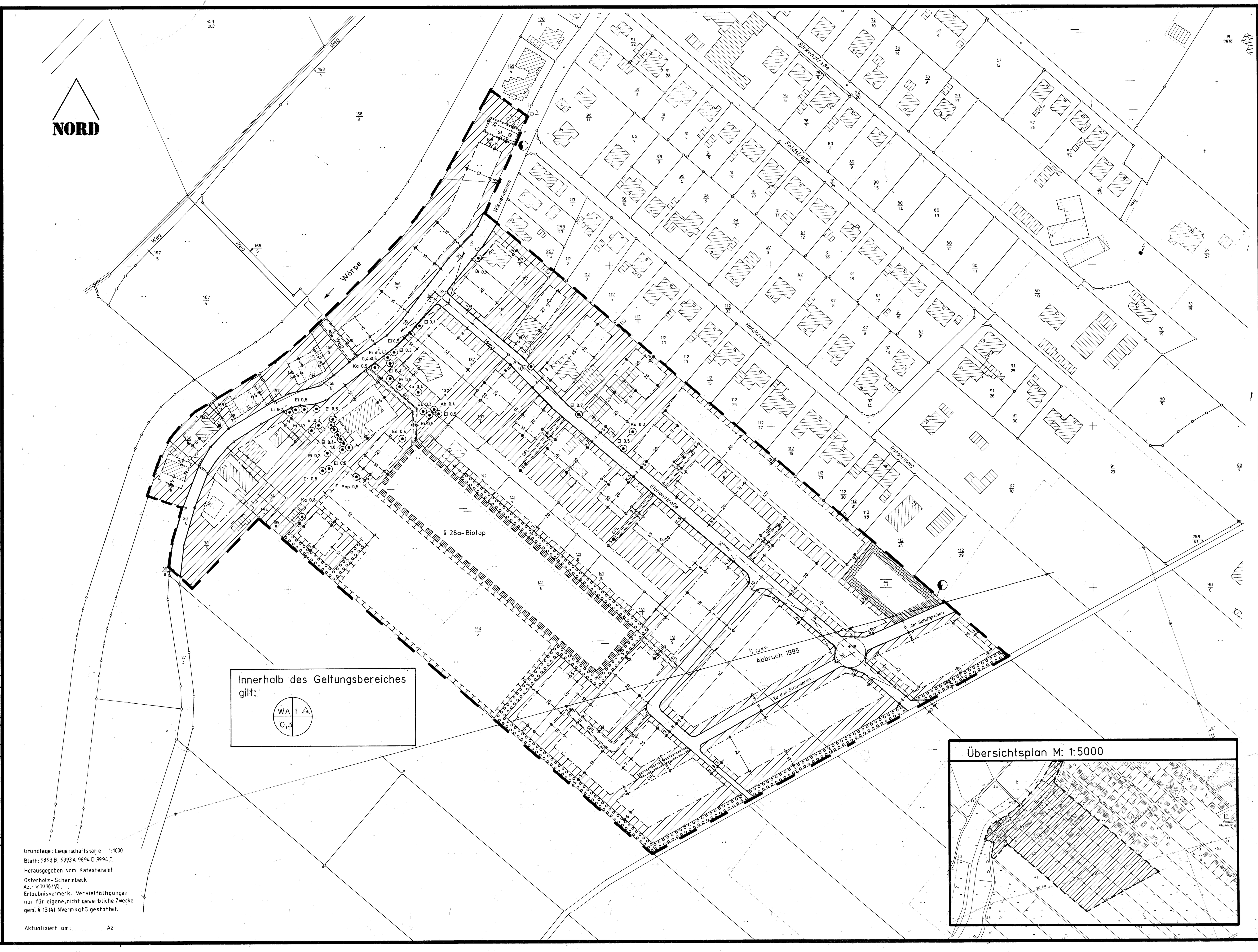
Planzeichenerklärung (gemäß Planzeichenverordnung v. 1990) Darstellung	Planzeichen	verwendet
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)		
Wohngebiete		●
Kleinsiedlungsgebiete	WS	○
Reine Wohngebiete	WR	○
Allgemeine Wohngebiete	WA	●
Besondere Wohngebiete	WB	○
Gemischte Baugebiete		○
Dorfgebiete	MD	○
Mischgebiete	MI	○
Kerngebiete	MK	○
Gewerbliche Baugebiete		○
Gewerbegebiete	GE	○
Industriegebiete	GI	○
Sondergebiete	SO	○
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)		
Geschoßflächenzahl/GFZ	z. B. 0,7	○
Grundflächenzahl/GRZ	z. B. 0,4	●
Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß	z. B. I	●
Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- u. Höchstmaß	z. B. I-III	○
Zahl der Vollgeschosse, zwingend	z. B. (II)	○
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)		
Offene Bauweise	o	○
Nur Einzelhäuser zulässig	E	○
Nur Doppelhäuser zulässig	D	○
Nur Hausgruppen zulässig	H	○
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	ED	●
Geschlossene Bauweise	g	○
Abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzungen)	a	○
Baulinie		○
Baugrenze		●
Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)		
Flächen für den Gemeinbedarf		○
Öffentliche Verwaltung (R - Rathaus, P - Polizei)		○
Schule		○
Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen		○
Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, (K - Krankenhaus)		○
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (J - Jugendherberge, K - Kindergarten, A - Altenheim)		○
Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (T - Theater)		○
Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (H - Hallenbad, Sp - Sporthalle)		○
Post		○
Schutzbauwerke		○
Feuerwehr	F	○
Flächen für Sport- und Spielanlagen		○
Sportanlagen		○
Spielanlagen		○
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)		
Straßenverkehrsflächen		●
Straßenbegrenzungslinie		●
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		○
Verkehrsberuhigter Bereich	V	○
Öffentliche Parkfläche	P	○
Fußgängerbereich		○
Bahnen		○
Luftverkehr		○
Einfahrten		○
Einfahrtbereiche		○
Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt (siehe textliche Festsetzungen)		○
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)		
Fläche		
Elektrizität		●
Gas		○
Fernwärme		○
Wasser		○
Abwasser		○
Abfall		○
Ablagerung		○
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)		
oberirdisch		○
unterirdisch W - Wasser, A - Abwasser, E - Elektrizität, G - Gas		○
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)		
Fläche		
Öffentliche Grünflächen		●
Private Grünflächen		○
Parkanlagen		○
Dauerkleingärten		○
Sportplatz		○
Spielplatz		●
Freibad		○
Friedhof		○
Zeltplatz		○
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)		
Wasserflächen (H - Hafen, T - Teich, S - See)		○
Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses R - Regenwasserrückhaltebecken, Ü - Überschwemmungsgebiet		○
Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen GW - Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung OW - Schutzgebiet für Oberflächengewässer		○
Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)		
Flächen für Aufschüttungen		○
Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen		○
Flächen für die Landwirtschaft und für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)		
Flächen für die Landwirtschaft		○
Flächen für Wald		○
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)		
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		●
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzungen)		●
anzupflanzende Bäume (siehe textliche Festsetzungen)		○
anzupflanzende Sträucher (siehe textliche Festsetzungen)		○
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (siehe textliche Festsetzungen)		○
zu erhaltende Bäume (siehe textliche Festsetzungen)		●
zu erhaltende Sträucher (siehe textliche Festsetzungen)		○
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts		●
§ 28 a Biotop		○
Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB und §§ 1 und 16 BauNVO)		
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsgaragen (St - Stellplätze, ~~Gst - Gemeinschaftsstellplätze, Ga - Garagen, GGa - Gemeinschaftsgaragen, Spielplätze)~~		●
Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkung oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzrechtes (siehe textliche Festsetzungen)		○
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind		○
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (zugunsten d. Anlieger)		●
Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind		○
Aufschüttung		○
Abgrabung		○
Stützmauer		○
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 Maß der baulichen Nutzung

1.1 Ausnahmen von den Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse

Bei Gebäuden, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Satzung den Vorschriften zur Zahl der Vollgeschosse nicht entsprechen, gilt bei Um- und Erweiterungsbauten eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich der zulässigen Zahl der Vollgeschosse.

1.2 Zahl der Wohnungen

Pro Einzelhaus oder Doppelhaushälfte sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

2. Garagen und Nebenanlagen

Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in Form von Gebäuden sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3. Befestigung von Stellplätzen und Parkplätzen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, daß Stellplätze und Parkplätze mit ihren Zufahrten nur in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil, Rasensteine, Schotterrasen o.ä.) zulässig sind.

4. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

4.1 Für Versiegelungen ist pro angefangene 100 m² vollständig überbauter / versiegelter Fläche eine Fläche von 10 m² mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen (z.B. Stieleiche, Sandbirke, Eberesche, Hainbuche, Feldahorn, Weißdorn, Hundsrose) in einer Mindestpflanzdichte von einer Pflanze pro 2 m² Pflanzfläche zu bepflanzen. Dabei ist pro 10 m² Pflanzfläche mindestens 1 Laubbaum in der Pflanzqualität Hochstamm oder zwei Bäume in der Pflanzqualität Heister zu verwenden.

Hinsichtlich der Pflanzenqualität sind folgende Mindestanforderungen zu beachten:

Bäume:	als Hochstamm:	10 - 12 cm Stammumfang
	als Heister:	100 - 125 cm Höhe
Sträucher:		60 - 100 cm Höhe

Abgänge sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB durch standortheimische Nachpflanzungen zu ersetzen.

4.2 Innerhalb der festgesetzten Flächen sind Bepflanzungen mit standortgerechten und landschaftstypischen Laubgehölzen (z. B. Stieleiche, Sandbirke, Eberesche, Hainbuche, Feldahorn, Strauchhasel, Schwarzer Holunder, Faulbaum, Weißdorn, Schlehe, Himbeere, Brombeere, Hundsrose), die dauerhaft zu unterhalten sind, durchzuführen.

Die Mindestpflanzenzahl wird mit einer Pflanze pro m² festgesetzt. Hinsichtlich der zu verwendenden Pflanzenqualität sind folgende Mindestanforderungen zu beachten:

Bäume	als Hochstamm:	10 - 12 cm	Stammumfang (StU)
	als Heister:	100 - 125 cm	Höhe
Sträucher:		60 - 100 cm	Höhe

Abgänge sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB durch standortheimische Nachpflanzungen zu ersetzen.

4.3 Für die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, die unmittelbar an das nach § 28a NNatG geschützte Biotop grenzen, sind Strauchweidenarten (z.B. Ohr-Weide, Sal-Weide, Asch-Weide, Flecht-Weide) in einer Mindestpflanzqualität von 60 bis 100 cm Höhe zu verwenden.

5. Zu erhaltender Baum- und Gehölzbestand

Der in der Planzeichnung festgesetzte Baum- und Gehölzbestand ist gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 b BauGB zu erhalten.

Bei Abgang eines Gehölzes ist gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB eine Neupflanzung mit einem Gehölz gleicher Art vorzunehmen.

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

Die übrigen Bereiche innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gekennzeichneten Fläche sind in extensive Grünlandnutzung zu überführen. Dabei sind folgende Nutzungsvorschriften zu beachten:

- Vollständiger Verzicht auf Dünger- und Biozideinsatz;
- keine landw. Nutzung oder Pflege (Beweidung, Mahd, Walzen, Schleppen etc.) vor dem 15. Juni;
- kein Umbruch;
- maximal 2 x Mahd pro Jahr;
- maximale Beweidungsdichte: 2 GVE/ha;
- keine zusätzlichen Entwässerungsmaßnahmen.

Die Randbereiche der Rörichtzone sind in einer Breite von mindestens 5 m durch geeignete Maßnahmen vor Viehtritt und Verbiß zu schützen.

Alternativ zu o. g. extensiver Grünlandnutzung können die Flächen der natürlichen Sukzession überlassen werden, sind jedoch in ihrer Eigenschaft als Offenland-Biotope zu erhalten. Dazu sind ggf. aufkommende Gehölze zu entfernen, so daß ein Gehölzanteil von max. 10 % auf der gesamten Fläche nicht überschritten wird.

Die Anlage eines naturnah gestalteten Regenwasserrückhaltebeckens ist zulässig.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(örtliche Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den §§ 56, 97 und 98 NBauO)

1. Firsthöhe

Innerhalb des Plangebiets wird die Firsthöhe auf max. 8,00 m über Oberkante-Fahrbahnmitte der vorgelagerten Erschließungsstraße festgesetzt.

2. Erdgeschoßfußbodenhöhe

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (Sockel) der Gebäude wird auf max. 0,30 m über Oberkante-Fahrbahnmitte der jeweiligen Erschließungsstraße festgesetzt. Ausgenommen hiervon sind Um- und Erweiterungsbauten an Gebäuden, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Satzung den Vorschriften über die Erdgeschoßfußbodenhöhe nicht entsprechen.

3. Dachneigung, Dachfarbe

3.1 Innerhalb des Plangebiets sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 30 bis 45 Grad zulässig. Ausgenommen hiervon sind Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO. Diese Festsetzung gilt nicht für Um- und Erweiterungsbauten an Gebäuden, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Satzung den Vorschriften über die Dachneigung nicht entsprechen.

3.2 Für die Dacheindeckung sind nur rote, rotbraune und anthrazitfarbene Materialien zulässig.

NACHRICHTLICHE HINWEISE

Sichtfelder Die gekennzeichneten Sichtfelder sind zwischen 0,8 m und 2,3 m über Oberkante-Fahrbahnmitte der jeweiligen Straße ständig von jeglicher Art sichtversperrender bzw. sichtbehindernder Nutzung und Bepflanzung freizuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i. V. m. § 31 Abs. 2 NStrG).

Die innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gekennzeichneten Fläche gelegene Röhrichtzone (nach § 28 a NNatG geschützt) ist zu erhalten und von jeglicher Nutzung freizuhalten. Insbesondere Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts (Entwässerung, Nähr- oder Schadstoffeintrag) sind zu vermeiden.

Aufgrund des § 91a NWG ist zur Wörpe hin ein Mindestabstand von 5,0 m (Räumstreifen), gemessen von der Böschungsoberkante des Gewässers, freizuhalten. Die Errichtung von baulichen Anlagen bedarf der zustimmung der zuständigen Wasserbehörde.

Bebauungsplan 24

Gemeinde Grasberg

"Eichenstraße / Zu den Stauwiesen"
mit örtlicher Bauvorschrift

zugleich Aufhebung eines Teilbereiches des BB Nr.10 " Wiesendamm "

instara

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Grasberg diesen Bebauungsplan Nr. 24 "Eichenstraße/Zu den Stauwiesen", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.

Grasberg, den 16.11.1995

gez. Blanke (Blanke) Bürgermeister — L.S. — gez. Monsees (Monsees) Gemeindedirektor

Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Grasberg hat in seiner Sitzung am 19.12.1989 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 14.06.1994 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Grasberg, den 16.11.1995

L.S. — gez. Monsees (Monsees) Gemeindedirektor

Planunterlage

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 04.01.1993). 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 10.11.1995

L.S. — gez. Gomille Vermessungsdirektor Katasteramt Osterholz

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

instara Vahrer Straße 180, 28309 Bremen Tel.: 0421 - 43 57 9-0, Fax.: 0421 - 45 46 84

Bremen, den 02.08.1994 / 03.04.1995 / 15.08.1995 — L.S. — gez. Dr. Hautau (instara)

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Grasberg hat in seiner Sitzung am 11.05.1995 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.05.1995 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 29.05.1995 bis 03.07.1995 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Grasberg, den 16.11.1995

L.S. — gez. Monsees (Monsees) Gemeindedirektor

Vereinfachte Änderung

Der Verwaltungsauschuß der Gemeinde Grasberg hat in seiner Sitzung am 04.09.1995 dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt.

Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 18.09.1995 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 19.10.1995 gegeben.

Grasberg, den 16.11.1995

L.S. — gez. Monsees (Monsees) Gemeindedirektor

Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Grasberg hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16.11.1995 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Grasberg, den 16.11.1995

L.S. — gez. Monsees (Monsees) Gemeindedirektor

Anzeige

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 11.12.1995 angezeigt worden. Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB ~~mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch- kenntlich gemachten Teile~~ nicht geltend gemacht.

Osterholz-Scharmbeck, den 11.03.1996

L.S. — Im Auftrag gez. Mielke (Dr. Mielke KVOR) (Landkreis Osterholz)

Beitrittsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Grasberg ist den in der Verfügung vom (Az.:) aufgeführten Auflagen / Maßgaben / Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten.

Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen / Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Grasberg, den

(Monsees) Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung/Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Osterholz bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Grasberg, den

(Monsees) Gemeindedirektor

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

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) Gemeindedirektor

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Grasberg, den

(Monsees) Gemeindedirektor

Beglaubigung

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.

Grasberg, den

(Monsees) Gemeindedirektor

Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH
Alle Rechte vorbehalten