

Planzeichenerklärung

(gemäß Planzeichenvordnung v. 1990)

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



Sondergebiete "Garten- und Landschaftsbau"

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)

a Abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzungen)
o Offene Bauweise
- - - - - Baugrenze



nur Einzelhäuser zulässig

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



Straßenverkehrsflächen

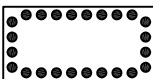


Straßenbegrenzungslinie

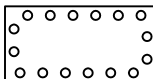


Einfahrtbereich

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 mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (siehe textliche Festsetzungen)



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

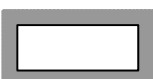


Zu erhaltende Bäume (siehe textliche Festsetzungen)

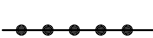
Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB und §§ 1 und 16 BauNVO)



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



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



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

Textliche Festsetzungen

1. Sondergebiet „Garten- und Landschaftsbau“

- Das Sondergebiet "Garten- und Landschaftsbau" (SO - Garten- und Landschaftsbau) dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen eines Betriebes der Garten- und Landschaftsbau-Branche (§ 11 Abs. 2 BauNVO). Im einzelnen sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Hallen zur Unterbringung von Maschinen, Werkzeugen und Baustoffen,
 - Lagerplätze zum Abstellen von Maschinen und zum Lagern von Baustoffen,
 - Pflanzenlager- und -einschlagsflächen,
 - Bürogebäude und Büroräume,
 - Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie
 - sonstige der Zweckbestimmung dienende Anlagen und Einrichtungen (z. B. Hackschnitzelheizung, Stellplatzflächen).
- Ausnahmsweise zulässig sind im Sondergebiet 1 (SO 1) zudem sonstige Wohnungen und Wohngebäude, wenn sie immissionsschutzrechtlich mit der Hauptnutzung Garten- und Landschaftsbau vereinbar sind.
- Im Sondergebiet 2 (SO 2) sind von den unter 1.1 genannten allgemein zulässigen Nutzungen ausschließlich Pflanzenlagerflächen und Pflanzeneinschlagsflächen zulässig. Zudem sind Anlagen für die Tierhaltung mit einer Grundfläche von maximal 60 m² zulässig.
- Im Sondergebiet 3 (SO 3) sind von den unter 1.1 genannten allgemein zulässigen Nutzungen ausschließlich:
 - Hallen zur Unterbringung von Maschinen, Werkzeugen und Baustoffen,
 - Lagerplätze zum Abstellen von Maschinen und zum Lagern von Baustoffen,
 - Pflanzenlager- und -einschlagsflächen sowie
 - sonstige der Zweckbestimmung dienende Anlagen und Einrichtungen (z. B. Hackschnitzelheizung, Stellplatzflächen) zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

- Höhe baulicher Anlagen
Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) beträgt
 - im Sondergebiet 1 (SO 1): 12,00 m
 - im Sondergebiet 2 (SO 2): 4,50 m
 - im Sondergebiet 3 (SO 3): 11,00 m.Als Bezugshöhe gilt die Oberkante der Fahrbahnmitte der Schmalenbecker Straße; Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des Grundstücks (§ 18 Abs. 1 BauNVO).
- Grundflächenzahl
Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahlen ist nicht zulässig (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**
 - 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).
 - Offene Bauweise
In der offenen Bauweise (o) sind als Hausform nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO).
 - Überbaubare Grundstücksflächen
Im Sondergebiet 3 (SO 3) sind Lagerplätze zum Abstellen von Maschinen und zum Lagern von Baustoffen sowie Pflanzenlager- und -einschlagsflächen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Grundstückein- und -ausfahrten**
Ein- und Ausfahrten zu den Sondergebieten 1 und 3 (SO 1 und SO 3) sind von der Schmalenbecker Straße aus nur innerhalb der gekennzeichneten Bereiche zulässig.
- Geh- und Fahrrechte**
Die im Bebauungsplan vorgesehenen Geh- und Fahrrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) dienen dem Anschluss des Sondergebietes 3 (SO 3) und der östlich des Plangebietes gelegenen landwirtschaftlichen Fläche an die öffentliche Verkehrsfläche. Begünstigt wird der Eigentümer des Flurstückes 56/4.
- Grünordnung**
 - Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern sind die Gehölzbestände und die Gewässer zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Durch den Vorhabenträger ist innerhalb der nächsten 10 Jahre eine Umwandlung in einen standortgerechten und landschaftstypischen Bestand durchzuführen. Dabei sind Arten und Qualitäten der textlichen Festsetzung Nr. 6.3 zu verwenden. Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen gleicher Art an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Nachrichtlicher Hinweis

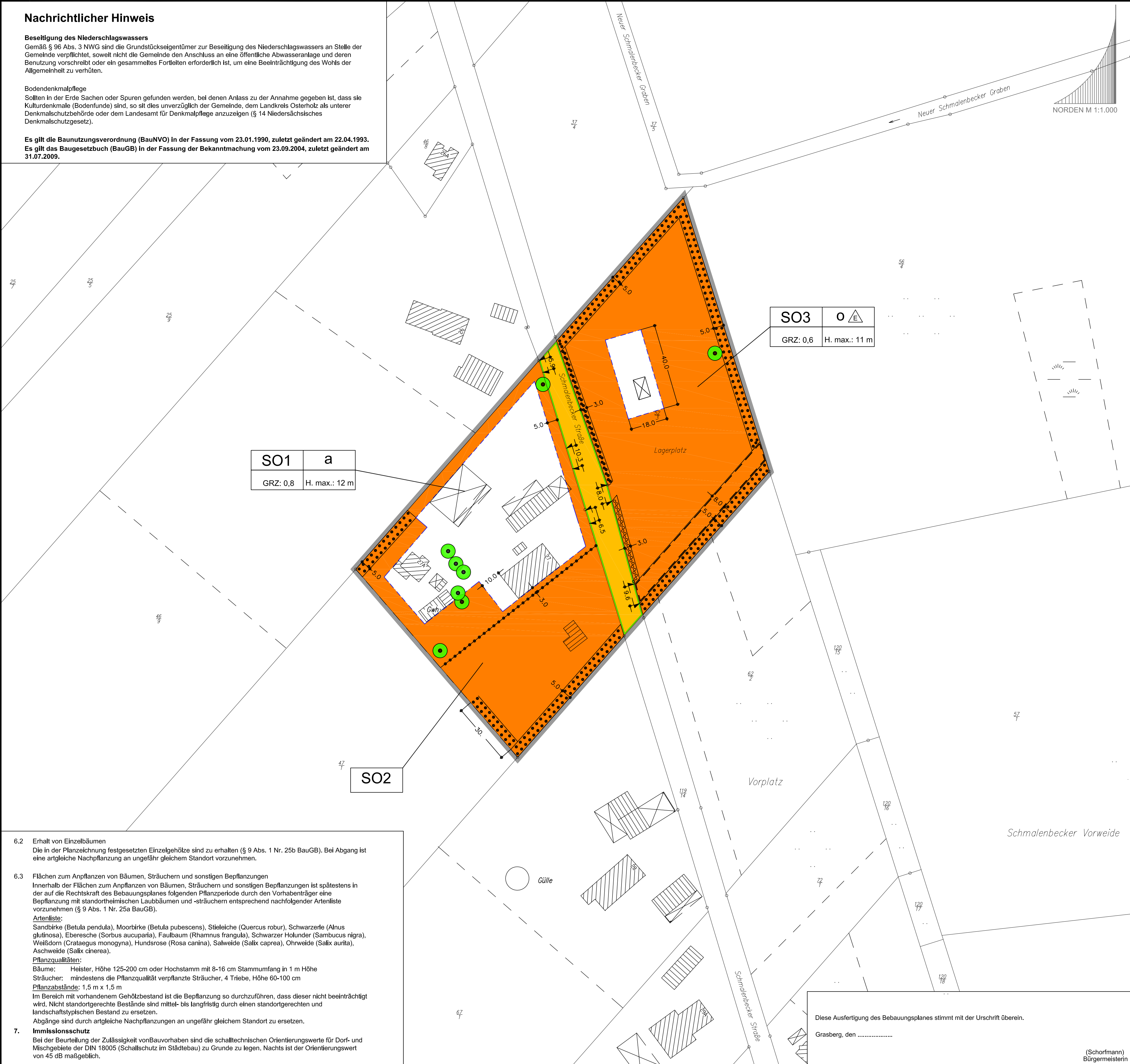
Beseitigung des Niederschlagswassers

Gemäß § 96 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.

Bodendenkmalpflege

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 Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz).

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993. Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 31.07.2009.



SO1	a
GRZ: 0,8	H. max.: 12 m

SO3	o	E
GRZ: 0,6	H. max.: 11 m	

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.

Grasberg, den

(Schorfmann)
Bürgermeisterin

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 41

Gemeinde Grasberg

"Schmalenbecker Straße 27 (Hannig)"

- Abschrift -



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 Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 41 "Schmalenbecker Straße 27 (Hannig)", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Grasberg, den 07.10.2010

(Schorfmann)
Bürgermeisterin

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Grasberg hat in seiner Sitzung am 11.02.2010 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 41 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 03.07.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Grasberg, den 07.10.2010

(Schorfmann)
Bürgermeisterin

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
„Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.“

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Otterndorf

Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt. Die Verwertung für nichtelgene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. Keiner Erlaubnis bedarf

1. die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Angaben des übertragenen Wirkungskreises durch kommunale Körperschaften,
 2. die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen..
- (Auszug aus § 5 Absatz 3 NVermG)
- Die Planungsgrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen vollständig nach (Stand vom 17.09.2010). 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

.....
O.b.V.I. Thorenz & Bruns

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

instara

Vahner Straße 180
Tel.: (0421) 43 57 9-0
Fax: (0421) 43 46 94

28309 Bremen
Internet: www.instara.de
E-Mail: info@instara.de

Bremen, den 20.05.2010 / 15.03.2011

(instara)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Grasberg hat in seiner Sitzung am 17.06.2010 dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 03.07.2010 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit der Begründung hat vom 12.07.2010 bis 12.08.2010 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Grasberg, den 07.10.2010

(Schorfmann)
Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Grasberg hat den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 07.10.2010 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Grasberg, den 07.10.2010

(Schorfmann)
Bürgermeisterin

Bekanntmachung

Der Beschluss des Vorhabenbezogenen 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 Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Grasberg, den

(Schorfmann)
Bürgermeisterin

Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH
Alle Rechte vorbehalten

Vorhabenbezogenen
Bebauungsplan Nr.
Gemeinde Grasberg