

Planzeichenerklärung

(gemäß Planzeichenerverordnung v. 1990)

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

WA Allgemeine Wohngebiete

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

- z.B. 2 Wo Wohneinheiten
- z.B. 0,4 Grundflächenzahl/GRZ
- z.B. 1 Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Bauweise, Bauformen, 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)

- Straßenverkehrsfächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung (F+R = Fuß- und Radweg)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (siehe bauplanungsrechtliche Festsetzungen)

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

- öffentliche Grünflächen
- Spielplatz

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- Wasserflächen (Graben)

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)

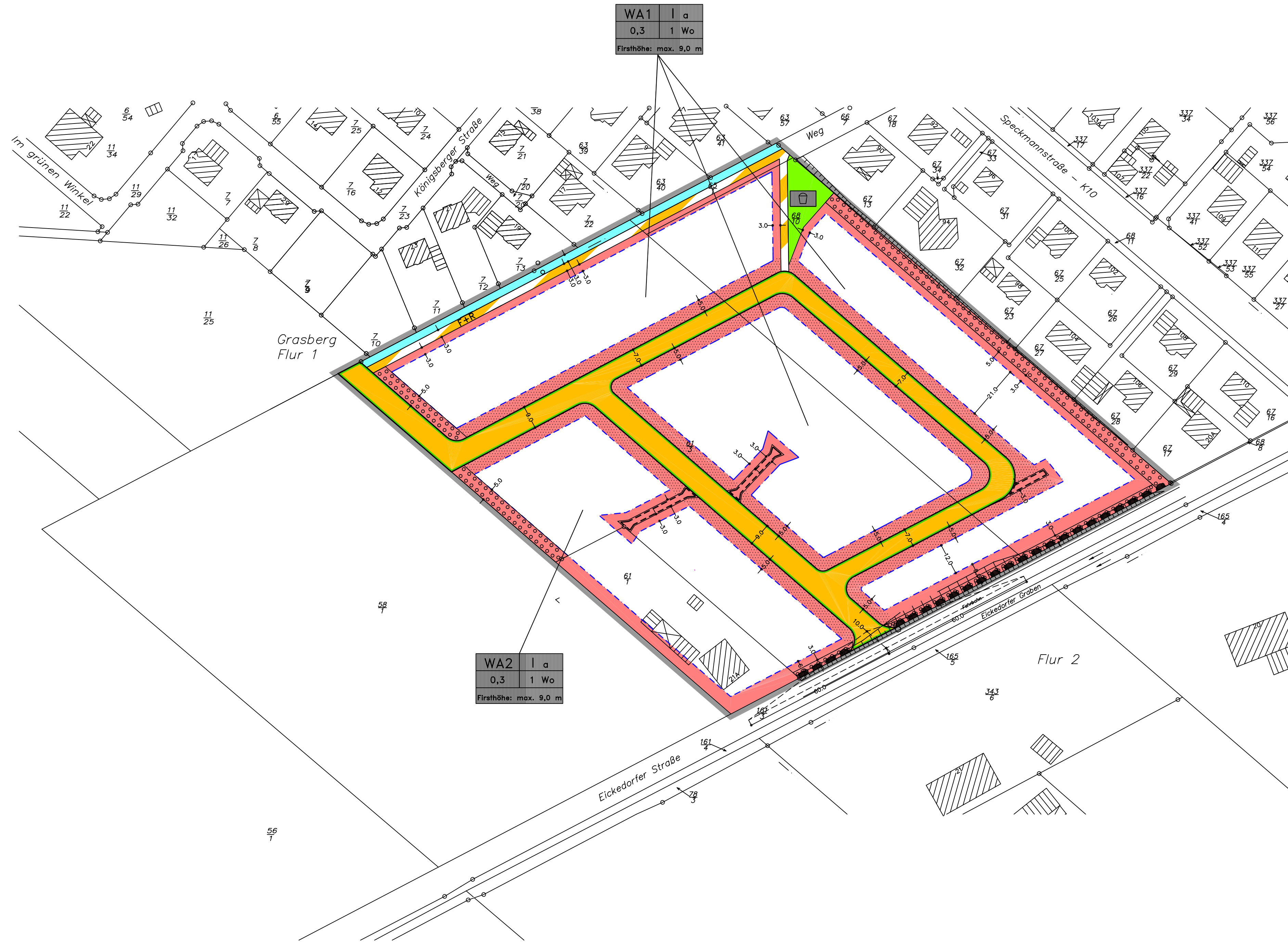
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzungen)

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
- Sichtdreieck

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
Die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- Maß der baulichen Nutzung**
2.1 **Firsthöhe**
Überschreitungen der zulässigen Firsthöhe durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) können im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden. Als Bezugshöhe gilt die Höhe der Oberkante der Fahrbahnmitte der jeweiligen Erschließungsstraße; Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des Grundstückes (§ 18 Abs. 1 BauNVO).
2.2 **Überschreitung der Grundflächenzahl**
Die Grundflächen von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen, die wasserdurchlässig z. B. mit breitflügel verriegeltem Natursteinpflaster, mit Rosengittersteinen, Schotterrasen o. ä. befestigt sind, dürfen die Grundflächenzahl um bis zu 25 v. H. überschreiten (§ 19 Abs. 4 BauNVO).
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**
Innerhalb des Plangebietes ist maximal eine Wohnung pro Wohngebäude zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Besteht ein Baukörper aus zwei selbständig benutzbaren Gebäuden, sind für diesen Baukörper insgesamt maximal 2 Wohnungen zulässig.
- Mindestgröße der Baugrundstücke**
Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird
- für Einzelhäuser auf 700 qm und
- für Doppelhäuser auf 350 qm pro Doppelhaushälfte festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).
- Abweichende Bauweise**
In allen Baugebieten wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Im WA1 dürfen Einzelhäuser (E) und Doppelhäuser (D) errichtet werden, im WA2 hingegen lediglich Einzelhäuser. Alle Hauptgebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Einzelhäuser darf höchstens 20 m und die der Doppelhäuser höchstens 25 m betragen (§ 22 Abs. 4 BauGB).
- Garagen und Carports**
Innerhalb der Baugebiete dürfen Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Abweichend hiervon dürfen Garagen und Carports auf jenen Grundstücken, deren Südgarten zur Erschließungsstraße hin ausgerichtet ist, auch im rückwärtigen Bereich, ausserhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden.
- Ausschluss baulicher Nutzung**
In dem gesondert gekennzeichneten Bereich ist die Errichtung baulicher Anlagen in Form von Gebäuden nicht zulässig.
- Leitungsrecht**
Die im Bebauungsplan vorgesehenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) dienen dem Anschluss der Baugrundstücke an die öffentlichen Verkehrsfächen. Begünstigt werden
- die jeweiligen Anlieger,
- die Gemeinde,
- die Leitungsträger (Ver- und Entsorgung).
- Gründnerische Festsetzungen**
9.1 **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**
Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist spätestens in der auf die Errichtung des Rohbaus folgende Pflanzperiode eine Bepflanzung mit standortheimischen Laubbäumen (z. B. Stieleiche, Sandbirke, Eberesche, Hainbuche) und -sträuchern (z. B. Hainbuche, Feldahorn, Weißdorn, Heckenkirsche, Hundsrose) vorzunehmen. Die Mindestpflanzdichte pro Pflanze beträgt 1,5 m x 1,5 m. Pro angefangene 50 qm Pflanzfläche ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen. Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen gleicher Art auf demselben Grundstück zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
9.2 **Pflanzflächen von Bäumen und Sträuchern**
Auf den Baugrundstücken sind spätestens in der auf die Errichtung des Rohbaus folgende Pflanzperiode mindestens 10 v. H. der Grundstücksflächen mit standortgerechten Laubbäumen (z. B. Stieleiche, Sandbirke, Eberesche, Hainbuche) und -sträuchern (z. B. Hainbuche, Feldahorn, Weißdorn, Heckenkirsche, Hundsrose) zu bepflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Die gemäß Festsetzung Nr. 9.1 vorgenommene Pflanzungen werden hierbei angerechnet. Durch die Gehölzpflanzungen sollen zusammenhängende Pflanzflächen gebildet werden; die Mindestpflanzanzahl wird auf eine Pflanze pro 1,5 x 1,5 m festgesetzt. Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen gleicher Art auf demselben Grundstück zu ersetzen. Pro angefangene 50 qm Pflanzfläche ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
9.3 **Straßenraumbegrünung**
Pro angefangene 200 qm öffentliche Verkehrsfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen gleicher Art auf demselben Grundstück zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

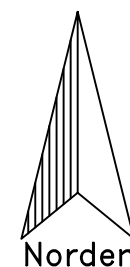


BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(Örtliche Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. §§ 56, 97 und 98 NBauO)

- Die Gestaltung der Dächer**
1.1 Im Plangebiet sind nur symmetrisch geneigte Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit Neigungen zwischen 30° und 45° zulässig. Für die Krüppelwalm- der Krüppelwalm- und untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Dachgauben, Vordächer oder Friesengiebel) sind auch steilere Dachneigungen zulässig.
1.2 Für die Dacheindeckung der geneigten Dächer sind nur Reetdächer sowie Tonziegel und Betondecksteine zulässig. Lasierte bzw. engobierte Dachformen sind zulässig, jedoch ohne glänzenden Glasurbrand.
1.3 Die Farbe der Tonziegel und Betondecksteine muss innerhalb der nachstehenden Farbspektren liegen:
Rot/Rotbraun: RAL 2001 Rotorange RAL 3009 Oxidrot
RAL 3000 Feuerrot RAL 3011 Braunrot
RAL 3001 Signalrot RAL 8004 Kupferbraun
RAL 3002 Karminrot RAL 8012 Rotbraun
RAL 3003 Rubinrot
Grau/Schwarz: RAL 7015 Schiefergrau
RAL 7016 Anthrazitgrau
RAL 7021 Schwarzgrau
- Die Farbgebung der Außenfassaden muß innerhalb des nachstehenden Farbspektrums liegen:**
Rot: RAL 3002 Rotbraun: RAL 3011
RAL 3003 RAL 8011
RAL 3009 RAL 8012
Gelb: RAL 1016 Braun: RAL 8001
RAL 1018 RAL 8004
RAL 1023 RAL 8007
RAL 1013 RAL 9001
RAL 1014 RAL 9002
RAL 1015 RAL 9010
- Einheitlichkeit von Doppelhäusern**
Die Dachneigung und die Art der Dacheindeckung von Doppelhäusern ist unter Berücksichtigung der zuvor genannten Regelungen einheitlich vorzusehen. Die Außenwände der Doppelhäuser in Bezug auf Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung ist aufeinander abzustimmen.
- Ordnungswidrigkeiten gegen die örtliche Bauvorschrift**
Gemäß § 91 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer der örtlichen Bauvorschrift zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

Maßstab 1 : 1.000



Gemeinde Grasberg

"Nördlich Eickendorfer Straße"

mit örtlicher Bauvorschrift



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. 32 "Nördlich Eickendorfer Straße", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen. Grasberg, den 12.12.2002	L. S.	gez. Blanke (Blanke) Bürgermeister
Aufstellungsbeschluss	Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Grasberg hat in seiner Sitzung am 21.06.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 13.07.2001 ortsüblich bekannt gemacht worden. Grasberg, den 12.12.2002	L. S.	gez. Blanke (Blanke) Bürgermeister
Planunterlage	Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenchaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 11.12.2000). 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 16.12.2002	L. S.	gez. Thorenz Övli Thorenz
Planverfasser	Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von instara Vahner Straße 180 28309 Bremen Tel. (0421) 42 97 9-0 Intern: www.instara.de Fax (0421) 42 96 84 E-Mail: instara@instara.de Bremen, den 15.05.2001/17.12.2001/13.02.2002/28.02.2002/13.05.2002/28.05.2002	L. S.	gez. Hautau (instara)
Öffentliche Auslegung	Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Grasberg hat in seiner Sitzung am 27.05.2002 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 29.05.2002 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 10.06.2002 bis 10.07.2002 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Grasberg, den 12.12.2002	L. S.	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 haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. 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 12.12.2002 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen. Grasberg, den 12.12.2002	L. S.	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. Gemeinde Grasberg	