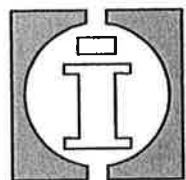


## Gemeinde Grasberg

### "Gewerbegebiet Kirchdamm - Seehausen", 3. vereinfachte Änderung



# instara

#### Präambel

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. 28 "Gewerbegebiet Kirchdamm - Seehausen", 3. vereinfachte Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Grasberg, den 18.12.2008

L.S.

gez. Schorfmann  
(Schorfmann)  
Bürgermeisterin

#### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Grasberg hat in seiner Sitzung am 08.05.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 15.10.2008 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Grasberg, den 18.12.2008

L.S.

gez. Schorfmann  
(Schorfmann)  
Bürgermeisterin

#### Planunterlage

Kartengrundlage : Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)  
Maßstab: 1:1.000

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 amtliche 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 18.09.2008). 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 17.12.2008

L.S.

gez. Gehrmann

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

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 18.09.2008). 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 17.12.2008

L.S. gez. Gehrman  
Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Otterndorf  
Katasteramt Osterholz-Scharmbeck

#### Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

**instara**

Vahrer Straße 180  
Tel.: (0421) 43 57 9-0  
Fax.: (0421) 45 48 84

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

Bremen, den 23.09.2008 / 02.12.2008

L.S. gez. D. Renneke  
(instara)

#### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Grasberg hat in seiner Sitzung am 08.05.2008 dem Entwurf des Bebauungsplanes 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 15.10.2008 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat / haben vom 27.10.2008 bis 27.11.2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Grasberg, den 18.12.2008

L.S.

gez. Schorfmann  
(Schorfmann)  
Bürgermeisterin

#### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Grasberg hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 18.12.2008 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Grasberg, den 18.12.2008

L.S.

gez. Schorfmann  
(Schorfmann)  
Bürgermeisterin

#### Bekanntmachung

Der Beschluss des 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 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.

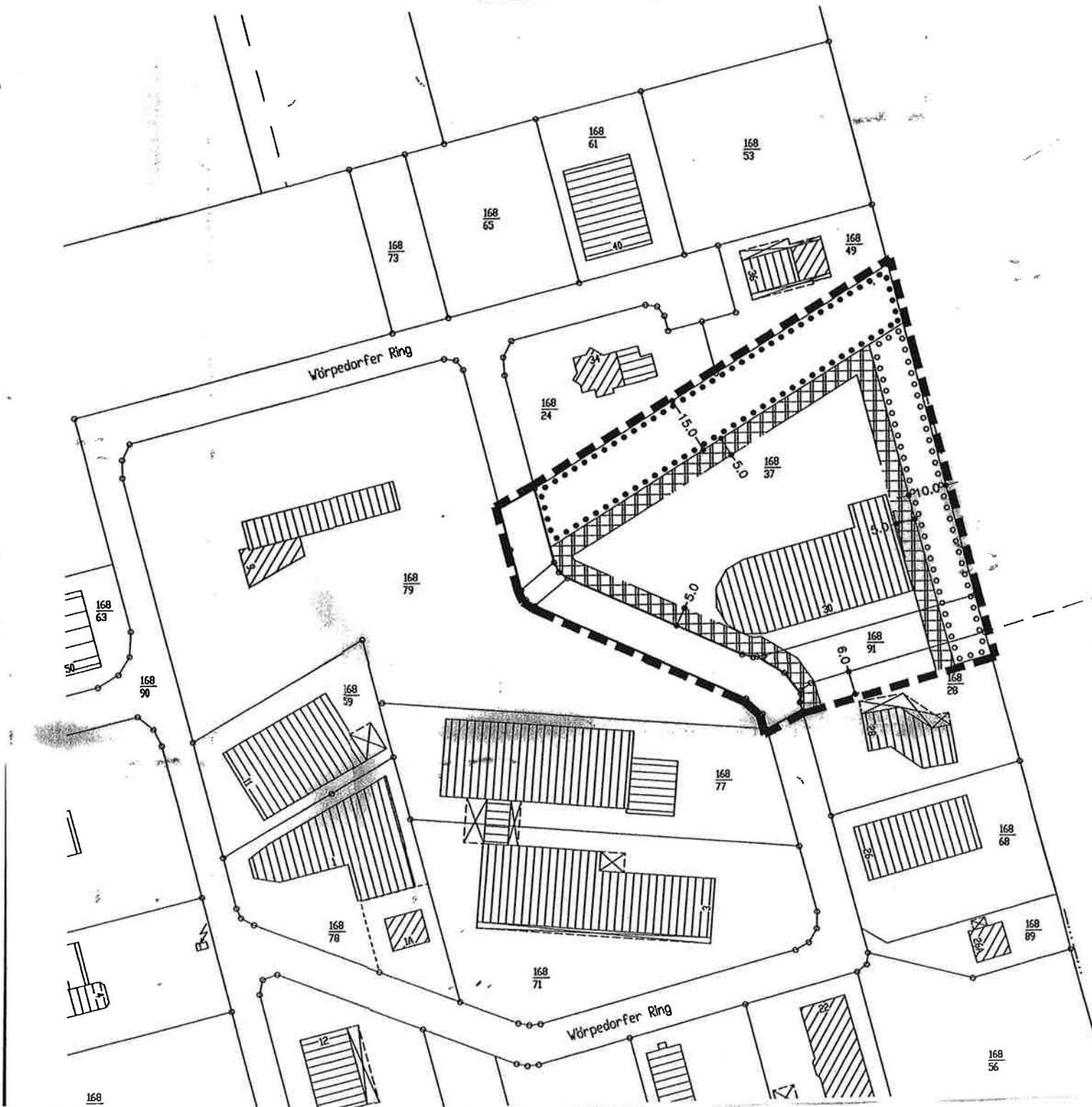
Grasberg, den ..... 8. JAN 2009



*(Handwritten signature)*  
(Schorfmann)  
Bürgermeisterin

Im Plangebiet gilt:

GE	a
0,8	max. Bau- höhe: 10 m



# Planzeichenerklärung

(gemäß Planzeichenverordnung v. 1990)

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



Gewerbegebiete

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

z.B. 0,4 Grundflächenzahl/GRZ

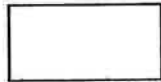
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO)

a Abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzungen)



Baugrenze

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

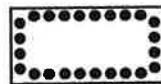


Straßenverkehrsflächen

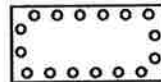


Straßenbegrenzungslinie

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)

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



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

## Textliche Festsetzungen

### 1. Gewerbegebiete (GE / GEE)

1.1 In den GE-Gebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 BauNVO '90) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO '90).

1.2 In den GE-Gebieten sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Ausgenommen sind Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben sowie produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben, wenn

- eine räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb vorhanden ist,
- die Errichtung im betrieblichen Zusammenhang steht und
- eine deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist.

Weiterhin ausgenommen sind kleinere Verkaufsstätten (z. B. Kiosk), allerdings nur mit einer Grundfläche von bis zu 40 m<sup>2</sup>.

1.3 In den GE-Gebieten sind Schank- und Speisewirtschaften unzulässig. Ausgenommen sind kleinere Einrichtungen (z. B. Imbiß), deren Grundfläche maximal 40 m<sup>2</sup> betragen darf.

**2. Abweichende Bauweise (a)**

Innerhalb der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäudelängen über 50 m zulässig. Abstände regeln sich nach § 7 NBauO.

**3. Maß der baulichen Nutzung (Gebäudehöhe)**

Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird auf 10,00 m festgesetzt. Bezugspunkt für die Bauhöhenermittlung ist die OK-Fahrbahnmitte der dem Gebäude jeweils vorgelagerten Erschließungsstraße.

**4. Stellplätze**

Stellplätze und Parkplätze mit ihren Zufahrten sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil, Rasensteine, Schotterrasen o. a.) zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB), sofern keine bauordnungsrechtlichen Bestimmungen entgegenstehen.

**5. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB**

- 5.1 Für Baumaßnahmen auf den Privatgrundstücken ist pro angefangene 100 m<sup>2</sup> vollständig versiegelter Fläche eine Fläche von 10 m<sup>2</sup> mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen (z.B. Stieleiche, Sandbirke, Eberesche, Faulbaum, Ohrweide) in einer Mindestpflanzdichte von einer Pflanze pro 2 m<sup>2</sup> Pflanzfläche zu bepflanzen. Dabei ist pro 50 m<sup>2</sup> 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

Bei der Berechnung der anzupflanzenden Quadratmeter-Gehölzfläche sind wasserdurchlässig versiegelte Flächen lediglich mit 50% in Ansatz zu bringen.

Abweichend ist entsprechend § 31 Abs. 1 BauGB innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf der dem Gewerbegebiet zugewandten Seite eine Flächenversiegelung mit einer maximalen Breitenausdehnung von 3 m und einer Längenausdehnung von 20 m als Containerstellplatz zulässig.

Voraussetzung ist, dass für den Pflanzstreifen an dieser Stelle auch weiterhin eine Breite von mindestens 7,00 m verbleibt.

- 5.2 Bei der Anlage der Erschließungsstraßen ist pro 100 m<sup>2</sup> vollständig versiegelter Straßenfläche ein großkroniger, hochstämmiger Laubbaum in der Pflanzqualität Hochstamm 12-14 cm StU innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen anzupflanzen.
- 5.3 Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit den unter Pkt. 5.1 genannten Pflanzenarten in den vorgegebenen Pflanzabständen und Pflanzenqualitäten zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

**6. Bindungen für die Erhaltung und Bepflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 b BauGB)**

Der in der Planzeichnung festgesetzte Baum- und Gehölzbestand ist zu erhalten und durch standortgerechte Gehölze in den o. g. Pflanzqualitäten zu ergänzen. Bei Abgang eines zu erhaltenden oder zu pflanzenden Gehölzes ist eine Nachpflanzung mit einem Gehölz gleicher Art vorzunehmen.

**Es gilt die Baunutzungsverordnung 1990.**