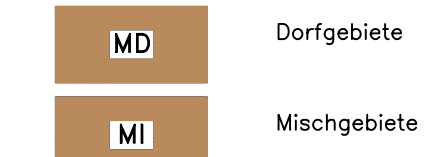


Planzeichenerklärung
(gemäß Planzeichenerverordnung v. 1990)
Darstellung

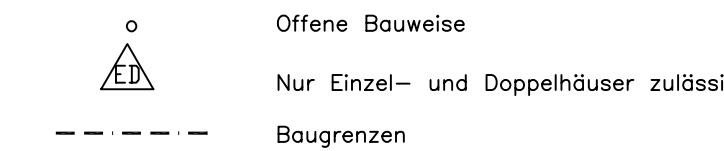
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 11–11 BauVO)



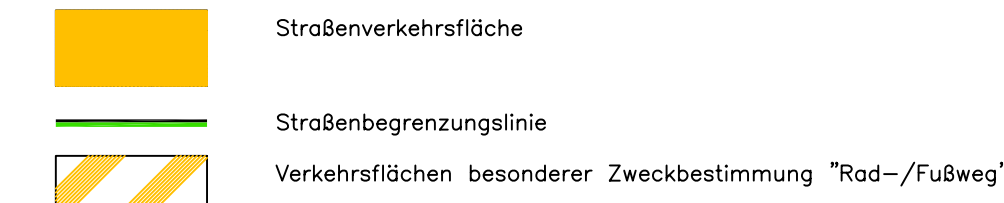
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 10 BauVO)

z.B. 0,4 Grundflächenzahl/GRZ
z.B. I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

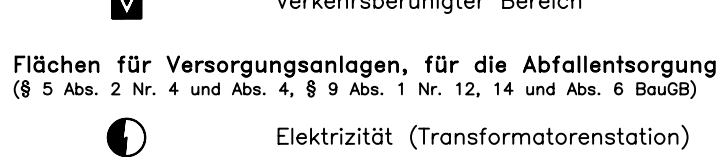
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauVO)



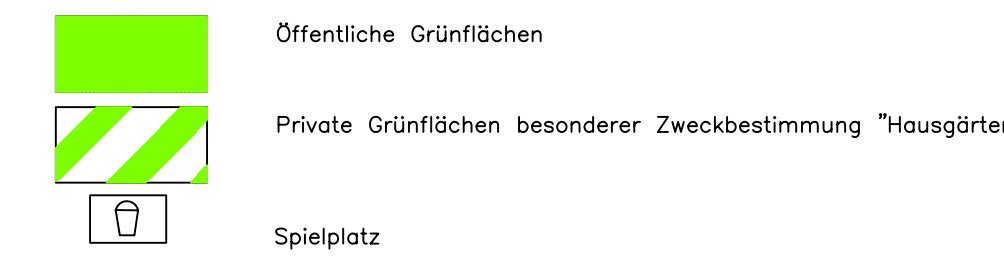
Verkehrsfächchen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



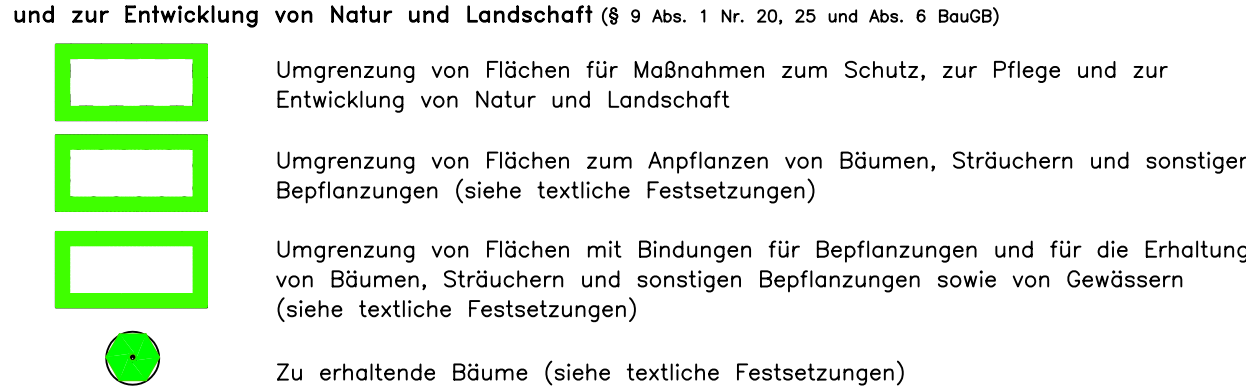
Fächchen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)



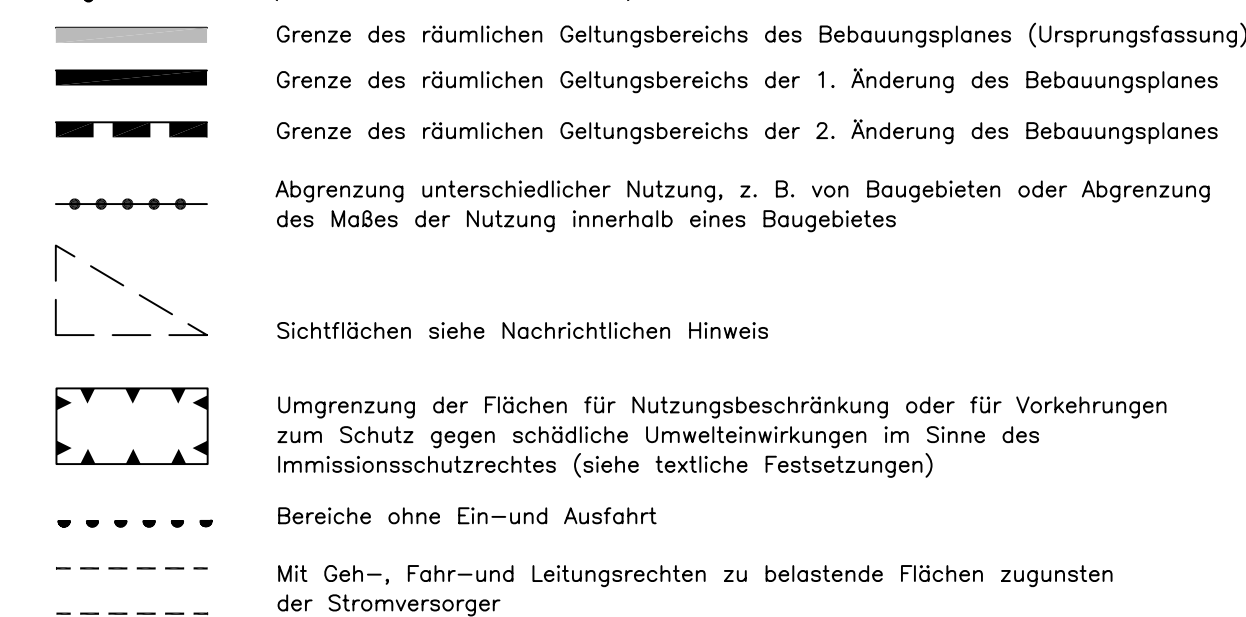
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)



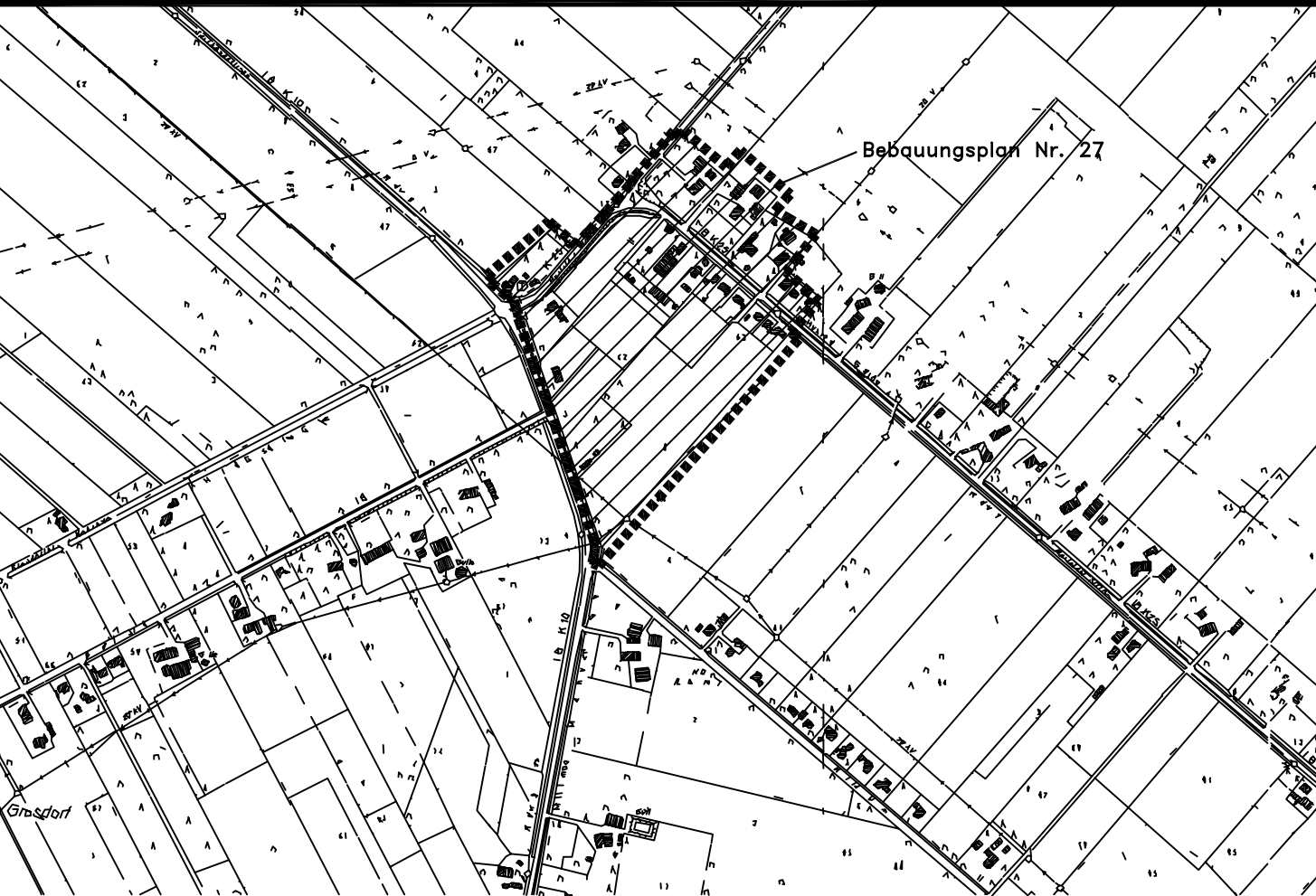
Pflanzungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 22 und Abs. 8 BauGB)



Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB und §§ 11 und 16 BauVO)



Übersichtsplan M. 1:5.000



BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(örtliche Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den §§ 56, 97, und 98 NBauO)

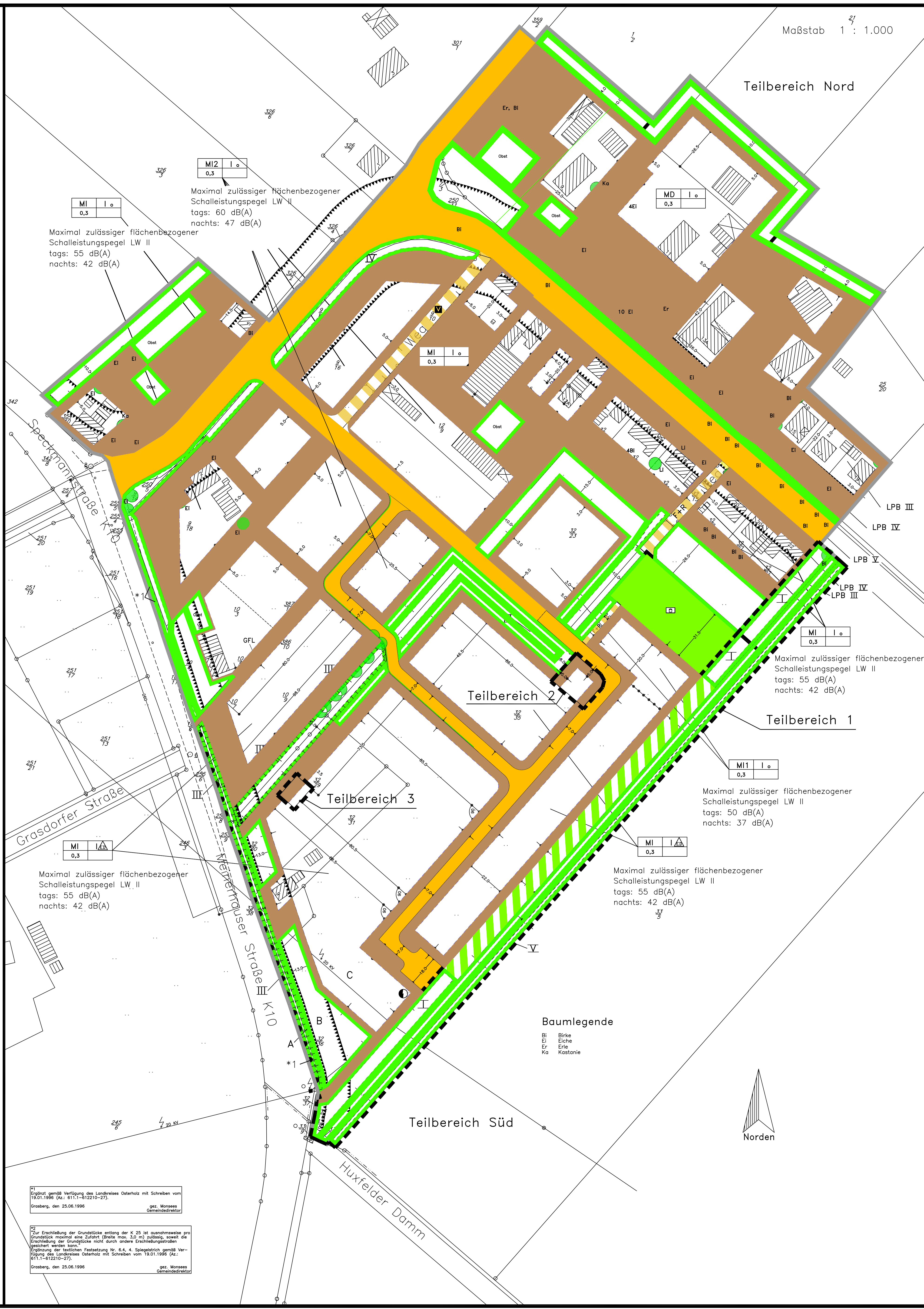
- Flurhöhe**
Innerhalb des Plangebietes wird die Flurhöhe auf max. 8,50 m über Oberkante-Fahrbahnmitte der dem Grundstück jeweils vorgelagerten Erschließungsstraße festgesetzt.
- Erdgeschoßfußbodenhöhe**
Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (Sokke) der Gebäude wird auf max. 0,30 m über Oberkante-Fahrbahnmitte der dem Grundstück jeweils vorgelagerten Erschließungsstraße festgesetzt.
- Dachform, Dachfarbe**
3.1. Innerhalb des Plangebietes sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von mindestens 30 Grad zulässig. Ausgenommen hiervon sind Garagen gemäß § 12 BauVO und Nebengebäude gemäß § 14 BauVO. Diese Festsetzung gilt nicht für Um- und Erweiterungsbauten an Gebäuden, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Satzung den Vorschriften über die Dachneigung nicht entsprechen.
3.2. Für die Dachbedeckung sind nur rote, rotbraune und anthrazitfarbene Materialien zulässig.

NACHRICHTLICHER HINWEIS

- Sichtfächer**
Die gekennzeichneten Sichtfächer sind zwischen 0,8 m und 2,3 m über Oberkante-Fahrbahnmitte der jeweiligen Straße ständig von jeglicher Art sichtversperrender bzw. sichtbarbehindernder Nutzung und Bepflanzung freizuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i. V. m. § 31 Abs. 2 NBauO).
- Flächen mit Leitungsrechten**
Die eingezeichneten Flächen mit Leitungsrechten zugunsten des Stromversorgers sind von jeglicher Bepflanzung und Bepflanzung ständig freizuhalten.
- Regenwasserentsorgung**
Von der Festsetzung 6.1 (Regenwasserentsorgung) bleiben unberührt:
– die Versorgungsgründe nach § 8 NWG bei der Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis sowie
– das gemäß NWG erforderliche wasserrechtliche Genehmigungsverfahren.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Mischgebiete (MI, MI1, MI2)**
1.1. In allen MI-Gebieten (MI, MI1, MI2) sind die nach § 6 Abs. 2 Ziffer 8 BauVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten und die nach § 6 Abs. 3 BauVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauVO).
1.2. In den MI1-Gebieten sind folgende Nutzungen zulässig:
– Wohngebäude (§ 6 Abs. 2 Ziffer 1 BauVO),
– Geschäfte- und Bürogebäude (§ 6 Abs. 2 Ziffer 2 BauVO),
– Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 6 Abs. 2 Ziffer 3 BauVO),
– Alle nicht genannten nach § 6 Abs. 2 BauVO allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
1.3. In den MI2-Gebieten sind neben den unter Pkt. 1.1 genannten Vergnügungsstätten die allgemein zulässigen Wohngebäude (§ 6 Abs. 2 Ziffer 1 BauVO) gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 8 sowie Abs. 9 BauVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Dorfgebiete (MD)**
Die gemäß § 5 Abs. 2 Ziffer 9 BauVO allgemein zulässigen Tankstellen und die gemäß § 5 Abs. 3 BauVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauVO).
- Versiegelung von Stellplätzen und Parkplätzen**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, daß Stellplätze und Parkplätze mit ihren Zufahrten nur in wasserundurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil, Rasensteine, Schottersteinen o. ä.) zulässig sind, sofern keine bauordnungsrechtlichen Bestimmungen entgegenstehen.
- Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
4.1. Der in der Planzeichnung festgesetzte Baum- und Gehölzbestand ist gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 b BauGB zu erhalten. Bei Abgang eines Gehölzes ist gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB eine Neupflanzung mit einem Gehölz gleicher Art vorzunehmen.
4.2. Die in der Planzeichnung gesondert gekennzeichneten Obstbaumbestände sind zu erhalten und bei natürlicher Abgang zu ersetzen. Der Unterwuchs ist durch entsprechende Nutzung / Pflege (Mäh, Beweidung etc.) als grünländlicher Vegetationsbestand zu erhalten.
- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB**
5.1. Für Baumbäume auf den Privatgrundstücken ist pro angefangene 100 qm vollständig überbaubar / versiegelter Fläche eine Fläche von 10 qm mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen (z. B. Stieleiche, Sandbirke, Eberesche, Hainbuche, Feldahorn, Weiborn, Hundstee) in einer Mindestpflanzweite von einer Pflanze pro 2 qm Pflanzfläche zu pflanzen. Außerdem sind 2 Laubbäume in der Pflanzqualität Hochstamm pro neu bebautem Grundstück anzupflanzen. Die Anpflanzungen haben auf der nach Beendigung der Bauarbeiten auf den privaten Grundstücksflächen folgende Pflanzperiode zu erfolgen.
Hinsichtlich der Pflanzqualitäten sind folgende Mindestanforderungen zu beachten:
Bäume: als Hochstamm: 10 – 12 cm Stammumfang
als Heister: 100 – 125 cm Höhe
Sträucher: 60 – 100 cm Höhe
5.2. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen für Bepflanzungen sind einheimische, standortgerechte Laubbäume (z. B. Stieleiche, Sandbirke, Schwarzerle, Birne, Linde, Weiborn, Feldahorn, Weiborn, Hundstee) in einer Mindestpflanzweite von einer Pflanze pro 2 qm Pflanzfläche zu pflanzen. Hinsichtlich der Pflanzqualitäten gelten die unter Pkt. 5.1 genannten Mindestanforderungen.
5.3. Bei neu entstehenden Stellplätzen auf privaten Grundstücken ist bei Anlagen mit 8 und mehr Stellplätzen je angefangene 6 Stellplätze ein Laubbaum (z. B. Stieleiche, Pflaume, Gemeine Esche, Spitzahorn, Winterlinde in den unter Pkt. 5.1 genannten Pflanzqualitäten) im Bereich der Stellplätze zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 i. V. m. Ziffer 25a BauGB). Um den Stammbereich ist eine Fläche von mindestens 8 qm von jeder Versiegelung freizuhalten.
5.4. Die Realisierung der Gebote zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern hat nach Beendigung der Bauarbeiten auf den privaten Grundstücken zu erfolgen.
5.5. Die festgesetzten Bepflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang von Gehölzen sind entsprechende Nachpflanzungen vorzunehmen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25b BauGB). Die unter Pkt. 5.1 genannten Mindestanforderungen an die Pflanzqualitäten sind einzuhalten.
5.6. Die festgesetzten Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nach 5.1 sind auf die nach 5.2 festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nicht anzuwenden.
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
6.1. Für die mit der Ziffer I gekennzeichneten Flächen sind eine Sukzession zuzuführen.
6.2. Für die mit der Ziffer II gekennzeichneten Flächen gelten folgende Festsetzungen:
– Der Graben sowie die Vegetationsbestände sind zu erhalten.
– Die Gewässerstreifen sind extensiv zu pflegen (einmalige Mahd pro Jahr (nach dem 1. September), Abfuhr des Mähgutes, kein Einsatz von Spritz- und Düngemitteln).
6.3. Für die mit der Ziffer III gekennzeichneten Flächen gelten folgende Festsetzungen:
– Der Graben sowie die Vegetationsbestände sind zu erhalten.
– Die Gewässerstreifen sind extensiv zu pflegen (einmalige Mahd pro Jahr (nach dem 1. September), Abfuhr des Mähgutes, kein Einsatz von Spritz- und Düngemitteln).
– Die Gehölzbestände sind zu erhalten. Bei Abgang sind geeignete Nachpflanzungen in den unter Pkt. 5.1 festgesetzten Pflanzqualitäten vorzunehmen.
– Zur Erschließung der Grundstücke ist ausschließlich pro Grundstück maximal eine Zufahrt (Breite max. 3,0 m) zulässig, soweit die Erweiterung der Grundstücke nicht durch andere Erweiterungsflächen gesichert werden kann.
Für die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bestehenden Zufahrten zu den Grundstücken ist diese Festsetzung nicht anzuwenden.
6.4. Für die mit der Ziffer IV gekennzeichneten Flächen gelten folgende Festsetzungen:
– Die Schaffung eines Grabens ist zulässig.
– Alle verbleibenden Flächen sind einer Sukzession zuzuführen.
- Öffentliche Verkehrsmittel**
7.1. Die innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen stehenden Gehölzbestände sind zu erhalten und bei Abgang mit einem Gehölz gleicher Art zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25b BauGB). Eine Ausnahme von dieser Festsetzung ist möglich (§ 31 BauGB).
– wenn durch die Erhaltung die Verkehrssicherheit nicht gefährdet ist,
– wenn die Erhaltung dem Ausbau der Planstraße entgegensteht.
7.2. Innerhalb der neu anzulegenden öffentlichen Verkehrsflächen (Planstraßen) ist auf der Gesamtlänge mindestens 1 standortgerechter Laubbaum je angefangene 200 qm Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25a/b BauGB zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Um den Stammbereich ist eine Fläche von mindestens 8 qm von jeder Versiegelung freizuhalten. Für die Planstraßen ist eine Mindestbreite von 1,50 m vorzusehen (gemessen lotrecht zur Straßenbegrenzungslinie).
- Immissionsschutz**
8.1. Flächenbezogene Schalleisungspegel (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Ziffer 2 BauVO)
8.1.1. Die in der Planzeichnung festgesetzten flächenbezogenen Schalleisungspegelwerte dürfen am Grundstück nicht überschritten werden (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Ziffer 2 BauVO). Die Berechnung der in der Planzeichnung festgesetzten flächenbezogenen Schalleisungspegel wurde mit der Annahme freier Schallausbreitung vom Emittenten zum Immissionsort durchgeführt, unter Berücksichtigung des Abstandsmittels nach VO-Richtlinie 2714 „Schallausbreitung im Freien“ und unter Berücksichtigung zusätzlicher Kriterien gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“.
8.1.2. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind nur Betriebe mit der Eigenschaft begrenzter Schallemissionen zulässig. Der Nachweis auf Einhaltung der festgesetzten maximal zulässigen flächenbezogenen Schalleisungspegel (L_W max) ist im konkreten Baugenehmigungsverfahren bzw. bei einer Prüfung nach Bundesimmissionsschutzgesetz wie folgt durchzuführen:
a. Ermittlung von zulässigen Immissionspegeln an maßgebenden Immissionsorten (geöffnete Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen im Bereich der Nachbarschaft) mit Hilfe der festgesetzten flächenbezogenen Schalleisungspegel für das zu überwindende gewerblich genutzte Grundstück (Der Schalleisungspegel gilt für die gesamte Grundstücksfäche ohne die für Anpflanzungen freizuhaltenen Flächen, Quäbühne 1,5 m über Gelände, Schallausbreitung ohne Berücksichtigung von Absorptionen und Reflexionen);
b. Nachweis durch eine Immissionsprognose auf der Grundlage der VO-Richtlinie 2058, Blatt 1, daß die Beurteilungspegel für den tatsächlichen bzw. prognostizierten Betrieb die zulässigen Immissionspegel gemäß Ziffer 1 nicht überschreiten.
- Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB)**
8.2.1. Bei Neubauten bzw. wesentlichen baulichen Änderungen an Gebäuden, deren Straßenfronten weniger als 40 m von der Straßenmitte der jeweils vorgelagerten Kreisstraße entfernt liegen, sind Fenster von Schlafräumen auf der straßenabgewandten Seite anzuordnen; ersatzweise sind die Schlafräume mit schalldämmten Lüftungen auszustatten.
8.2.2. Bei Neubauten bzw. wesentlichen baulichen Änderungen in den an den Kreisstraßen gelegenen Baugebieten sind in der Grundrißgestaltung alle Möglichkeiten auszuschöpfen, daß durch die Hausform und die Zuordnung von Nebengebäuden lärmgeschützte Wohnbereiche auch außerhalb der Gebäude entstehen.
8.2.3. Bei Neubauten bzw. wesentlichen baulichen Änderungen in den an den Kreisstraßen gelegenen Baugebieten sind bei der Anordnung von Büro-, Wohn- und Schlafräumen alle Möglichkeiten auszunutzen, damit die Fenster dieser Räume zu lärmgeschützten Bereichen angeordnet werden.
8.3. **Lärmpegelbereiche**
8.3.1. Für Außenbauteile (Fenster, Wand, Dach) von Büro-, Wohn- und Schlafräumen muß im Gebiet „A“ baulicher Schallschutz entsprechend dem Lärmpegelbereich IV der DIN 4109 Ziffer 5 (Stand 11/89) vorgesehen werden (L_{PN} V > 71 dB(A) / ≥ 75 dB(A)).
8.3.2. Für Außenbauteile (Fenster, Wand, Dach) von Büro-, Wohn- und Schlafräumen muß im Gebiet „B“ baulicher Schallschutz entsprechend dem Lärmpegelbereich IV der DIN 4109 Ziffer 5 (Stand 11/89) vorgesehen werden (L_{PN} B > 68 dB(A) / ≥ 70 dB(A)).
8.3.3. Für Außenbauteile (Fenster, Wand, Dach) von Büro-, Wohn- und Schlafräumen muß im Gebiet „C“ baulicher Schallschutz entsprechend dem Lärmpegelbereich III der DIN 4109 Ziffer 5 (Stand 11/89) vorgesehen werden (L_{PN} C > 61 dB(A) / ≥ 65 dB(A)).
8.3.4. Für straßenabgewandte Fronten von Gebäuden der ersten Baureihe entlang der Kreisstraßen 10 und 25 sind die Anforderungen für den nächst niedrigen Lärmpegelbereich, wobei jedoch mindestens Lärmpegelbereich III anzuwenden ist.



Bebauungsplan 27

Gemeinde Grasberg

”Baugebiet Huxfeld–Nord”
2. Änderung
mit örtlicher Bauvorschrift



Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Grasberg diesen Bebauungsplan Nr. 27 ”Baugebiet Huxfeld–Nord”, 2. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.
Grasberg, den 20.06.2000

gez. Blanke (Blanke) Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Grasberg hat in seiner Sitzung am 22.03.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27, 2. Änderung, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 25.03.2000 öffentlich bekanntgemacht worden.
Grasberg, den 20.06.2000

gez. Blanke (Blanke) Bürgermeister

Planunterlage

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 07.07.1993). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragung der neu bildenden Grenzen in die Ortskarte ist einwandfrei möglich.
Im Auftrage
Vermessungs- und Katasterbehörde Osterholz/Verden
Katasteramt Osterholz-Scharmbeck
L.S. gez. Wellbrock (Wellbrock)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von
instara
Bremen, den 01.02.2000 / 20.03.2000 / 06.06.2000
L.S. gez. Dr. Houtau (instara)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Grasberg hat in seiner Sitzung am 22.03.2000 den 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 25.03.2000 öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 06.04.2000 bis 05.05.2000 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
Grasberg, den 20.06.2000

gez. Blanke (Blanke) Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat der Gemeinde Grasberg hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am öffentlich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
Grasberg, den
(Blanke) Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Grasberg hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 20.06.2000 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Grasberg, den 20.06.2000

gez. Blanke (Blanke) Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am öffentlich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.
Grasberg, den
(Blanke) Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
Grasberg, den
(Blanke) Bürgermeister

Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
Grasberg, den
(Blanke) Bürgermeister

Beglaubigung

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.
Grasberg, den
(Blanke) Bürgermeister

Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH
Alle Rechte vorbehalten
Bebauungsplan Nr. 27
Gemeinde Grasberg