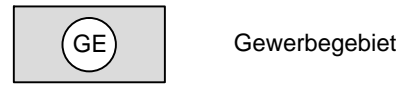


Planzeichenerklärung
(gemäß Planzeichenerverordnung v. 1990)

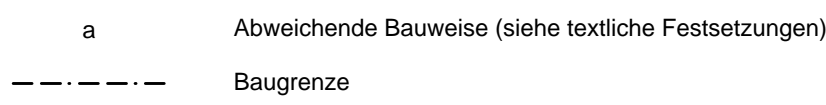
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)



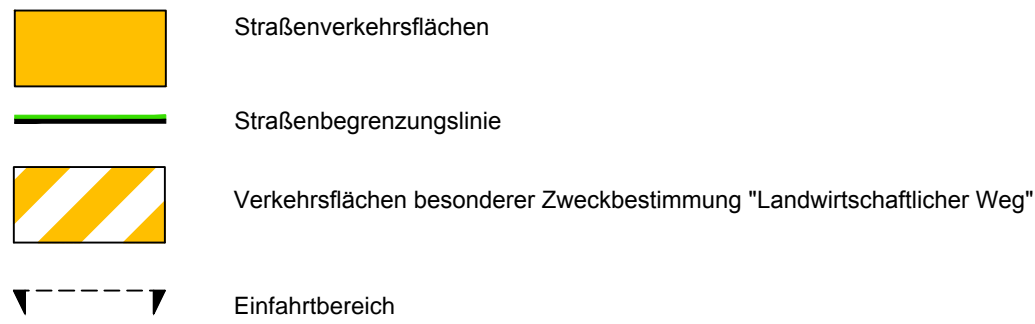
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

z.B. 0,4 Grundflächenzahl/GRZ

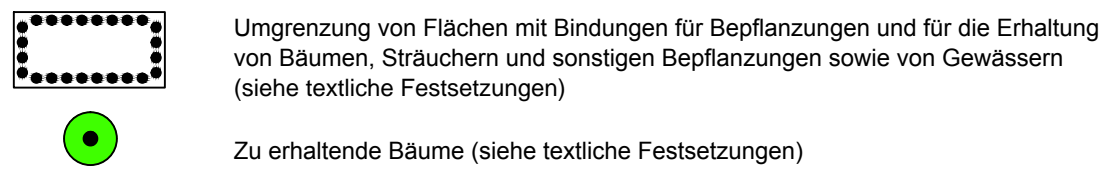
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO)



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



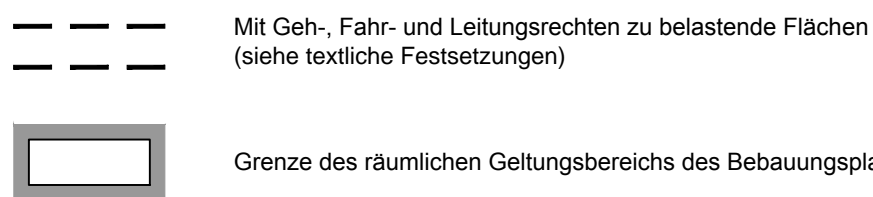
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



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

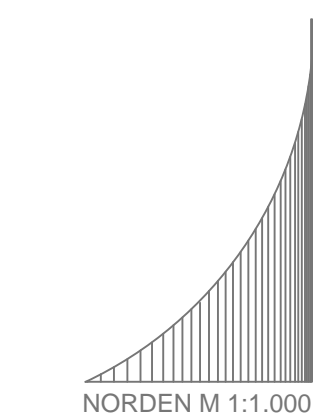


Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB und §§ 1 und 16 BauNVO)



Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
 - Die in dem Gewerbegebiet allgemein zulässigen Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
 - In dem Gewerbegebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
 - Innerhalb der Gewerbegebiete sind die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) allgemein zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO).
- Maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen**
Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird auf 12,5 m begrenzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile (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 Fahrbahnmittelle der jeweiligen Erschließungsstraße; Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des Grundstückes (§ 18 Abs. 1 BauNVO).
- Abweichende Bauweise**
Innerhalb der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäudelängen von über 50 m zulässig (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Hinsichtlich aller sonstigen Bestimmungen gelten die Vorschriften der offenen Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO).
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen / Pflanzerschutz**
 - Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern 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).
 - Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelgehölze sind zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Die Entfernung eines Baumes ist nur aufgrund einer Befreiung gemäß § 31 BauGB zulässig. Die Entscheidung über eine Befreiung trifft die zuständige Genehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde. Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen gleicher Art an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
- Private Grünfläche (Ziergarten)**
Innerhalb der Privaten Grünfläche ist der Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen gleicher Art an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**
Das im Bebauungsplan festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) dient dem Anschluss der Baugrundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen. Begünstigt werden
 - die jeweiligen Anlieger,
 - die Gemeinde,
 - die Leitungsträger (Ver- und Entsorgung).
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Landwirtschaftlicher Weg“**
Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche besonderer Zweckbestimmung „Landwirtschaftlicher Weg“ dient dem Anschluß an die öffentlichen Verkehrsflächen. Begünstigt werden
 - die jeweiligen Anlieger,
 - die Gemeinde.
- Einfahrtbereich**
Entlang der Adolphsdorfer Straße sind Ein- und Ausfahrten nur innerhalb des gekennzeichneten Einfahrtbereiches zulässig.



- 9. Gesondert gekennzeichnete Bereiche**
- Innerhalb des gesondert gekennzeichneten Bereiches ist eine Versiegelung mit wasserdurchlässigem Material, z. B. mit breitflügig verlegtem Natursteinpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen o. ä., zulässig.
 - Innerhalb des gesondert gekennzeichneten Bereiches ist eine Versiegelung nicht zulässig.

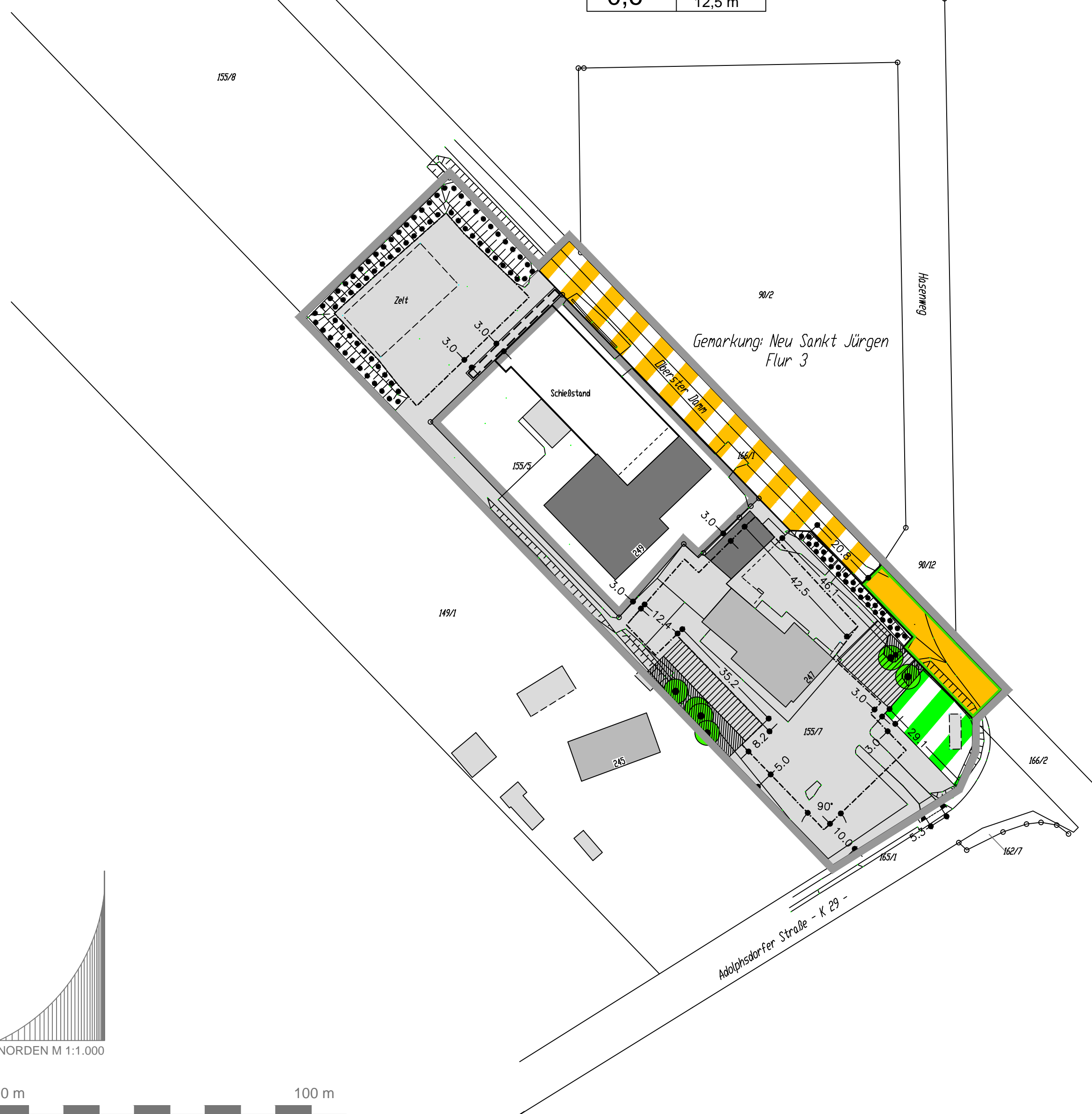
Verletzung von Vorschriften
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Grasberg, den

(Schorfmann)
Bürgermeisterin

Im Plangebiet gilt:

GE	a
0,6	Höhe max.: 12,5 m



Nachrichtlicher Hinweis

Bodenfunde
Sollten in der Erde Sachen oder Spuren gefunden werden, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass die Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, so ist die unverzüglich dem Landkreis Osterholz als untere Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Nds. Denkmalschutzgesetz). Zur Anzeige von Bodenfundungen ist jeder am Bau Beteiligte verpflichtet.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (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 20.10.2015.

Beglaubigung
Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.

Grasberg, den

(Schorfmann)
Bürgermeisterin

Bebauungsplan

Gemeinde Grasberg

"Gewerbegrundstück Adolphsdorfer Straße 247 (Kämna)"

- Abschrift -



Präambel
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), sowie des § 58 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Grasberg diesen Bebauungsplan Nr. 44 "Gewerbegrundstück Adolphsdorfer Straße 247", bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Grasberg, den 09.03.2016
gez. Schorfmann (Schorfmann) Bürgermeisterin

Aufstellungsbeschluss
Der Hauptausschuss der Gemeinde Grasberg hat in seiner Sitzung am 05.07.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20.09.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Grasberg, den 09.03.2016
gez. Schorfmann (Schorfmann) Bürgermeisterin

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
„Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.“
© Jahr 2014 LGLN

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 28.04.2014). 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.

Scheeßel, den 10.01.2017
gez. Schröder
DIPL.-ING. GERD MITTELSTÄDT
DIPL.-ING. GERALD SCHRÖDER
DIPL.-ING. DIRK MITTELSTÄDT
Öffentl. best. Verm.-Ing.

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von
instara Vahrer Straße 160
Tel.: (0421) 43 57 9-0 28309 Bremen
Fax.: (0421) 45 46 84 Internet: www.instara.de
E-Mail: info@instara.de
gez. D. Renneke (instara)

Bremen, den 18.11.2014 / 26.01.2015 / 05.01.2016
L.S.

Öffentliche Auslegung
Der Hauptausschuss der Gemeinde Grasberg hat in seiner Sitzung am 07.05.2015 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 16.05.2015 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 26.05.2015 bis 26.06.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Grasberg, den 09.03.2016
gez. Schorfmann (Schorfmann) Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Grasberg hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 08.03.2016 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Grasberg, den 09.03.2016
gez. Schorfmann (Schorfmann) Bürgermeisterin

Inkrafttreten
Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 07.01.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 07.01.2017 rechtsverbindlich geworden.

Grasberg, den 09.01.2017
gez. Schorfmann (Schorfmann) Bürgermeisterin

Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH
Alle Rechte vorbehalten
Bebauungsplan Nr. 44
Gemeinde Grasberg