

Planzeichenerklärung

(gemäß Planzeichenerverordnung v. 1990)

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

- WA** Allgemeine Wohngebiete
- MD** Dorfgebiete
- 2 Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen

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

- z.B. 0,25 Grundflächenzahl/GRZ
- I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

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

- a Abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzungen)

Baugrenze

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fuß-/Radweg)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Private Grünflächen (Kompensationsfläche)

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 zum Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzungen)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (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

Sichtfeld

Höhenpunkte

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeine Wohngebiete

Von den in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO) sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.2 Dorfgebiete

Die in Dorfgebieten allgemein (§ 5 Abs. 2 BauNVO) zulässigen Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten (§ 5 Abs. 3 BauNVO) sind nicht zulässig bzw. nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Maximale Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird auf 8,5 m begrenzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) bis zu 1,0 m sind zulässig (§ 31 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO). Als Bezugshöhe gilt in den Teilbereichen I und II die Höhe der Oberkante der Fahrbahnmitte der jeweiligen Erschließungsstraße, Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstückes (§ 18 Abs. 1 BauNVO), in den Teilbereichen III und IV gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Höhenfestpunkte.

2.2 Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden

Innerhalb des Plangebietes sind maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Besteht ein Baukörper aus zwei selbständig benutzbaren Gebäuden (Doppelhäuser), sind für diesen Baukörper insgesamt maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

2.3 Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von
- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
bis zu 25 v. H. überschritten werden. Hiervon abweichend dürfen die Grundflächen von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen, die wasserdurchlässig z. B. mit breitflügig verlegtem Natur-, steinfestem, rautenförmigen, Schotterstein o. ä. befestigt sind, die Grundflächenzahl bis zu 50 v. H. überschreiten (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

3. Bauweise

In allen Baugebieten wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt, in der die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- (E) oder Doppelhäuser (D) zu errichten sind. Die Länge dieser zulässigen Hausformen darf höchstens 20 m betragen (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

4. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) Nr. 1 werden zugunsten der Öffentlichkeit, der Gemeinde, der Leitungsträger und dem zuständigen Gewässerunterhaltungsbetrieb festgesetzt, die der Nr. 2 zugunsten der Anlieger, der Öffentlichkeit, der Gemeinde sowie der Ver- und Entsorgungsunternehmen.
Innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche Nr. 2 ist der Gehölzbestand zu erhalten. Die für die Erschließung nutzbare Fläche darf maximal eine Breite von 3,00 m aufweisen.

5. Anpflanzen von Bäumen und Strüchern

5.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Strüchern

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Bepflanzung mit standortheimischen Laubbäumen und -strüchern (z. B. Stieleiche, Moorbirke, Sandbirke, Eberesche, Heibuche, Strauchhasel, Schwarzer Holunder, Faulbaum, Weißdorn, Schlehe, Himbeere, Brombeere, Hundrose) vorzunehmen. Die Mindestpflanzanzahl wird auf eine Pflanze pro 1,5 m x 1,5 m festgesetzt. Pro angefangene 50 qm Pflanzfläche ist mindestens ein Laubb Baum zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
Alle anzuliegende Gehölzstände sind dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind durch Nachpflanzungen auf dem selben Grundstück mit Gehölzen gleicher Art zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a/b BauGB).

5.2 Grundstücksbepflanzungen

5.2.1 Auf den Grundstücken der MD2 und WA-Gebiete, auf denen keine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Strüchern festgesetzt ist, sind auf mindestens 10 v. H. der Fläche der einzelnen Baugrundstücke Bepflanzungen mit standortheimischen Laubbäumen und -strüchern (Arteliste vgl. 5.1) vorzunehmen. Durch die Gehölzpflanzungen sollen zusammenhängende Pflanzflächen gebildet werden; die Mindestpflanzanzahl wird auf eine Pflanze pro 1,5 m x 1,5 m festgesetzt. Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen gleicher Art auf dem selben Grundstück zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

5.2.2 Pro Baugrundstück ist an mindestens einer Grundstücksgrenze eine durchgehende einreihige Laubgehölzhecke in einer Mindestpflanzdichte von 4 Pflanzen pro laufendem Meter anzupflanzen.

5.2.3 Pro Baugrundstück ist ein standortheimischer und -gerechter Laubb Baum zu pflanzen.

5.3 Die Festsetzungen über die Bepflanzungen sind in der auf die Bezugfertigkeit des Gebäudes folgenden Pflanzperiode (Oktober bis April) durch den Vorhabenträger zu erfüllen. Alle Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.
Hinsichtlich der Pflanzqualität sind folgende Mindestanforderungen zu beachten:
Bäume (als Hochstamm): 10 - 12 cm Stammumfang
Sträucher: 60 - 100 cm Höhe

6. Erhaltung von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelgehölze sind zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).
Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern ist der Gehölzbestand zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).
Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen gleicher Art an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

7. Private Grünflächen

Die privaten Grünflächen sind in ihrer derzeitigen Nutzung als Grünland (Weide, Mähwiese etc.) zu erhalten und extensivieren (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB). Die Flächen sind maximal 2 x pro Jahr (nicht vor dem 15. Juni) unter Abfuhr des Mahdgutes zu mähen. Die Anwendung von Pflanzmitteln und Düngemitteln ist grundsätzlich nicht zulässig. Schleppen und Walzen ist unzulässig im Zeitraum von 15. März bis 15. Juni (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Nachrichtlicher Hinweis

Sichtfelder

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

Es gilt die Baunutzungsverordnung 1990.

Maßstab 1 : 1.000



Landkreis Osterholz
Gemeinde Grasberg
Gemarkung Adolphsdorf
Flur 1
Maßstab 1 : 1000

Grundlage: AKK
Erlaubnisvermerk: Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gem. § 13(4) Nr. 10a) v. 02.07.1985 gestattet
Eine Gewähr für die Richtigkeit wird nur für schriftliche Ausfertigungen übernommen
Herangezogen:
Katasteramt Osterholz-Scharmbeck
Az.: L4 440 1999
OHZ, den 23.06.1999
Vermessungs- u. Katasterbehörde Osterholz/Verden
- Katasteramt Osterholz-Scharmbeck -
Im Auftrage
Wedelich
Die Topographie ist kein Inhalt des Liegenschaftskatasters

Bebauungsplan

30

Gemeinde Grasberg

"Siedlungsgebiet Grasberg-Nord"



Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Grasberg diesen Bebauungsplan Nr. 30 "Siedlungsgebiet Grasberg-Nord", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Grasberg, den 20.06.2000

gez. Blanke (Blanke) Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Grasberg hat in seiner Sitzung am 21.07.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 29.01.2000 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Grasberg, den 20.06.2000

gez. Blanke (Blanke) Bürgermeister

Planunterlagen

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 23.06.1999). Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übergangswerte der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Osterholz-Scharmbeck, den 03.07.2000

gez. Wellbrock (Wellbrock) Vermessungs- u. Katasterbehörde Osterholz/Verden
Katasteramt Osterholz-Scharmbeck

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

instara Verden Straße 140 28309 Bremen
Tel. (0421) 42 87 00 Fax (0421) 42 87 01
E-Mail: instara@instara.de
Bremen, den 08.07.1999 / 22.07.1999 / 01.12.1999 / 08.06.2000

gez. Dr. Houtau (instara)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Grasberg hat in seiner Sitzung am 24.01.2000 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 29.01.2000 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung hoben vom 07.02.2000 bis 10.03.2000 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Grasberg, den 20.06.2000

gez. Blanke (Blanke) Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat der Gemeinde Grasberg hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung hoben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Grasberg, den

(Blanke) Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Grasberg hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 20.06.2000 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Grasberg, den 20.06.2000

gez. Blanke (Blanke) Bürgermeister

Inkrafttreten

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

Grasberg, den

(Blanke) Bürgermeister

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

(Blanke) Bürgermeister

Mängel der Abwägung

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

Grasberg, den

(Blanke) Bürgermeister

Beglaubigung

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.

Grasberg, den

(Blanke) Bürgermeister

Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH
Alle Rechte vorbehalten

Bebauungsplan Nr. 30
Gemeinde Grasberg

30