

Planzeichenerklärung
(gemäß Planzeichenverordnung v. 1990)

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

SO Sondergebiete (Garten- und Landschaftsbau)

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

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

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

Straßenverkehrsflächen Straßenbegrenzungslinie
 Einfahrtbereich

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)

Zu erhaltender Baum (siehe textliche Festsetzungen)

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)

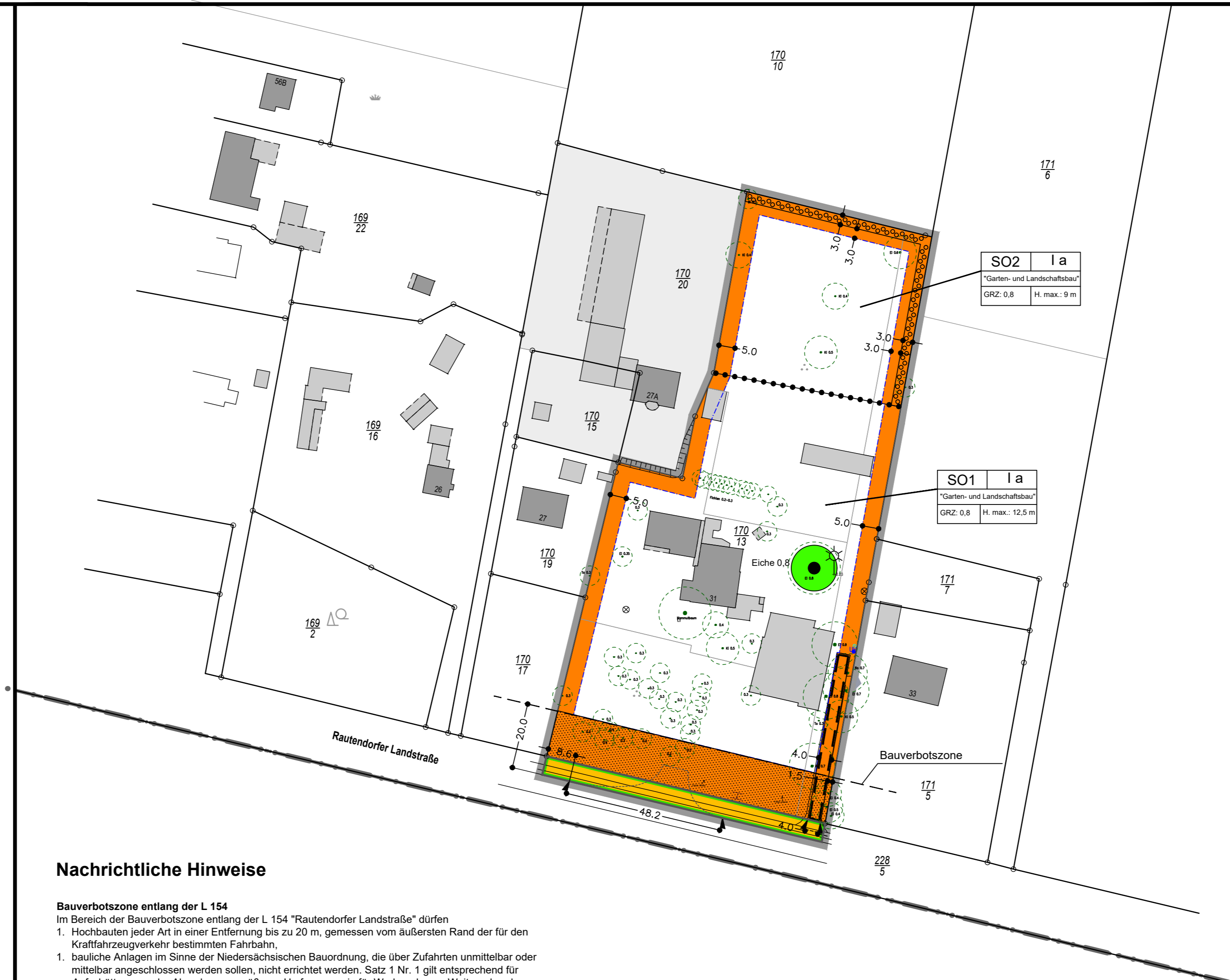
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhabenbezogener Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

Höhenfestpunkt (8,23 m ü NHN)

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
Sondergebiete „Garten- und Landschaftsbau“
Die Sondergebiete „Garten- und Landschaftsbau“ dienen der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen eines Betriebes der Garten- und Landschaftsbau-Branche (§ 11 Abs. 2 BauNVO).
Im Einzelnen sind folgende Nutzungen zulässig:
- Hallen zur Unterbringung von Maschinen, Werkzeugen und Baustoffen,
- Lagerplätze zum Abstellen von Maschinen und zum Lagern von Baustoffen,
- Pflanzenlager- und -einschlagsflächen,
- Wohnungen für Mitarbeiter, für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie
- Sonstige der Zweckbestimmung dienende Anlagen und Einrichtungen (z.B. Büroräume, Sozialräume, Stellplatzflächen)
- Maß der baulichen Nutzung**
2.1 Höhe baulicher Anlagen
Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) beträgt im Sondergebiet 1 (SO1) 12,50 m und im Sondergebiet 2 (SO2) 9 m.
Es gilt der in der Planzeichnung festgesetzte Höhenbezug (§ 18 Abs. 1 BauNVO).
2.2 Grundflächenzahl
Die Grundflächenzahl wird in den Sondergebieten auf 0,8 festgesetzt (§ 16 Abs. 2 BauNVO). Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl ist nicht zulässig (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**
3.1 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).
3.2 Überbaubare Grundstücksflächen
In den Sondergebieten sind Lagerplätze zum Abstellen von Maschinen und Geräten, Pflanzenlager sowie Grundstückseinfahrten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Gründordnung**
4.1 Erhalt von Einzelbäumen
Der in der Planzeichnung festgesetzte Einzelbaum ist zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Bei Abgang ist eine artgleiche Nachpflanzung an ungefähr gleichem Standort vorzunehmen. Im Bereich der Baumkrone sind Abgrabungen, Aufschüttungen und Versiegelungen nicht zulässig.
4.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist spätestens in der auf die Rechtskraft des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes folgenden Pflanzperiode durch den Vorhabenträger eine zweireihige Bepflanzung mit standortheimischen Laubbäumen und -sträuchern entsprechend nachfolgender Artenliste: Sandbirke (Betula pendula), Moorbirke (Betula pubescens), Stieleiche (Quercus robur), Schwarzerle (Alnus glutinosa), Eberesche (Sorbus aucuparia), Faulbaum (Rhamnus frangula), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Weißdorn (Crataegus monogyna), Hundsrose (Rosa canina), Salweide (Salix caprea), Ohrweide (Salix aurita), Aschweide (Salix cinerea).
Pflanzqualitäten:
Bäume: Heister, Höhe 125-200 cm oder Hochstamm mit 8-16 cm Stammumfang in 1 m Höhe
Sträucher: mindestens die Pflanzqualität verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, Höhe 60-100 cm
Pflanzabstände 1,5 m
Abgänge sind durch gleichartige Nachpflanzungen an ungefähr gleichem Standort zu ersetzen.
Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist ausnahmsweise die Anlage einer maximal 6 m breiten Durchfahrt zulässig.
Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze ist innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in der auf die Rechtskraft des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes folgenden Pflanzperiode durch den Vorhabenträger zusätzlich eine Stieleichenreihe (Quercus robur) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Abstand der Bäume in der Reihe wird mit 8,0 m und die Mindestqualität mit Hochstamm, 12 - 14 cm Stammumfang, festgesetzt.
- Grundstücksein- und -ausfahrten**
Ein- und Ausfahrten zu den Sondergebieten sind von der Rautendorfer Landstraße nur innerhalb der gekennzeichneten Bereiche zulässig.
- Flächen mit Geh- und Fahrrechten**
Das im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgesehene Geh- und Fahrrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) dient der Erschließung des Flurstücks 171/5. Begünstigt wird der Eigentümer.



Nachrichtliche Hinweise

Bauverbotszone entlang der L 154
Im Bereich der Bauverbotszone entlang der L 154 "Rautendorfer Landstraße" dürfen
1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußersten Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn,
1. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden. Satz 1 Nr. 1 gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs sowie für Werbeanlagen. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt (§ 24 Abs. 1 NStrG).

Archäologische Denkmalpflege
Sollten in der Erde Sachen oder Spuren gefunden werden, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, so ist dies unverzüglich der Gemeinde, dem Landkreis Osterholz als unterer Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz).

Kampfmittel
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung vorliegt. Sollten bei Erdarbeiten kampff- und Luftkampfmittel (Granaten, Bomben, Mienen u. ä.) gefunden werden, so ist umgehend die zuständige Polizeienstelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

Artenschutz
Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten.
Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen betreffend besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG) sind Rodungs- und Fällungsarbeiten von Gehölzbeständen im Zeitraum vom 01. März bis 30. September zu vermeiden. Aufgrund der Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) hinsichtlich geschützter Tierarten sind Bestandsgebäude vor Durchführung von Baumaßnahmen auf das Vorkommen von geschützten Vogel- und Fledermausarten zu kontrollieren.
Zusätzlich sind zur Vermeidung der Tötung besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG) auch die Beseitigungen von Stillgewässern innerhalb der Laichzeiten und Aktivitätsphasen von Amphibien (Ende Februar bis Ende Oktober) zu vermeiden. Vor Durchführung von Beseitigungen während der Laichzeiten und Aktivitätsphasen sind die Bestandsgewässer auf Vorkommen von Amphibien zu kontrollieren.
Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmepflicht nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.
Grasberg, den
(Schormann) Bürgermeisterin

Beglaubigung
Diese Ausfertigung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.
Grasberg, den
(Schormann) Bürgermeisterin

Vorhabenbezogener Bebauungsplan **43**

Gemeinde Grasberg
"Rautendorfer Landstraße 31 (Bolte)"
zugleich Teilaufhebung der Außenbereichssatzung "Rautendorfer Landstraße"
- Abschrift -



Präambel
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG) hat der Rat der Gemeinde Grasberg diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 43 "Rautendorfer Landstraße 31 (Bolte)", bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.
Grasberg, den 29.09.2017
L. S. gez. Schormann (Schormann) Bürgermeisterin

Aufstellungsbeschluss
Der Hauptausschuss der Gemeinde Grasberg hat in seiner Sitzung am 03.03.2016 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 43 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 10.09.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Grasberg, den 29.09.2017
L. S. gez. Schormann (Schormann) Bürgermeisterin

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© Jahr 2016 LGLN
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung 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 19.03.2016). 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 21.12.2017
L. S. gez. Bruns
Ö. b. V. I. Dipl.-Ing. Bruns

Planverfasser
Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von
instara
Vahrer Straße 180 28309 Bremen
Tel.: (0421) 43 57 9-0 Internet: www.instara.de
Fax.: (0421) 45 46 84 E-Mail: info@instara.de
Bremen, den 08.06.2016 / 04.07.2016 / 30.03.2017
L. S. gez. D. Renneke (instara)

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Grasberg hat in seiner Sitzung am 13.07.2017 dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.07.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 31.07.2017 bis 01.09.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Grasberg, den 29.09.2017
L. S. gez. Schormann (Schormann) Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Grasberg hat den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 28.09.2017 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Grasberg, den 29.09.2017
L. S. gez. Schormann (Schormann) Bürgermeisterin

Inkrafttreten
Der Beschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 24.02.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit am 24.02.2018 rechtsverbindlich geworden.
Grasberg, den 25.02.2018
L. S. gez. Schormann (Schormann) Bürgermeisterin