer campestre	Weißdorn	Crataegus monogyna
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Schlehe	Prunus spinosa
Spitzahorn	Acer platanoides	Korb-Weide	Salix viminalis
Silberweide	Salix alba		
Eibe	Taxus baccata		
Frühe Traubenkirsche	Prunus padus		



7.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Ausgleichsmaßnahme für die in dem Allgemeinen Wohngebiet entstehenden Eingriffe spätestens in der auf die Errichtung des ersten Rohbaus folgenden Pflanzperiode durch den Grundstückseigentümer extensiv genutztes Grünland zu entwickeln. Zur Minderung des Nährstoffangebotes ist auf eine Düngung der Fläche dauerhaft zu verzichten und in den ersten zwei Jahren eine dreimalige Mahd pro Jahr durchzuführen. Das Mahdgut ist nach jeder Mahd abzufahren. Anschließend sind zwei Mahd pro Jahr nach dem 15. Juni durchzuführen und das Mahdgut nach jeder Mahd abzufahren. Maßnahmen zur Bodenbearbeitung (z. B. Walzen, Schleppen) sind in der Zeit vom 01. März bis 15. Juni nicht

Nachrichtliche Hinweise

1. Beseltigung des Niederschlagswassers

Gemäß § 149 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 verhüten.

2. Kampfmlttelbeseltlgung

Sollten bei Erdarbeiten Landkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, muss die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampmittelbeseitigungsdezernat umgehend benachrichtigt werden.

3. Denkmalpflege

Sollten in der Erde Sachen oder Spuren gefunden werden, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, so ist dies unverzüglich der Gemeinde, dem Landkreis Osterholz als unterer Denkmalbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Nds. Denkmalschutzgesetz).

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(Örtliche Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. §§ 56, 97 und 98 NBauO)

1. Die Gestaltung der Dacher

1.1 Im Plangebiet sind nur symmetrisch geneigte Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit Neigungen zwischen 30° und 48°, zulässig. Für die Krüppelwalme der Krüppelwalmdächer und untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Dachgauben, Vordächer oder Friesengiebel) sind auch steilere Dachneigungen zulässig.

1.2 Für die Dacheindeckung der geneigten Dächer sind nur Reetdächer sowie Tonziegel und Betondachsteine zulässig. Lasierte bzw. engobierte Dachpfannen sind zulässig, jedoch ohne glänzenden Glasurbrand.

1.3 Die Farbe der Tonziegel und Betondachsteine muss innerhalb der nachstehenden Farbspektren liegen: Rot/Rotbraun: RAL 2001 RAL 3009 RAL 3000 RAL 3011 Feuerrot Braunrot RAL 3001 Signalrot RAL 8004 Kupferbraun

RAL 8012 RAL 3002 Karminrot Rotbraun RAL 3003 Rubinrot Grau/Schwarz: RAL 7015 Schiefergrau RAL 7016 Anthrazitgrau RAL 7021 Schwarzgrau

1.4 Ausgenommen von den Festsetzungen 1.1 bis 1.3 zu Dachneigung, -material und -farbgebung sind Solaranlagen und Wintergärten. Darüber hinaus unterliegen Garagen, überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden nicht den genannten Festsetzungen.

2. Die Farbgebung der Außenfassaden muss Innerhalb des nachstehenden Farbspektrums liegen:

RAL 3002 RAL 3011 Rotbraun: RAL 8011 **RAL 3003 RAL** 3009 RAL 8012 **RAL 1016** Braun: RAL 8001 RAL 1018 RAL 8004 RAL 1023 RAL 8007 Weiß/Beige: RAL 1013 RAL 9001 **RAL 1014** RAL 9002 RAL 1015 RAL 9010

3. Einheitlichkeit von Doppelhäusern Die Dachneigung und die Art der Dacheindeckung von Doppelhäusern ist unter Berücksichtigung der zuvor genannten Regelungen einheitlich vorzusehen. Die Außenwände der Doppelhäuser in Bezug auf Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung ist aufeinander abzustimmen.

4. Ordnungswidrigkeiten gegen die örtliche Bauvorschrift Gemäß § 91 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer der örtlichen Bauvorschrift zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

Bebauungsplan



Gemeinde Grasberg

"Rautendorf, östlich Mittelsmoorer Straße"

mit örtlicher Bauvorschrift



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.39 "Ortschaft Rautendorf", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

L.S.

Grasberg, den 12.07.2007

gez. Schorfmann (Schorfmann) Bürgermeisterin

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Grasberg hat in seiner Sitzung am 26.02,2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 03.03.2007 ortsüblich bekannt gemacht worden.

L.S.

Grasberg, den 12.07.2007

(Schorfmann)

gez. Schorfmann

gez. D. Renneke

gez. Schorfmann

(Schorfmann)

Bürgermeisterin

(Schorfmann)

Bürgermeisterin

Planunterlage

Kartengrundlage:

Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)

Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Die Verwertung für nichteigene 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 amltiche 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 14.03. 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 30.07.2007

Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Otterndorf Katasteramt Osterholz-Scharmbeck

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

Bremen, den 01.03.2007 / 21.03.2007 /11.06.2007

Öffentliche Auslegung

Der Rat 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 28.04.2007 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung haben vom 07.05.2007 bis 08.06.2007 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

L.S.

Grasberg, den 12.07.2007

gez. Schorfmann (Schorfmann) Bürgermeisterin

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

Satzungsbeschluss

L.S.

.. ortsüblich bekannt gemacht worden. Der

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs.3 BauGB am Bebauungsplan ist damit am in Kraft getreten Grasberg, den

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

Bürgermeisterin

Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH Alle Rechte vorbehalten

Bebauungsplan Nr. Gemeinde Grasberg



(Schorfmann)

