

Planzeichenerklärung
(gemäß Planzeichenverordnung v. 1990)

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

- MD Dorfgebiete
- SO Sondergebiete

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

- z.B. 0,4 Grundflächenzahl/GRZ
- z.B. I 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)

- ▼ Einfahrtbereich

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

- Private Grünflächen

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 erhaltende Bäume (siehe textliche Festsetzungen)

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

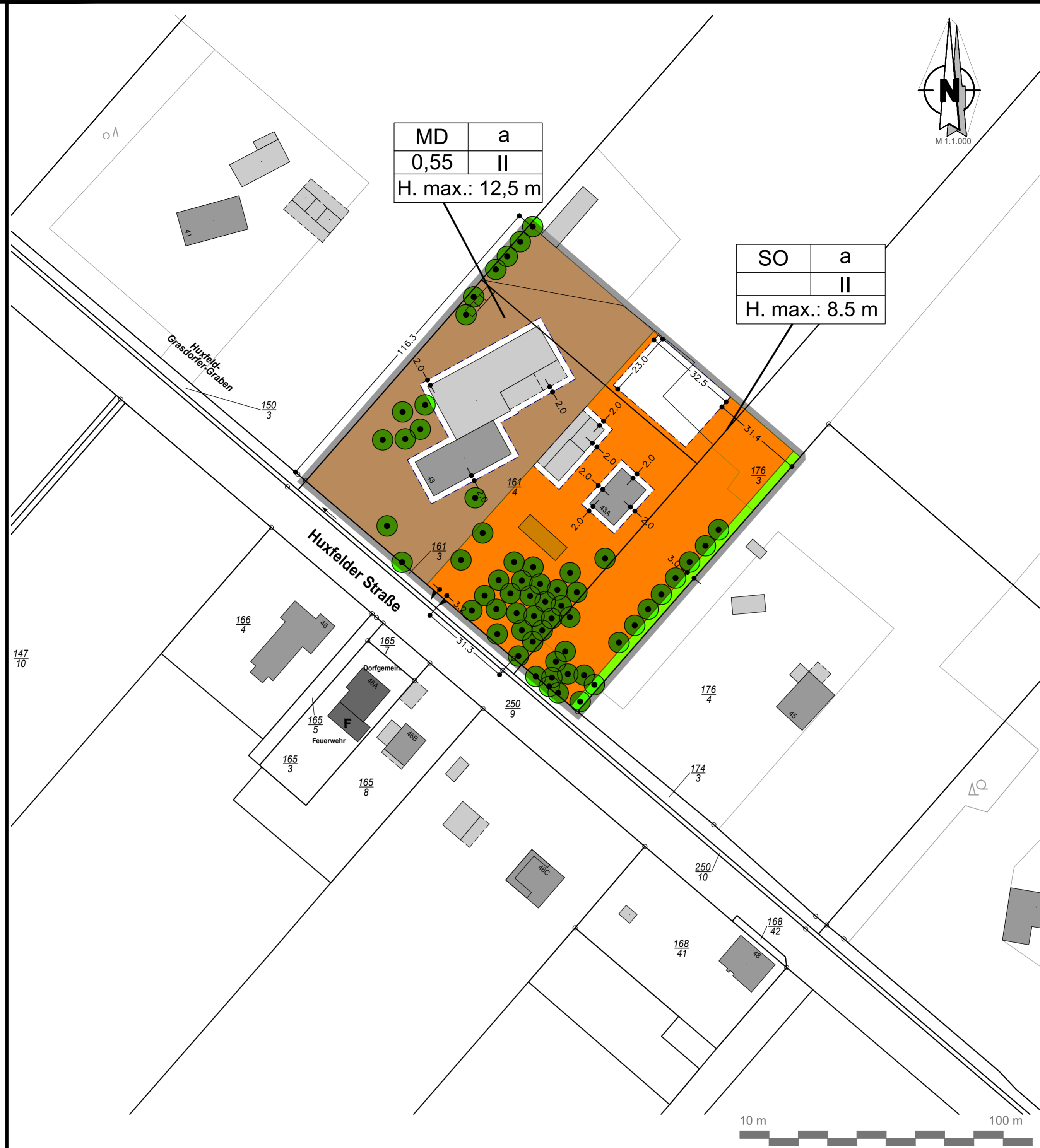
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Textliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung**
 - 1.1 **Dorfgebiet**
Die in Dorfgebieten allgemein zulässigen Tankstellen (§ 5 Abs. 2 BauNVO) und die in Dorfgebieten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten (§ 5 Abs. 3 BauNVO) sind nicht zulässig bzw. nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO).
 - 1.2 **Sondergebiet Erholung**
Das Sondergebiet Erholung gem. § 10 BauNVO dient vorwiegend der Erholung und dem Freizeitwohnen in Ferienhäusern (§ 10 Abs. 4 BauNVO). Zulässig sind:
 - Anlagen und Einrichtungen für ferienbezogenes Wohnen mit maximal 12 Ferienwohnungen
 - Gastronomie,
 - Spiel- und Grünbereiche,
 - Erschließungswege,
 - Lagerplätze für Material,
 - Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten,
 - Nebenanlagen sowie Anlagen und Einrichtungen, die zur Versorgung des Gebietes und für sportliche sowie sonstige Freizeit Zwecke erforderlich sind.
2. **Höhe baulicher Anlagen**
Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) beträgt im Dorfgebiet 12,5 m und im Sondergebiet Erholung 8,5 m. Geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) bis zu 2,0 m können zugelassen werden (§ 31 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO). Als Bezugsgröße gilt gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO die dem Bauvorhaben jeweils vorgelagerte Erschließungsstraße.
3. **Grundflächenzahl**
 - 3.1 **Dorfgebiet**
Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl ist nicht zulässig (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).
 - 3.2 **Sondergebiet Erholung**
Das Maß der baulichen Nutzung wird im Sondergebiet Erholung (SO) durch die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Grundfläche baulicher Anlagen begrenzt.
Die Überschreitung der festgesetzten Grundflächen durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, wird auf insgesamt 1.362 m² beschränkt (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).
4. **Abweichende Bauweise**
Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes Erholung sind in der abweichenden Bauweise (a) Einzelhäuser (E) mit einer Länge von höchstens 25 m zulässig (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Hinsichtlich aller sonstigen Bestimmungen gelten die Vorschriften der offenen Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes Erholung sind in der abweichenden Bauweise (a) Einzelhäuser (E) mit einer Länge von höchstens 25 m zulässig (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Hinsichtlich aller sonstigen Bestimmungen gelten die Vorschriften der offenen Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO).
5. **Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen**
Garagen und Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO, Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
6. **Private Grünfläche**
Die privaten Grünfläche ist als Grünfläche zu erhalten bzw. zu gestalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB). Eine Bepflanzung mit standorthemischen Laubgehölzen ist zulässig. Die Errichtung von baulichen Anlagen ist mit Ausnahme von Zäunen nicht zulässig.
7. **Erhalt von Einzelbäumen**
Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelgehölze sind zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Die Entfernung eines Baumes ist aus Gründen der Verkehrssicherung zulässig. Natürliche Abgänge sowie aus Gründen der Verkehrssicherung entfernte Bäume sind durch Nachpflanzungen mit Bäumen gleicher Art an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017.
Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 20.07.2017.



Örtliche Bauvorschrift

1. **Dachgestaltung**
 - 1.1. Im Plangebiet sind für Hauptgebäude nur symmetrisch geneigte Dächer mit Neigungen zwischen 40° und 55° zulässig. Für die Krüppelwalme der Krüppelwalmdächer sind auch steilere Dachneigungen zulässig. Für Nebengebäude sind nur geneigte Dächer mit einer Mindestdachneigung von 10° zulässig. Innerhalb des Plangebietes sind Dacheindeckungen nur in den folgenden gedeckten, nicht glänzenden Farben zulässig: Rot, Rotbraun und Braun sowie Naturfarbe von Reet.
Die Farbe der Dacheindeckung muss innerhalb der nachstehenden Farbspektren liegen:
Rot/Rotbraun/Braun: 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
 - 1.2. Ausgenommen von den Festsetzungen zur Dachgestaltung sind Solaranlagen, Wintergärten, untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Dachgauben, Vordächer). Ferner unterliegen Garagen, überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden nicht den genannten Festsetzungen, soweit bei den einzelnen Anlagen jeweils bzw. bei zusammenhängend errichteten baulichen Anlagen insgesamt ein umbauter Raum von 60 m² nicht überschritten wird.
2. **Fassadengestaltung**
Als Material für die Außenfassaden baulicher Anlagen sind nur Verblend- bzw. Klinkermauerwerk in rot/rotbrauner Farbgebung (Farbspektrum siehe Festsetzung 1.3), Fachwerk, Putzmauerwerk in weißer und beiger Farbgebung zulässig. Als Material für die Außenfassaden von Garagen, überdachten Stellplätzen sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden ist auch Holz in brauner Farbgebung zulässig.
3. **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.

Nachrichtliche Hinweise

- 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 Bebauungsplanes 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 Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.
- Besonderer Artenschutz**
Gemäß den Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:
 1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
 2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
 3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
 4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Gemeinde Grasberg, B-Plan Nr. 47, Proj.-Nr.: 28879/201, Größe: 76 x 55 cm

Bebauungsplan 47

Gemeinde Grasberg
"Ferienhof Huxfeld (Warnken)"

(Zugleich Teilaufhebung der Außenbereichssatzung "Huxfelder Straße" sowie der Örtlichen Bauvorschrift für den Bereich der Außenbereichssatzung "Huxfelder Straße")

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. 47 "Ferienhof Huxfeld (Warnken)", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.

Grasberg, den 05.07.2018 gez. Schorfmann
(Schorfmann)
Bürgermeisterin

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Grasberg hat in seiner Sitzung am 11.05.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 13.05.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Grasberg, den 05.07.2018 gez. Schorfmann
(Schorfmann)
Bürgermeisterin

Planunterlage

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

© Jahr 2017 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 September 2017). 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.

Achim, den 22.06.2018 L.S. gez. Ehrhorn

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von
instara Vahner Straße 180
Tel.: (0421) 43 57 9-0
Fax.: (0421) 45 46 84 28309 Bremen
Internet: www.instara.de
E-Mail: info@instara.de

Bremen, den 09.11.2017 / 06.02.2018 L.S. gez. B. Lichtblau
(instara)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Grasberg hat in seiner Sitzung am 07.12.2017 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 09.12.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 02.01.2018 bis 02.02.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Grasberg, den 05.07.2018 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 01.03.2018 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Grasberg, den 05.07.2018 gez. Schorfmann
(Schorfmann)
Bürgermeisterin

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 23.06.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 23.06.2018 rechtsverbindlich geworden.

Grasberg, den 05.07.2018 gez. Schorfmann
(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