

**Planzeichenerklärung**

Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

0,2

Grundflächenzahl



maximale Zahl der Vollgeschosse

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



offene Bauweise



nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche

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. 9 BauGB)



Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Pflanzzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

**Textliche Festsetzungen**

**1. Größe der Baugrundstücke**

- 1.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB darf die Größe der Baugrundstücke 800 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.
- 1.2 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB darf die Breite der Baugrundstücke, gemessen 1 m nördlich parallel zur Grenze des Straßengrundstücks, jeweils 20 m nicht unterschreiten.

**2. Überbaubare Grundstücksfläche**

- 2.1 Gem. § 23 Abs. 5 BauNVO sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden sowie Garagen und überdachte Stellplätze in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich bis 10 m Tiefe ab der südlichen Geltungsbereichsgrenze unzulässig.

**3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

- 3.1 Das anfallende, unbelastete sowie schwach und mäßig belastete Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken so weit wie möglich gem. ATV A-139 zu versickern.
- 3.2 Jedem Baugrundstück ist in unmittelbarem Zusammenhang ein Teil der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft von mindestens 200 m<sup>2</sup> Größe zuzuweisen.
- 3.3 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB eine Baum-Strauchhecke aus Stieleiche, Sand- und Moorbirke, Eiche, Eberesche, Feldahorn, Wald- und Heckenkirsche, Hainbuche, Hasel, Schwarzer Holunder, Faulbaum, Wilddorn, Schlehe, Brombeere, Himbeere, Rindenschote anzupflanzen und zu erhalten. Die Mindestpflanzdichte beträgt eine Pflanze je 1,5 m<sup>2</sup>, dabei sind je angefangene 40 m<sup>2</sup> mindestens ein Stieleichen-, Birken- oder Eichenrosettenbaum mit 12-14 cm Stammdurchmesser und insgesamt mindestens sieben Pflanzenarten zu verwenden.

**4. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

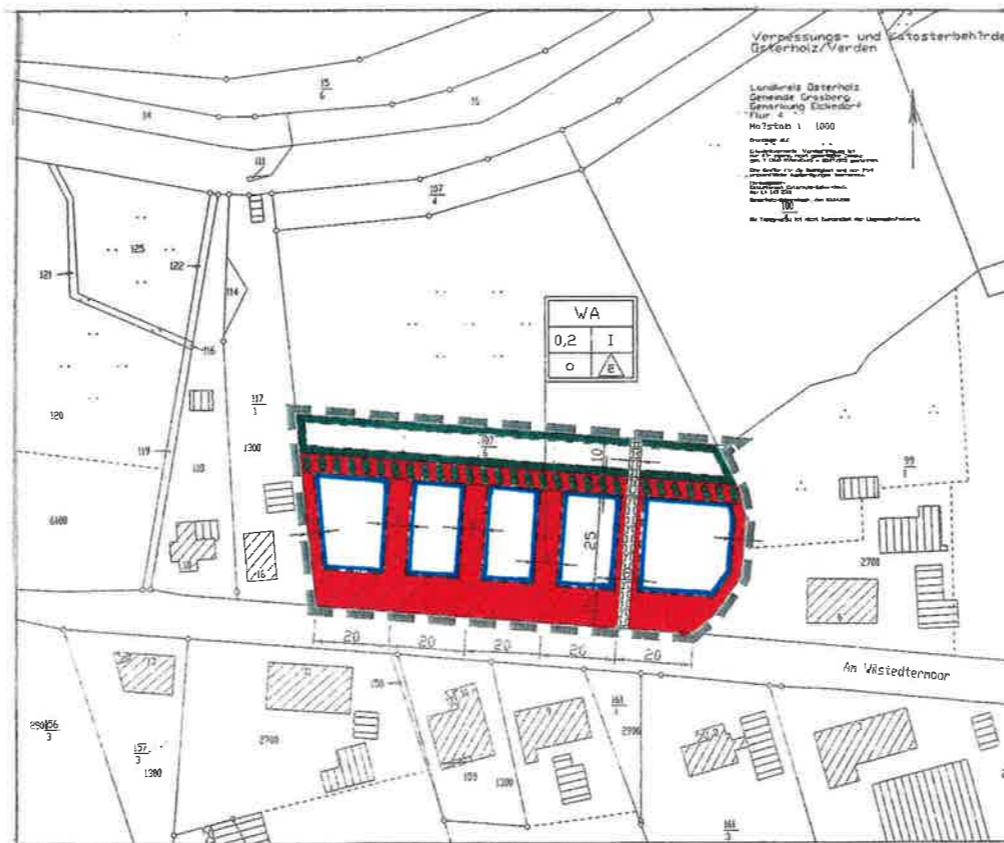
- 4.1 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB überwiegend heimische und standortgerechte Laubgehölze in einer Mindestpflanzdichte von 1 Pflanze je 1,5 m<sup>2</sup> anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei natürlichem Abgang zu ersetzen.
- 4.2 Auf den privaten Freiflächen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB je angefangene 100 m<sup>2</sup> versiegelbare Grundstücksfläche mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum und 2 Sträucher einheimischer und standortgerechter Laubgehölzarten zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei natürlichem Abgang zu ersetzen.

**5. Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche**

- 5.1 Die festgesetzte Fläche ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Eigentümers und des Sowerthalters der nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche zu belasten.

**Hinweis**

Es wird darauf hingewiesen, daß im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Emissionen aus Kälteerzeugung zu rechnen ist. Diese sind gem. Gutachterlicher Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Hannover (Zaven, 5.11.2000) zumüßig.



**Gemeinde Grasberg**

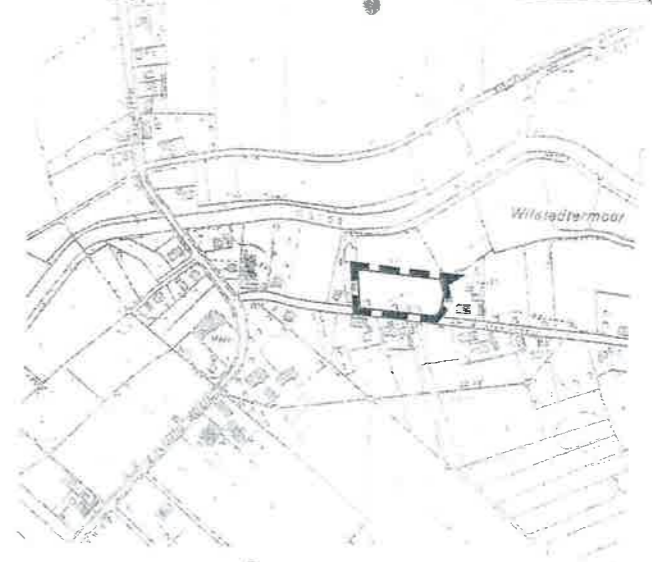
**Bebauungsplan Nr. 31**  
**"Am Wilstedtermoor"**

---

Planungsstand: Abschrift    Datum: 4.4.2005    Maßstab: 1:1.000    Nord

**Michael Schwarz**    Raum- und Umweltpfleger

Hasberger Dorfstraße 9, 27751 Delmenhorst  
Telefon 04221 / 444 02    Telefax 444 49



**Erneute öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Grasberg hat in seiner Sitzung am 15.11.2004 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 31 und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 2.2.2005 öffentlich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 31 "Am Wilstedtermoor" und der Begründung haben vom 11.2.2005 bis zum 10.3.2005 gemäß § 3 Abs. 2 und 3 BauGB öffentlich ausgelegt.

Grasberg, den 4.4.2005    gez. Blanke

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Grasberg hat in seiner Sitzung am 17.3.2005 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 31 "Am Wilstedtermoor" als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Grasberg, den 4.4.2005    gez. Blanke

**Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 31 "Am Wilstedtermoor" ist gemäß § 10 BauGB am 1.4.2005 in der Würksamsetzung bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 31 "Am Wilstedtermoor" ist damit am 1.4.2005 rechtsveränderlich geworden.

Grasberg, den 4.4.2005    gez. Blanke

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 31 "Am Wilstedtermoor" ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Grasberg, den

**Mängel der Abwägung**

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 31 "Am Wilstedtermoor" sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Grasberg, den

Maßgeblich ist die BauNVO i.d.F.v. 23.1.1990

Diese Ausfertigung der Planzeichnung  
stimmt mit der Urschrift überein.

Grasberg, den  
Der Bürgermeister  
In Vertretung  
(Unterschrift)  
(Nachdruck)