Planzeichenerklärung
(gemäß Planzeichenverordnung v. 1990)

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

SO — Sondergebiete "Aufbereitung Agrarprodukte"

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

z.B. I — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

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

z.B. 0,4 — Grundflächenzahl / GRZ

a — Abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzungen)

Baugrenze

Einfahrtbereich

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

Private Grünflächen (Weide / Garten)

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 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

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

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (siehe textliche Festsetzungen)

Zu erhaltende Bäume (siehe textliche Festsetzungen)

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Höhenbezugspunkt (6,7 m ü NHN)

Bauverbotszone

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 Bebauungsplans besteht ein allgemeiner Verdacht auf Kampfmittel. Sollten bei Erdarbeiten Kampf- und Luftkampfmittel (Granaten, Bomben, Mienen u. ä.) gefunden werden, so ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

Beseitigung des Niederschlagswassers
Gemäß § 96 Abs. 3 NWG sind die Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers an Stelle der Gemeinde verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten.

Altlasten
Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Müllablagerungen, Altablagerungen bzw. Altstandorte (kontaminierte Betriebsflächen) oder sonstige Boden- bzw. Grundwasserverunreinigungen festgestellt werden, ist der Landkreis Osterholz als untere Bodenschutzbehörde 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.

Gewässerräumstreifen
Innerhalb des 5 m breiten Gewässerrandstreifens entlang des "Wörpedorfer Schliffgrabens" gelten die Bestimmungen der §§ 58 und 77 des Niedersächsischen Wassergesetzes sowie Satzung des Gewässer- und Landschaftspflegeverbandes Teufelsmoor, nach der der Schutzstreifen von jeglicher Bodenablagerung, Bepflanzung und Einzäunung freizuhalten ist.

Bauverbotszone entlang der Wörpedorfer Straße
Im Bereich der Bauverbotszone entlang der L 133 "Wörpedorfer Straße" dürfen
1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußersten Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn,
2. 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. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt (§ 24 Abs. 1 NStrG).

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist.

N

M 1:1.000

10 m — 100 m

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Aufbereitung Agrarprodukte" gem. § 11 BauNVO dient vorwiegend der Errichtung von baulichen Anlagen und Einrichtungen eines Betriebes zur Aufbereitung, Weiterbehandlung und Vermarktung von landwirtschaftlichen Produkten.

1.1 Im Einzelnen sind folgende Nutzungen zulässig:
dem Betrieb dienende Gebäude (z. B. Trocknungs- / Veredlungshallen, Gebäude zur Unterbringung von Fahrzeugen, Maschinen und landwirtschaftlichen Erzeugnissen, Gebäude für Verwaltung und Mitarbeiter, etc.),
- Lagerplätze und Unterstände zum Abstellen von Maschinen und zum Lagern von Baustoffen,
- Anlagen und Einrichtungen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie sowie Biogas,
- Wohngebäude und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
  Erschließungswege,
- Anlagen und Einrichtungen für die Landwirtschaft sowie
- sonstige Anlagen für die Tierhaltung

1.2 Weiterhin zulässig sind:
- Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten i. S. d. § 12 BauNVO sowie
- sonstige der Zweckbestimmung dienende Nebenanlagen sowie Anlagen und Einrichtungen, die zur Versorgung des Gebietes erforderlich sind i. S. d. § 14 BauNVO

Temporäre Zulässigkeit von Freiflächen-PV-Anlagen:
Freiflächen-PV-Anlagen sind in den bisher unbebauten Teilen des Plangebietes nur so lange zulässig, bis dort Hochbauten / Gebäude errichtet werden (§ 9 Abs. 2 BauGB).

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Maximale Höhe baulicher Anlagen
Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird auf 8,5 m begrenzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) bis zu 2,0 m sowie durch Anlagen zur Nutzung solarer Energie können als Ausnahme zugelassen werden (§ 31 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO). Als Bezugshöhe gilt der in der Planzeichnung festgelegte Höhenpunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

2.2 Überschreitung der Grundflächenzahl
Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl ist nicht zulässig (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

3. Abweichende Bauweise
Innerhalb der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäudelängen von über 100 m zulässig (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Hinsichtlich aller sonstigen Bestimmungen gelten die Vorschriften der offenen Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

4. Ein- und Ausfahrtsbereich
Grundstückszufahrten und Ausfahrten zur Landesstraße (Wörpedorfer Straße) sind nur in dem festgesetzten Bereich zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).

5. Erhalt von Bäumen und Sträuchern

5.1 Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
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 den Grundstückseigentümer durch Nachpflanzungen mit Gehölzen gleicher Art an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

5.2 Erhalt von Einzelbäumen
Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume 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).

6. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) ist durch den Grundstückseigentümer spätestens in der auf die Rechtskraft des Bebauungsplans folgenden Pflanzperiode eine Bepflanzung gemäß Artenliste und in den genannten Mindestqualitäten durchzuführen. Die Gehölze sind mit einem Pflanzabstand von 1,5 m zwischen den Reihen und 1,5 m in den Reihen versetzt zu pflanzen.Die Endwuchshöhe der Gehölze an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze muss mindestens 3 m betragen, um eine dauerhafte Eingrünung in die freie Landschaft zu gewährleisten.

Artenliste:
Hundsrose (Rosa canina), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Europäische Stechpalme (Ilex aquifolium), Ohrweide (Salix aurita), Faulbaum (Rhamnus frangula), Kreuzdorn (Rhamnus cartharticus), Haselnuss (Corylus avellana), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Weißdorn (Crataegus monogyna), Schlehe (Prunus spinosa)

Pflanzqualität:
Sträucher: verpflanzte Sträucher, 3 Triebe, 60-80 cm

Alle anzulegenden Gehölzbestände sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen gleicher Art an ungefähr gleicher Stelle innerhalb der Entwicklungspflegezeit zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a/b BauGB).

7. Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist dauerhaft in ihrem jetzigen Zustand zu belassen. Fachgerechte Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen sind zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Darüber hinaus sind Maßnahmen zur Wiedervernässung zulässig.

8. Immissionsschutz
Für das Sondergebiet gilt der Schutzanspruch eines Gewerbegebietes nach TA Lärm. Es sind folgende Immissionsrichtwerte einzuhalten:
- tags 65 dB(A)
- nachts 50 dB(A)

Bebauungsplan 52

Gemeinde Grasberg
"Wörpedorfer Straße 31, Cordes-Grasberg"

- Entwurf -

instara

Präambel
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Grasberg diesen Bebauungsplan Nr. 52 "Wörpedorfer Straße 31, Cordes Grasberg" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Grasberg, den .....
(Schorfmann)
Bürgermeisterin

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Grasberg hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 52 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Grasberg, den .....
(Schorfmann)
Bürgermeisterin

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
„Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© Jahr 2022 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 .....). 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 .....
Ö. b. V. I. Carsten Bruns

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von

instara
Vahrer 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 24.04.2023 / 10.05.2023 / 31.07.2023 / 15.02.2024 / 23.05.2024 / 28.08.2024 / 28.10.2024 (instara)

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsauschuss der Gemeinde Grasberg hat in seiner Sitzung am 07.03.2024 dem Bebauungsplan und der Begründung zugestimmt und die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB beschlossen. Die Beteiligung erfolgte im Zeitraum vom 26.03.2024 bis 30.04.2024.

Grasberg, den .....
(Schorfmann)
Bürgermeisterin

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

Grasberg, den .....
(Schorfmann)
Bürgermeisterin

Bekanntmachung
Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am ..... in Kraft getreten.

Grasberg, den .....
(Schorfmann)
Bürgermeisterin

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

Grasberg, den .....
(Schorfmann)
Bürgermeisterin

Diese Ausfertigung des Bebauungsplans stimmt mit der Urschrift überein.

Grasberg, den .....
(Schorfmann)
Bürgermeisterin

Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH
Alle Rechte vorbehalten

Gemeinde Grasberg, B-Plan Nr. 52, Proj.-Nr.: 28879/281, Größe: 55 x 85 cm