Planzeichenerklärung

(gemäß Planzeichenverordnung 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. 0,4 — Grundflächenzahl/GRZ

z.B. I — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

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

a — Abweichende Bauweise

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (F+R= Fuß und Radweg, P=Privat)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 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

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Sichtfelder (siehe textliche Festsetzungen)

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

Geruchshäufigkeit

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Die im Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO)

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen

2.2 Die maximale Höhe baulicher Anlagen im WA 1 beträgt 9,0 m und im WA 2 10,5 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 Erschließungsanlage (öffentliche Verkehrsfläche Mischverkehrsfläche); Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des Grundstückes (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

2.2 Die Grundflächen von Nebenanlagen i. S. § 14 BauNVO in Form von baulichen Anlagen, bestehend aus Folien oder Vliesen, welche mit Steinen bedeckt sind, sind bei der Ermittlung der Grundfläche (§ 19 Abs. 4 BauNVO) mitzurechnen.

3. Erdgeschossfußbodenhöhe

Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird auf maximal 0,3 m Höhe festgesetzt. Als Bezugshöhe gilt die Höhe der Oberkante der Fahrbahnmitte der jeweils dem Baugrundstück direkt vorgelagerten Erschließungsstraße, bei Eckgrundstücken wird die Straße zu Grunde gelegt, die der Erschließung des Baugrundstückes dient; Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstückes (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

4. Abweichende Bauweise

In der abweichenden Bauweise (a) sind Einzelhäuser (E) und Doppelhäuser (D) mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Einzelhäuser darf im WA 1 höchstens 20 m und im WA 2 höchstens 25 m betragen. Die Länge der Doppelhäuser darf sowohl im WA 1 als auch im WA 2 höchstens 25 m betragen (§ 22 Abs. 4 BauGB). Die Errichtung von Doppelhäusern ist nur in Form von Baukörpern mit zwei selbständig nutzbaren Gebäuden zulässig (§ 9 Abs. a Nr. 6 BauGB).

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Innerhalb des Plangebietes sind innerhalb des WA 1 maximal zwei Wohnungen und innerhalb des WA 2 maximal acht Wohnungen pro Wohngebäude zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

6. Mindestbreite der Baugrundstücke

Die Mindestbreite der Baugrundstücke wird bezogen auf die dem Baugrundstück direkt vorgelagerte Erschließungsstraße

- für Einzelhäuser auf 22 m und
- für Doppelhäuser auf 11 m je Doppelhaushälfte

festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB). Bei Eckgrundstücken wird für die Bemessung der Mindestbreite der Baugrundstücke die Straße zu Grunde gelegt, die der Erschließung des Baugrundstückes dient.

7. Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen

7.1 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO) sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden (§ 14 BauNVO) sind in einem 3 m breiten Streifen parallel zu den festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen und in einem 5 m breiten Streifen parallel zur Eickedorfer Straße nicht zulässig (§ 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).

8. Grundstückszufahrten

Pro Baugrundstück ist nur eine Grundstückszufahrt in einer Breite von maximal 5,0 m zulässig. Für Baugrundstücke, die an Stichstraßen angrenzen, sind Zufahrten über die Straße Eickedorfer Vorweiden nicht zulässig.

9. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Bauliche Anlagen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 0,8 m, gemessen über Oberkante Fahrbahnmitte des Knotenpunktes, zulässig.

10. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

10.1 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen I ist eine Bepflanzung mit standortheimischen Laubbäumen und -sträuchern entsprechend nachfolgender Artenliste vorzunehmen (9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Artenliste: Sandbirke (Betula pendula), Moorbirke (Betula pubescens), Stieleiche (Quercus robur), Schwarzerle (Alnus glutinosa), Eberesche (Sorbus aucuparia), Faulbaum (Rhamnus frangula), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra, Weißdorn (Crataegus monogyna), Hundsrose (Rosa canina), Salweide (Salix caprea), Ohrweide (Salix Aschweide (Salix cinerea), Rotbuche (Fagus sylvatica), Blutbuche (Fagus sylvatica f. purpurea), Hainbuche (Carpinus betulus).

Pflanzqualitäten:

Bäume: Heister, Höhe 125-200 cm oder Hochstamm mit 8-16 cm Stammumfang in 1 m Höhe

Sträucher: mindestens die Pflanzqualität verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, Höhe 60-100 cm

Pflanzabstände 1,5 m x 1,5 m

Die Bepflanzungen sind durch die Grundstückseigentümer 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).

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen I ist die Anlage eines Erdwalles zulässig.

10.2 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen II ist eine Bepflanzung mit wintergrünen und im Winter laubtragenden/nicht laubabwerfenden Arten vorzunehmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Die Pflanzen sind so zu setzen, dass eine blickdichte Anpflanzung erzielt wird.

Die Bepflanzungen sind durch den Grundstückseigentümer in der nach dem Beginn der Erschließungsarbeiten folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen gleicher Art auf demselben Grundstück zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen II ist die Anlage eines Erdwalles zulässig.

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

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist nach Rechtskraft des Bebauungsplanes als extensiv bewirtschaftete Obstwiese zu entwickeln (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Es ist eine Bepflanzung mit standortgerechten, einheimischen Obstbäumen (alte Hochstammkulturen) sowie vereinzelten Walnußbäumen (Juglans regia) vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten. Abgänge sind an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen. Pro angefangene 150 m² ist ein Baum anzupflanzen. Die Fläche unter den Bäumen ist als extensiv genutzte artenreiche Wiese zu entwickeln. Hierzu ist die Wiese zweimal im Jahr zu mähen, das Mahdgut ist abzufahren. Eine Düngung auf der Fläche ist nur im Bereich der Obstbäume zulässig.

Bauliche Anlagen, ausgenommen von Zäunen und maximal 3 m breiten Wegen in wasserdurchlässiger Bauweise, sind unzulässig. Die maximal zulässige Wegefläche beträgt 800 m². Die Aufstellung von Bänken im Zusammenhang mit zulässigerweise angelegten Wegen ist zulässig.

Entlang der Eickedorfer Straße ist die Anlage eines Erdwalles zulässig.

12. Anpflanzung von Einzelbäumen

Auf den Baugrundstücken sind pro Grundstück mindestens 2 standortgerechte und einheimische Einzelbäume als Hochstämme mit 8-16 cm Stammumfang in 1 m Höhe zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Die Bepflanzungen sind durch die Grundstückseigentümer 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).

Nachrichtliche Hinweise

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

Kampfmittel

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung vorliegt. Sollten bei Erdarbeiten Kampf- und Luftkampfmittel (Granaten, Bomben, Mienen u. ä.) gefunden werden, so ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdient zu benachrichtigen.

Beseitigung des Niederschlagswassers

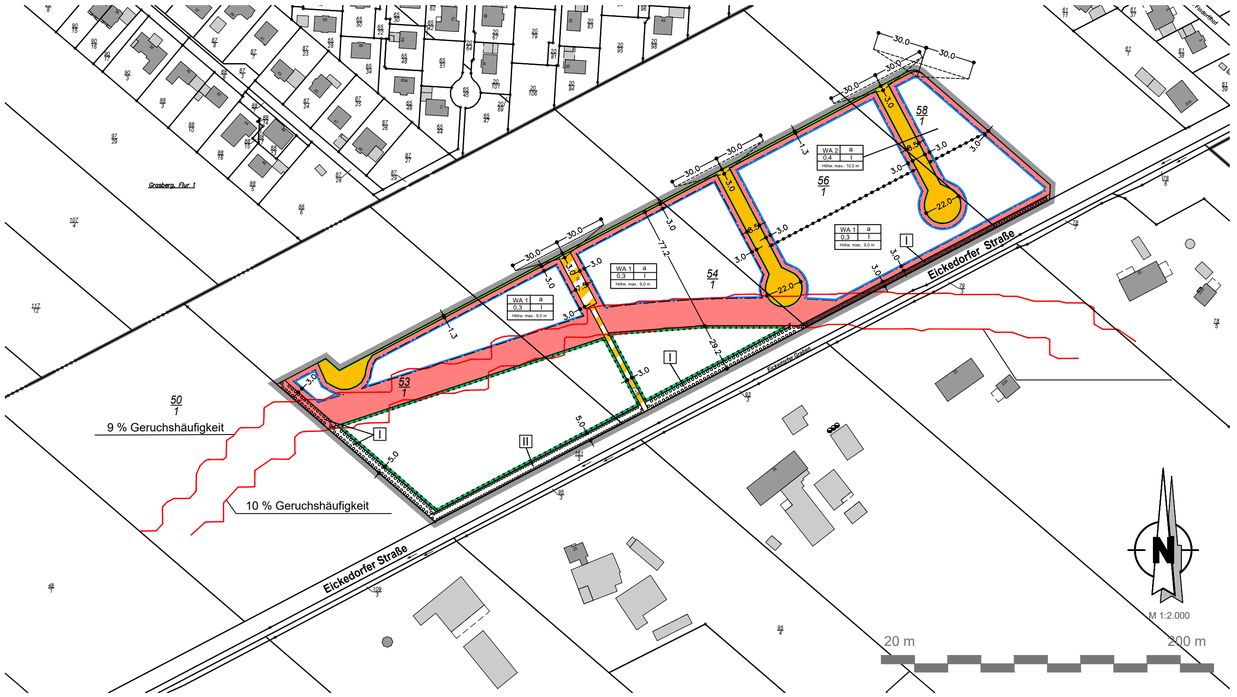
Gemäß § 96 Abs. 3 NWG sind die Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers an Stelle der Gemeinde verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluß an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten.

Sichtfelder

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

Gestaltung der nicht überbauten Flächen von Baugrundstücken

Entsprechend § 9 Abs. 2 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sind die nicht überbauten Flächen von Baugrundstücken als Grünflächen anzulegen. Dementsprechend muss auf diesen Flächen der Anteil an Vegetation überwiegen, so dass Steinflächen (Plattenbeläge, Pflasterungen, Schotterflächen etc.) nur in geringem, der Vegetation deutlich untergeordnetem Maße zulässig sind. Verstöße stellen eine Ordnungswidrigkeit gem. § 79 NBauO dar, die geahndet werden kann.



Örtliche Bauvorschrift

1. Dachgestaltung

1.1 Die Farbe der Tonziegel und Betondachsteine muss innerhalb der nachstehenden Farbspektren liegen:

Rot/Rotbraun:		Grau/Schwarz
RAL 2001 Rotorange	RAL 3009 Oxidrot	RAL 7016 Anthrazitgrau
RAL 3000 Feuerrot	RAL 3011 Braunrot	RAL 7021 Schwarzgrau
RAL 3001 Signalrot	RAL 8004 Kupferbraun	RAL 7015 Schiefergrau
RAL 3002 Karminrot	RAL 8012 Rotbraun	
RAL 3003 Rubinrot		

1.2 Ausgenommen von der Festsetzung 1.1 zu Dachmaterial und -farbgebung sind Solaranlagen, Wintergärten und untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Dachgauben oder Vordächer). Darüber hinaus unterliegen Garagen, überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden nicht den genannten Festsetzungen.

2. Fassadengestaltung

Die Farbgebung der Außenfassaden muss innerhalb des nachstehenden Farbspektrums liegen:

Rot:	RAL 3002	Rotbraun:	RAL 3011
	RAL 3003		RAL 8012
	RAL 3009		
Gelb:	RAL 1016		
	RAL 1018		
	RAL 1023		
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. Geländeniveau

Bezogen auf die an das Baugrundstück direkt angrenzenden Erschließungsanlagen muss die Geländeoberfläche des jeweiligen Baugrundstückes in einem Streifen von 3,0 m parallel zur Erschließungsanlage mindestens 0,1 m unterhalb der Oberkante der Fahrbahnmitte der vorgelagerten Erschließungsstraße liegen.

5. Vorgartengestaltung

Vorgärten und nicht überbaubare Grundstücksflächen sind - mit Ausnahme der Zufahrten, Zugängen, zulässigen Stellplätzen sowie den zulässigen Nebenanlagen - als Grün- / Gartenflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Anlage von überwiegend mit Gesteinsmaterial verschiedenster Körnung bedeckten Bodenflächen auf den Grundstücken ist unzulässig.

6. Anzahl der notwendigen Einstellplätze

Im WA 2 sind entsprechend § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO pro Wohnung zwei Einstellplätze herzustellen.

7. Einfriedungen

Entlang der Grundstücksgrenzen an öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Einfriedungen mit standortheimischen Laubgehölzhecken (z. B. Liguster, Hainbuche, Feldahorn, Rotbuche) sowie Holzzäune (naturfarben, dunkelbraun, dunkelgrün) oder gemauerte Einfriedungen (Klinker), bzw. Kombinationen dieser Einfriedungsarten, bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Als Bezugshöhe gilt die Oberkante der Mitte der vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche.

Ausgenommen von dieser Regelung sind unmittelbar an die Eickedorfer Straße angrenzende Grundstücksgrenzen. Hier sind die vorstehend genannten Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,8 m zulässig. Als Bezugshöhe gilt hier die Oberkante der Mitte der Eickedorfer Straße.

8. 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.

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192) geändert worden ist.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Beglaubigung

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.

Grasberg, den .....

(Ritthaler)
Bürgermeister

Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH
Alle Rechte vorbehalten

Bebauungsplan Nr. 50
Gemeinde Grasberg

Bebauungsplan 50

Gemeinde Grasberg

"Eickedorfer Vorweiden II"

mit örtlicher Bauvorschrift

- Abschrift -

instara
INSTITUT FÜR STADT- UND RAUMPLANUNG GMBH

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Grasberg diesen Bebauungsplan Nr. 50 "Eickedorfer Vorweiden II", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.

Grasberg, den 22.10.2026 — L.S. — gez. Ritthaler (Ritthaler) Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Grasberg hat in seiner Sitzung am 28.04.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 15.06.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Grasberg, den 22.10.2026 — L.S. — gez. Ritthaler (Ritthaler) Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

© Jahr 2017 LGLN

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Otterndorf

Die Planungsgrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 30.03.2017). 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.

Achim, den 19.10.2026 — L.S. — gez. Ehrhorn Ö.b.V.I.

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

instara — Robert-Hooke-Straße 4, 28359 Bremen, Tel.: (0421) 43 57 9-0, Internet: www.instara.de, E-Mail: info@instara.de

Bremen, den 23.05.2022 / 09.11.2022 / 10.07.2026 / 23.09.2026 — L.S. — gez. Thein (instara)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Grasberg hat in seiner Sitzung am 09.03.2023 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 28.03.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 11.04.2023 bis 12.05.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Grasberg, den 22.10.2026 — L.S. — gez. Ritthaler (Ritthaler) Bürgermeister

Erneute öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Grasberg hat in seiner Sitzung am 25.06.2026 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 15.07.2026 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 22.07.2026 bis 24.08.2026 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Grasberg, den 22.10.2026 — L.S. — gez. Ritthaler (Ritthaler) Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Grasberg hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 24.09.2026 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Grasberg, den 22.10.2026 — L.S. — gez. Ritthaler (Ritthaler) Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 23.10.2026 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 23.10.2026 rechtsverbindlich geworden.

Grasberg, den 26.10.2026 — L.S. — gez. Ritthaler (Ritthaler) Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Grasberg, den .....

(Ritthaler)
Bürgermeister

Gemeinde Grasberg, Proj.-Nr.:28879/229, Größe: 78 x 60 cm