

Übersichtsplan M. = 1:5000

**Preamble**  
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 18.06.1976 (BGBl. I S. 2556) und des § 3 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 03.12.1976 (BGBl. I S. 3281) und durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionen im Städtebaurecht vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 945) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NMG) vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 229), aus dem durch das Gesetz vom 18.10.1980 (Nds. GVBl. S. 386), hat der Rat der Gemeinde Grasberg diesen Bebauungsplan Nr. 18, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.  
Grasberg, den 18.03.1986

gez. Blanke (Blanke) L.S. gez. Monsees (Monsees) Gemeindevorstand

**Aufstellung**  
Der Rat der Gemeinde Grasberg hat in seiner Sitzung am 02.05.1985 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BBauG am 06.05.1985 ortsüblich bekannt gemacht.  
Grasberg, den 18.03.1986

**Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde Grasberg hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 2 Abs. 6 BBauG in seiner Sitzung am 18.03.1986 als Satzung (§ 10 BBauG) sowie die Begründung beschlossen.  
Grasberg, den 18.03.1986

L.S. gez. Monsees (Monsees) Gemeindevorstand

**Planunterlage**  
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 02.04.1986). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übereinstimmung der neu zu bildenden Grenzen in die Ortlichkeit ist einwandfrei möglich.  
Osterholz-Scharmbeck, den 02.04.1986  
L.S. gez. Gornille (Gornille) Vermessungsdirektor

**Genehmigung**  
Der Bebauungsplan ist mit Verfügung der Genehmigungsbehörde (Az: 602-6122-10-18) vom heutigen Tage unter **Auflegungs-Maßnahmen** gemäß § 11 in Verbindung mit § 6 Abs. 2 bis 4 BBauG genehmigt.  
Osterholz-Scharmbeck, 7.8.1986  
Landkreis Osterholz  
Der Oberkreisdirektor  
Im Auftrage  
gez. Hundt (Hundt)

L.S. gez. Gornille (Gornille) Vermessungsdirektor

**Ausarbeitung**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von  
**instara**  
Vahren Str. 180 2800 Bremen Ruf 45 00 40/49  
Bremen, den 17.04.1985 / 25.06.1985 / 08.07.1985  
11.09.1985 / 23.09.1985  
gez. Frölich (Frölich)

**Auflagen/Maßgaben**  
Der Rat der Gemeinde Grasberg ist in der Genehmigungsverfügung vom (AZ) aufgeführten Auflagen/Maßgaben in seiner Sitzung am 18.03.1986 mit dem Bebauungsplan hat zuvor wegen der Auflagen/Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegt.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.  
Grasberg, den (Monsees) Gemeindevorstand

L.S. gez. Frölich (Frölich)

**Öffentliche Auslegung**  
Der Rat der Gemeinde Grasberg hat in seiner Sitzung am 20.09.1985 den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 2 Abs. 6 BBauG beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.10.1985 ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 04.11.1985 bis 03.12.1985 gemäß § 2 Abs. 6 BBauG öffentlich ausgelegt.  
Grasberg, den 18.03.1986

**Rechtsverbindlichkeit**  
Die Genehmigung des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BBauG am 20.08.1985 im Amtsblatt für den Landkreis Osterholz bekannt gemacht worden.  
Der Bebauungsplan ist damit am 20.08.1985 rechtsverbindlich geworden.  
Grasberg, den 20.08.1986  
gez. Monsees (Monsees) Gemeindevorstand

L.S. gez. Monsees (Monsees) Gemeindevorstand

**Eingeschränkte Beteiligung**  
Der Rat der Gemeinde Grasberg hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 2 Abs. 7 BBauG beschlossen.  
Den Beteiligten im Sinne von § 2 Abs. 7 BBauG wurde zum Gelegenheit zur Stellungnahme bis gegeben.  
Grasberg, den (Monsees) Gemeindevorstand

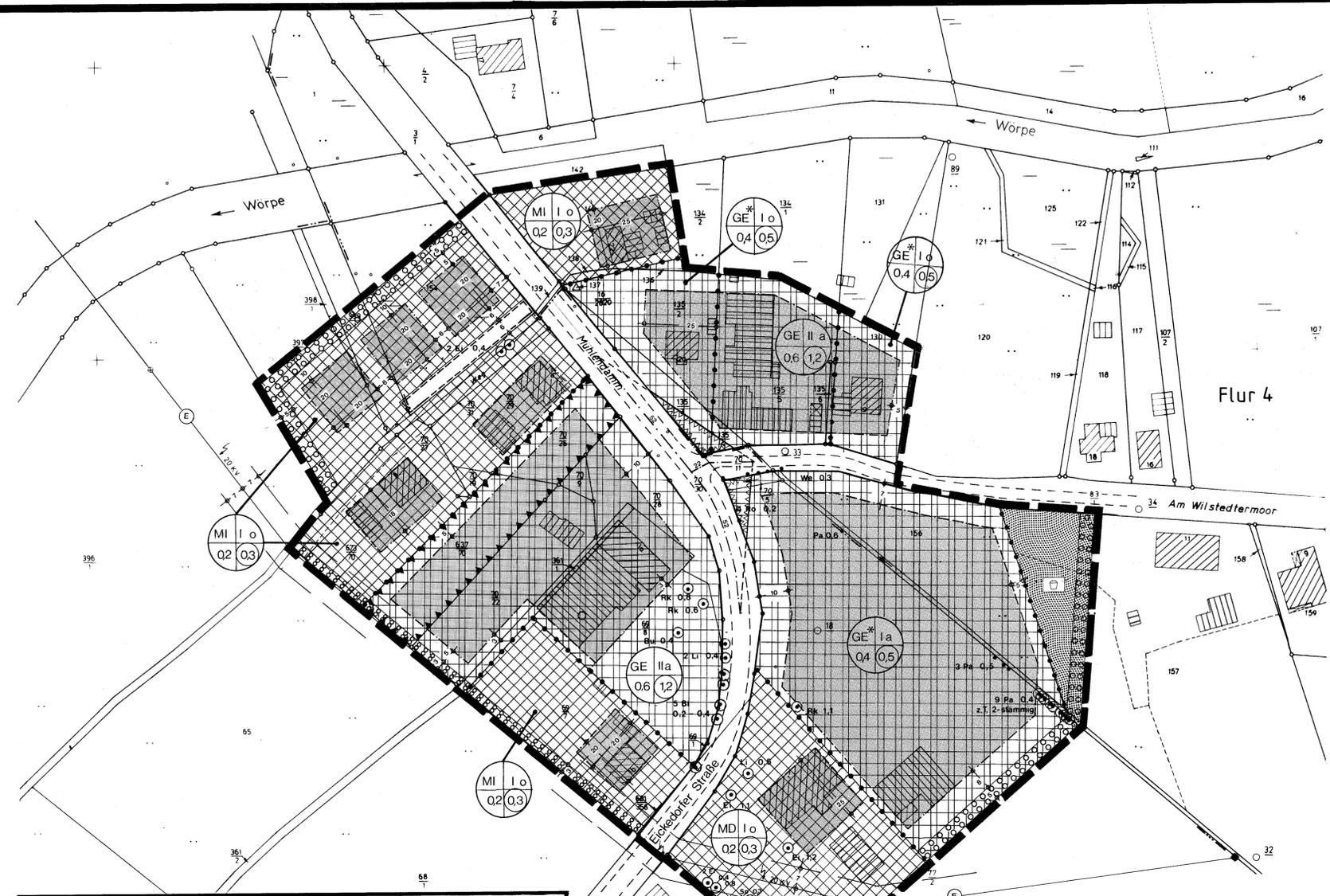
**Rechtsverbindlichkeit**  
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.  
Grasberg, den (Monsees) Gemeindevorstand

L.S. gez. Monsees (Monsees) Gemeindevorstand

**Eingeschränkte Beteiligung**  
Der Rat der Gemeinde Grasberg hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 2 Abs. 7 BBauG beschlossen.  
Den Beteiligten im Sinne von § 2 Abs. 7 BBauG wurde zum Gelegenheit zur Stellungnahme bis gegeben.  
Grasberg, den (Monsees) Gemeindevorstand

**Rechtsverbindlichkeit**  
Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.  
Grasberg, den (Monsees) Gemeindevorstand

L.S. gez. Monsees (Monsees) Gemeindevorstand



**Textliche Festsetzungen**

1.) **GE\*-Gebiete**  
Innerhalb der gesondert gekennzeichneten GE-Gebiete (GE\*) sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wesentlich störende und erheblich belästigende Gewerbebetriebe nicht zulässig.

2.) **Geschossigkeit innerhalb der GE- und GE\*-Gebiete**  
Von der im Bebauungsplan für die GE- und GE\*-Gebiete festgesetzten Geschossigkeit sind Silos und Schornsteine ausgenommen.

3.) **Abweichende Bauweise (a)**  
Innerhalb der abweichenden Bauweise (a) sind im Rahmen der offenen Bauweise Gebäudelängen über 50 m zulässig.

4.) **Immissionsschutz**  
Innerhalb der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutze vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist gemäß § 9 (1) Ziffer 24 BBauG durch bauliche Anlagen (z.B. Lärmschutzwand, Mauer - auch als Bestandteil eines Gebäudes-) sicherzustellen, daß in den benachbarten Gebieten die dort zulässigen Pegelrichtwerte nicht überschritten werden. Der Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für künftige Baumaßnahmen zu erbringen.

5.) **Zu erhaltender Baumbestand**  
Der in der Planzeichnung festgesetzte Baumbestand ist gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 b BBauG zu erhalten.  
Bei Entfernung oder Abgang eines festgesetzten Baumes ist gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BBauG eine Neuanpflanzung vorzunehmen.

6.) **Pflanzgebot**  
Für die in der Planzeichnung gesondert gekennzeichneten Bereiche sind Bepflanzungsmaßnahmen (Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BBauG (Pflanzgebot) vorzunehmen.

7.) **Sichtflächen**  
Flächen, die von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung über 0,80 m Höhe, gemessen OK-Fahrbahn der angrenzenden Straße, freizuhalten sind. Ausgenommen von dieser Festsetzung ist der vorhandene Baumbestand und der gemäß § 9 (1) Ziffer 25 b BBauG zu erhaltende Baumbestand.

**Baumarten** (Stammdurchmesser gemessen in m)

- Bi Birke
- Bu Buche
- Ei Eiche
- Es Esche
- Li Linde
- Pa Pappel
- Ro Robinie
- Rk Robkastanie
- Sp Stechpalme
- We Weide

**Landkreis Osterholz**  
**Gemarkung Eickedorf**  
**Flur 2 u. 4 Maßstab 1:1000**

Grundlage: Rahmenflurkarte 1 1000  
Blatt 0195 A,B,C,D  
Herausgegeben vom Katasteramt  
Osterholz - Scharmbeck

Beglaubigt  
Osterholz - Scharmbeck, den 1.4.1985  
Katasteramt  
Im Auftrage  
*Nickmann*  
Eine Gewähr für die Richtigkeit wird nur für urschriftlich beglaubigte Ausfertigungen übernommen

Vervielfältigungserlaubnis  
erteilt am 1.4.1985 Az V.1018  
ergänzt am

Planzeichnerklärung	Planzeichen	verwendet
<b>Art der baulichen Nutzung</b>		
Wohngebiete	WS	○
• Kleinsiedlungsgebiet	WR	○
• Reines Wohngebiet	WA	○
• Allgemeines Wohngebiet	WB	○
• Besonderes Wohngebiet		○
Mischgebiete	MD	○
• Dorfgebiet	MI	○
• Mischgebiet	MK	○
• Kerngebiet		○
Gewerbegebiete	GE	○
• Gewerbegebiet	GEE 1	○
• Eingeschränktes Gewerbegebiet 1 (siehe textliche Festsetzung)	GEE 2	○
• Eingeschränktes Gewerbegebiet 2 (siehe textliche Festsetzung)		○
Industriegebiete	GI	○
• Industriegebiet	IE 1	○
• Eingeschränktes Industriegebiet 1 (siehe textliche Festsetzung)	IE 2	○
• Eingeschränktes Industriegebiet 2 (siehe textliche Festsetzung)		○
Sondergebiete die der Erholung dienen	SO	○
• Wohnendhausgebiet	SO-W	○
• Ferienhausgebiet	SO-F	○
• Campingplatzgebiet	SO-C	○
Sonstige Sondergebiete	SO	○
• SO - (Zweckbestimmung siehe Planzeichnung)		○
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>		
Geschäftszahl	0,7 bzw. GFZ 0,7	○
Baumassenzahl	0,4 bzw. BMZ 3,0	○
Grundflächenzahl	0,4 bzw. GRZ 0,4	○
Zahl der Vollgeschosse: als Höchstgrenze	II	○
als Mindest- und Höchstgrenze	II	○
zwingend	○	○
<b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Bauzonen</b>		
Offene Bauweise	○	○
• Nur Einzelhäuser zulässig	○	○
• Nur Doppelhäuser zulässig	○	○
• Nur Hausgruppen zulässig	○	○
• Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	○	○
Geschlossene Bauweise	○	○
Abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzung)	○	○
Baulinie	○	○
Baugrenze	○	○
<b>Überbaubare Grundstücksfläche</b>		
<b>Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs. Flächen für den Gemeinbedarf</b>		
Fläche für den Gemeinbedarf	○	○
Öffentliche Verwaltung	○	○
• R - Rathaus, P - Polizei	○	○
Schule	○	○
Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	○	○
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	○	○
• J - Jugendheim - Jugendherberge	○	○
K - Kindertagesstätte - Kindergarten	○	○
A - Altersheim	○	○
Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	○	○
• K - Krankenhaus	○	○
Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	○	○
• T - Theater	○	○
Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	○	○
• H - Hallenbad, Sp - Sporthalle	○	○
Post	○	○
Feuerwehr	○	○
<b>Verkehrflächen</b>		
Straßenbegrenzungslinie (Autobahn und autobahnähnliche Straßen)	○	○
Straßenverkehrsfläche	○	○
Straßenbegrenzungslinie	○	○
Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung	○	○
• Öffentliche Parkfläche	○	○
• Fußgängerbereich	○	○
• Wohnstraße mit verkehrsberuhigenden und gestalterischen Maßnahmen	○	○
Wahlweg	○	○
Verkehrsgrenze	○	○
Einfahrt	○	○
Einfahrtbereich	○	○
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	○	○
Sichtdreieck (Bewuchs bis 90 cm Höhe zulässig - OK-Straße, Nebenanlagen nicht zulässig)	○	○
Bahnanlage	○	○
<b>Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen</b>		
Elektrizität	○	○
Uniformstation	○	○
Gas	○	○
Fernwärme	○	○
Wasser	○	○
Abwasser	○	○
Abfall	○	○
Ablagerung	○	○
Sammelplatz für Müllbehälter	○	○
<b>Hauptversorgung- und Hauptwasserleitungen</b>		
Leitungsführung:	○	○
W-Wasser, A-Abwasser, E-Elektrizität, G-Gas	○	○
<b>Grünflächen</b>		
Öffentliche Grünfläche	○	○
Private Grünfläche	○	○
Parkanlage	○	○
Dauerkleingärten	○	○
Sportplatz	○	○
Spielplatz	○	○
Sitzplatz	○	○
Badeplatz, Freibad	○	○
Friedhof	○	○
<b>Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, dem Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses</b>		
Wasserfläche	○	○
• H - Hafen, T - Teich, S - See	○	○
Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, dem Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	○	○
• R - Regenwasserhaltebecken	○	○
Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen	○	○
• W - Wasserschutzgebiet	○	○
Wasserrug	○	○
<b>Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen</b>		
Fläche für Aufschüttungen	○	○
Fläche für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen	○	○
<b>Fläche für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft</b>		
Fläche für die Landwirtschaft	○	○
Fläche für die Forstwirtschaft	○	○
Aufforstung	○	○
<b>Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft</b>		
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (sh. textl. Festsetzung)	○	○
Baum	○	○
Bäume + Sträucher	○	○
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (sh. textl. Festsetzung)	○	○
Baum (sh. textl. Festsetzung)	○	○
Bäume + Sträucher	○	○
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts	○	○
• L - Landschaftsschutzgebiet	○	○
• ND - Naturdenkmal	○	○
<b>Sonstige Planzeichen</b>		
Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutze vor schädlichen Umwelteinwirkungen (sh. textl. Festsetzung)	○	○
Umgrenzung der Flächen die von einer Bebauung freizuhalten sind (siehe textliche Festsetzung)	○	○
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (zugunsten der Anlagen, zugunsten der Öffentlichkeit)	○	○
Aufschüttung	○	○
Abgrabung	○	○
Abgrabung	○	○
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches Geltungsbereich der Änderung Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung Lärmschutzwahl gemäß § 9 (1) Ziffer 24 BBauG	○	○