

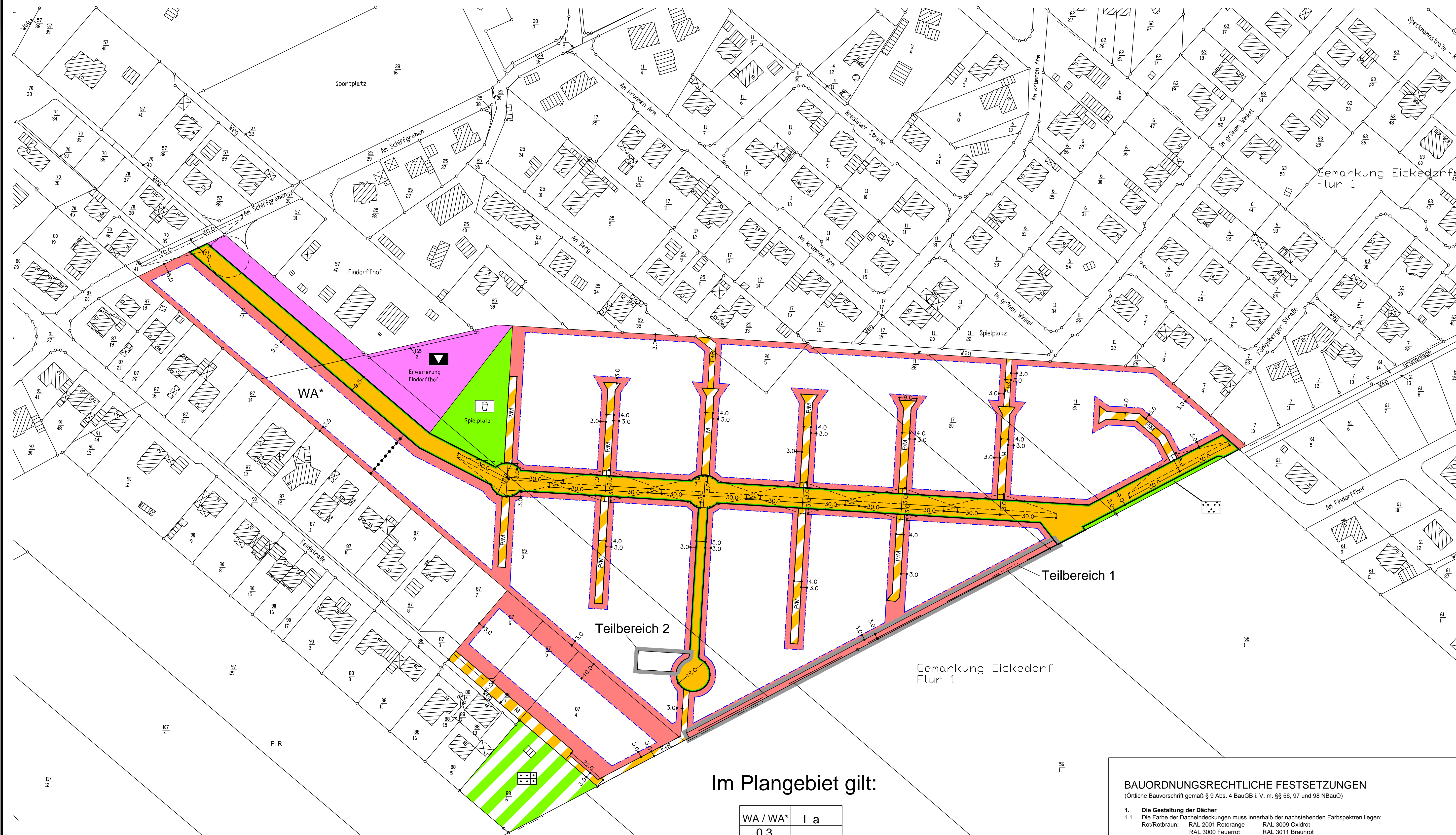
Planzeichenerklärung
(gemäß Planzeichenerverordnung v. 1990)
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

- WA Allgemeine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - z.B. 2 Wo Wohnheiten
 - z.B. 0,4 Grundflächenzahl/GRZ
 - z.B. 1 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
- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Sport- und Spielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
 - Flächen für den Gemeinbedarf
 - Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Heimuseum und Veranstaltungszentrum)
- Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Straßenverkehrsfächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung (F+R = Fuß- / Radweg, P/M = Privatweg / Mischverkehrsfäche, M = Mischverkehrsfäche)
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - öffentliche Grünflächen
 - Private Grünflächen
- Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB und §§ 1 und 16 BauNVO)
 - Grenze der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans
 - Sichtdreieck
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

Textliche Festsetzungen

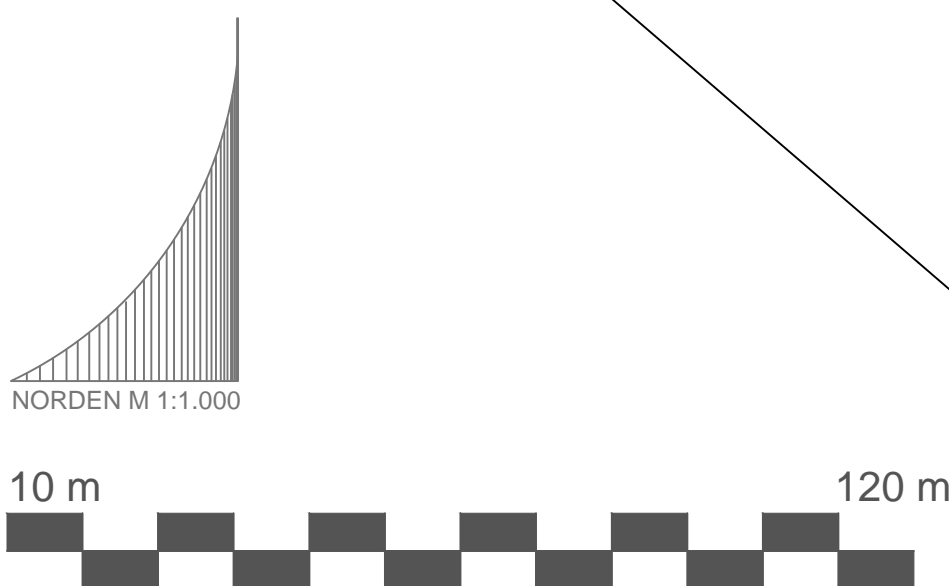
- 1. Art der baulichen Nutzung**
Die in Allgemeinen Wohngebieten (WA, WA*) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO) - Anlagen für Verwaltungen, - Gartenbetriebe und - Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- 2. Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen**
Die maximale Höhe baulicher Anlagen im Plangebiet beträgt 9,0 m. Überschreitungen durch untergeordnete Gebäude (z. B. Schornsteine) bis zu 1,0 m können im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden (§ 31 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO). Als Bezugshöhe gilt die Höhe der Oberkante der Fahrbahnmitte der vorgelagerten Erschließungsanlage (Straßenverkehrsfäche, Mischverkehrsfäche oder Privatweg / Mischverkehrsfäche). Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des Grundstückes (§ 18 Abs. 1 BauNVO).
- 3. Bauweise**
In der abweichenden Bauweise (a) sind in den WA - Gebieten Einzelhäuser (E) und Doppelhäuser (D) mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Einzelhäuser darf höchstens 20 m und die der Doppelhäuser höchstens 25 m betragen (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Die Errichtung von Doppelhäusern ist nur in Form von Baukörpern mit zwei selbständig nutzbaren Gebäuden zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). In dem WA* - Gebiet sind lediglich Einzelhäuser (E) zulässig, deren Länge maximal 20 m betragen darf.
- 4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**
Innerhalb der WA - Gebiete sind maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. In dem WA* - Gebiet ist maximal eine Wohnung pro Wohngebäude zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
- 5. Mindestbreite der Baugrundstücke**
Die Mindestbreite der Baugrundstücke wird in den WA - Gebieten - für Einzelhäuser auf 22 m und - für Doppelhäuser auf 11 m je Doppelhaushälfte festgesetzt. Die Mindestbreite der Baugrundstücke in dem WA* - Gebiet wird auf 30 m festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).
- 6. Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen**
6.1 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO) sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden (§ 14 BauNVO) sind in den WA - Gebieten in einem 3 m breiten Streifen parallel zu den festgesetzten Straßenverkehrsfächen nicht zulässig, in dem WA* - Gebiet in einem 5 m breiten Streifen (§ 23 Abs. 5 BauNVO).
6.2 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO) sowie Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen (§ 23 Abs. 5 BauNVO).
- 7. Grünordnerische Festsetzungen**
7.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf den Baugrundstücken
Auf den an der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze gelegenen Baugrundstücken ist eine einreihige Laubgehölzhecke (Arten: Hainbuche, Liguster, Weißdorn, 4 Pflanzen pro 10 Meter) anzupflanzen, auf eine Wuchshöhe von mindestens 1,5 m zu bringen und dauerhaft zu erhalten. Weiterhin ist auf diesen Baugrundstücken ein Laubbaum (Arten: Stieleiche, Traubeneiche, Hainbuche, Winterlinde, Sandbirke, Eberesche oder ein Obstbaum-Hochstamm, Qualität Stammumfang 10-12 cm) anzupflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Die Bepflanzungen sind entlang der südöstlichen Grenze der Baugrundstücke in den Hausgärten vorzunehmen. Die Bepflanzungen sind durch die Grundstückeigentümer in der auf den Rohbau folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen gleicher Art auf demselben Grundstück zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
7.2 Öffentliche Grünfläche „Parkanlage“
Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ist spätestens in der auf die Errichtung des angrenzenden Fuß- und Radweges folgenden Pflanzperiode eine Bepflanzung mit einer Laubbaumreihe (z. B. Stieleiche, Sandbirke, Eberesche, Hainbuche oder ein Obstbaumhochstamm) vorzunehmen. Die Bäume sind hierbei in einem Abstand von 12-18 m (gemessen von Stamm zu Stamm) zu pflanzen. Die Mindestpflanzqualität beträgt 14 - 16 cm Stammumfang bzw. 10 - 12 cm bei Obstbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
7.3 Straßenraumgestaltung
Pro angelegene 200 m festgesetzte Straßenverkehrsfäche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum (Arten: Stieleiche, Sandbirke, Eberesche, Hainbuche, Qualität: 14 - 16 cm Stammumfang) zu pflanzen. Ziel ist die Ausgestaltung als Allee. Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen gleicher Art an gleichem Standort zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

Es gilt die BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 11.06.2013.
Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 11.06.2013.



Nachrichtliche Hinweise

- 1. Bodendenkmalpflege**
Bodenfunde mit geschichtlicher Bedeutung sind meldepflichtig und bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen.
- 2. Altlasten**
Hinweise auf Altlagerungen sind meldepflichtig und unverzüglich der Unteren Abfallbehörde anzuzeigen.
- 3. Beseitigung des Niederschlagswassers**
Gemäß § 149 Abs. 3 NWG sind die Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers an Stelle der Gemeinde verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Wasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleben erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten.
- 4. Sichtfelder**
Die gekennzeichneten Sichtfelder sind oberhalb 0,80 m, gemessen ab Oberkante Fahrbahnmitte des Knotenpunktes, ständig von jeglicher Art sich versperrender bzw. sich behinderender Nutzung freizuhalten (§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 31 Abs. 2 NStVG).



Im Plangebiet gilt:

WA / WA*	a
0,3	
Firsthöhe: 9,0 m	

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

- 1. Die Gestaltung der Dächer**
1.1 Die Farbe der Dachendeckungen 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 Karmirost RAL 8012 Rotbraun
 RAL 3003 Rubinrot
 Grau/Schwarz: RAL 7015 Schiefergrau
 RAL 7016 Anthrazitgrau
 RAL 7021 Schwarzgrau
 Glanzend lasierte bzw. engoberte Dachplatten sind nicht zulässig.
- 2. Ausgenommen von der Festsetzung 1.1 sind Solaranlagen und Wintergärten.** Darüber hinaus unterliegen Garagen, überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden nicht der genannten Festsetzung.
- 2. Einheitslichkeit von Doppelhäusern**
Die Farbe der Dachendeckung von Doppelhäusern ist unter Berücksichtigung der zuvor genannten Regelung einheitlich vorzusehen.
- 3. Ordnungswidrigkeiten gegen die örtliche Bauvorschrift**
Gemäß § 91 Abs. 3 NBauO handelt es sich um Ordnungswidrigkeit, wer der örtlichen Bauvorschrift zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

Bebauungsplan

Gemeinde Grasberg

"Nördlich des Grasberger Schiffgraben"

zugleich Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 1 "Fendorfthof" und Nr. 25 "Feldstraße / Am Schiffgraben"

1. vereinfachte Änderung

mit örtlicher Bauvorschrift

- Abschrift -



Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKOmVG) hat der Rat der Gemeinde Grasberg diesen Bebauungsplan Nr. 33 "Nördlich des Grasberger Schiffgraben", 1. vereinfachte Änderung, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.

Grasberg, den 16.09.2014

(Schorfmann)

Bürgermeisterin

Aufstellungsbeschluss

Der Hauptausschuss der Gemeinde Grasberg hat in seiner Sitzung am 12.06.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33, 1. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20.09.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Grasberg, den 22.09.2014

(Schorfmann)

Bürgermeisterin

Planunterlage

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© Jahr 2007



Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Otterndorf

Die Planungsgrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 15.02.2007). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von
instara
Vahler Straße 100
Tel.: (0421) 43 97 4-0
Fax: (0421) 43 97 4-44
E-Mail: info@instara.de

Bremen, den 21.08.2014

(instara)

Öffentliche Auslegung

Der Hauptausschuss der Gemeinde Grasberg hat in seiner Sitzung am 12.06.2014 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.06.2014 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 30.06.2014 bis 01.08.2014 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Grasberg, den 16.09.2014

(Schorfmann)

Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Grasberg hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16.09.2014 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Grasberg, den 16.09.2014

(Schorfmann)

Bürgermeisterin

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 20.09.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 20.09.2014 rechtsverbindlich geworden.

Grasberg, den 22.09.2014

(Schorfmann)

Bürgermeisterin

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Grasberg, den

(Schorfmann)

Bürgermeisterin

Beglaubigung

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.

Grasberg, den

(Schorfmann)

Bürgermeisterin

Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH

Alle Rechte vorbehalten

Bebauungsplan Nr.

Gemeinde Grasberg