

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 10 und § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Grasberg diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Lindenstraße / Rotdornweg", bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung, als Satzung beschlossen.

Grasberg, den 23.03.2023

Die Bürgermeisterin

L.S.

(M. Schorffmann)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Grasberg hat in seiner Sitzung am 08.09.2022 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Lindenstraße / Rotdornweg" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs.1 BauGB am 08.10.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Grasberg, den 23.03.2023

Die Bürgermeisterin

L.S.

(M. Schorffmann)

2. Vervielfältigungen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:500

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

 **LGLN**
Landesamt für Geoinformation und
Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Otterndorf

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straße, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 12.09.2022). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Westerstede, den 20.03.2023

Off. best. Verm.-Ing.

gez. Menger

L.S.

(M. Schorffmann)

3. Planverfasser

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Lindenstraße / Rotdornweg" wurde ausgearbeitet von der

Planungsgemeinschaft Nord GmbH
Große Straße 49
27356 Rotenburg (Wümme)
Tel.: 04261 / 92930 Fax: 04261 / 929390
E-Mail: info@pgn-architekten.de

Rotenburg (Wümme), den 17.03.2023

Planverfasser

gez. Diercks

4. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Grasberg hat in seiner Sitzung am 06.10.2022 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Lindenstraße / Rotdornweg" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.10.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und der Begründung haben vom 17.10.2022 bis 18.11.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Grasberg, den 23.03.2023

Die Bürgermeisterin

L.S.

(M. Schorffmann)

5. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Grasberg hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Lindenstraße / Rotdornweg" nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16.03.2023 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Grasberg, den 23.03.2023

Die Bürgermeisterin

L.S.

(M. Schorffmann)

6. Inkrafttreten

Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Lindenstraße / Rotdornweg" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 28.03.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Bebauungsplanänderung ist damit am 28.03.2023 rechtsverbindlich geworden.

Grasberg, den 28.03.2023

Die Bürgermeisterin

L.S.

(M. Schorffmann)

7. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, Mängel der Abwägung

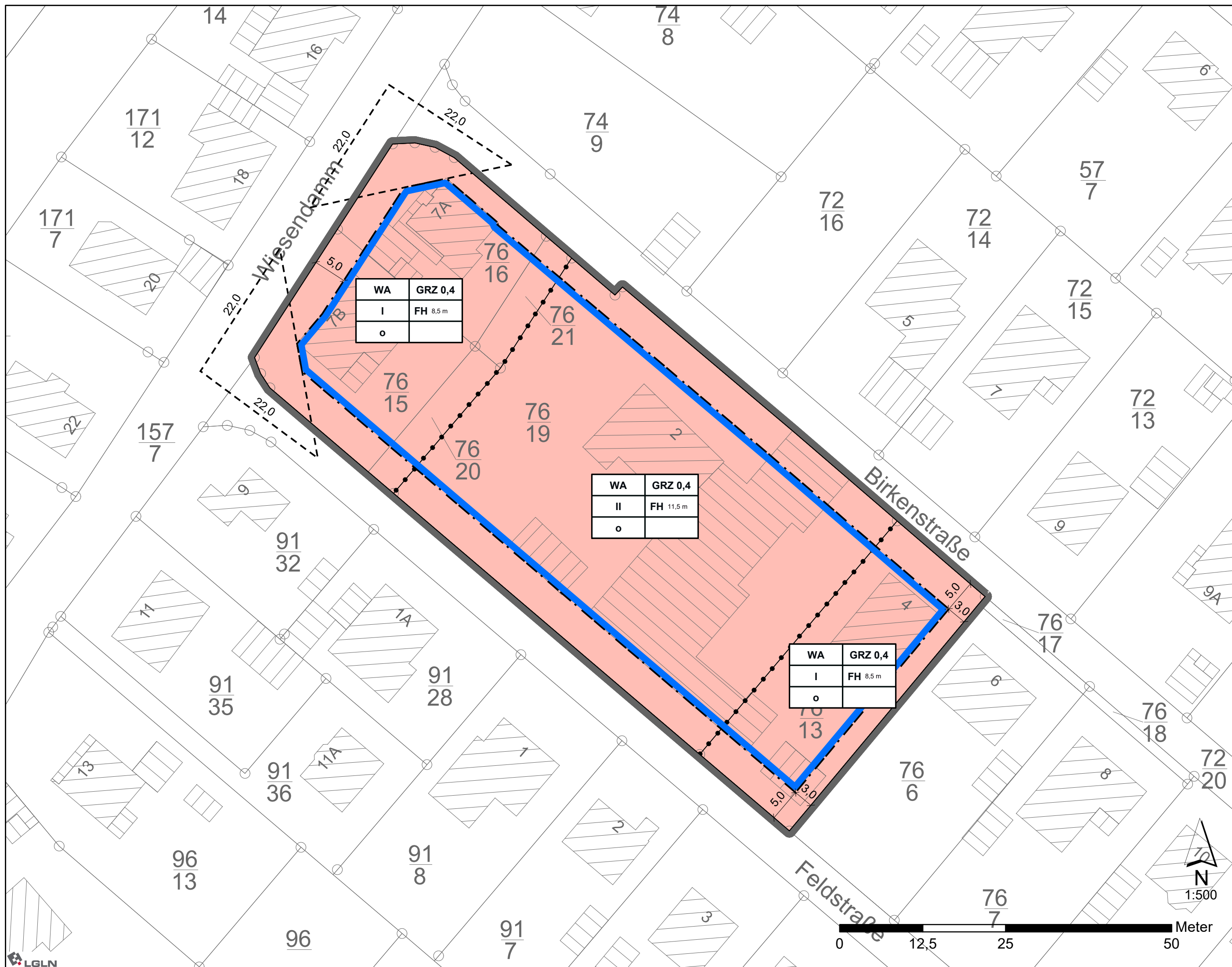
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Lindenstraße / Rotdornweg" sind eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der Bebauungsplanänderung und des Flächennutzungsplanes oder Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Grasberg, den

Die Bürgermeisterin

L.S.

(M. Schorffmann)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

 **Allgemeine Wohngebiete**
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 1 BauNVO)

I / II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 3 BauNVO)

FH Firsthöhe als Höchstmaß

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

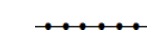
 **Offene Bauweise**

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (2) BauNVO)

 **Baugrenzen**

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 (3) BauNVO)

4. Sonstige Planzeichen

 **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung**

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (4) BauNVO)

 **Sichtfelder**

(§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

 **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**

(§ 9 (7) BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB)

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) NR. 25A BAUGB)

Für neue Versiegelungen auf den Privatgrundstücken ist pro angefangene 50 m² vollständig versiegelte Fläche ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum (z.B. Stieleiche, Sandbirke, Eberesche, Hainbuche) oder ein Obstbaum anzupflanzen. Zusätzlich ist pro angefangene 20 m² vollständig versiegelte Fläche ein einheimischer, standortgerechter Strauch (z.B. Hainbuche, Feldahorn, Weißdorn, Heckenkirsche, Hundsrose) zu pflanzen.

Hinsichtlich der Pflanzenqualität sind folgende Mindestanforderungen zu beachten:

Bäume:	als Hochstamm:	10 – 12 cm	Stammumfang
	als Heister:	100 – 125 cm	Höhe
Sträucher:		60 – 100 cm	Höhe

Bereits vorhandene Bäume und Sträucher können auf die erforderliche Anzahl von Bäumen und Sträuchern auf den jeweiligen Privatgrundstücken angerechnet werden.

3. SICHTFELDER (§ 9 (1) NR. 10 BAUGB)

Die gekennzeichneten Sichtfelder sind oberhalb 0,8 m, gemessen ab Oberkante Fahrbahnmitte des Knotenpunktes, ständig von jeglicher Art sichtversperrender bzw. sichtbehindernder Nutzung freizuhalten (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 31 Abs. 2 NStrG).

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. DÄCHER (§ 84 (3) NR 1 NBAUO)

1.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet sind (mit Ausnahme von Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO, Wintergärten, untergeordneten Bauteilen und Dachaufbauten) nur Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 17° zulässig.

1.2 In dem Allgemeinen Wohngebiet sind (mit Ausnahme von Wintergärten und Solaranlagen) nur einfarbige Dächer in den Farben rot, rotbraun und anthrazit, weitestgehend den folgenden RAL-Farbtönen entsprechend, zulässig:

2001 Rotorange
3000 Feuerrot
3001 Signalrot
3002 Karminrot
3003 Rubinrot
3009 Oxidrot
3011 Braunrot
7012 Schwarzgrau
7016 Anthrazitgrau
7024 Graphitgrau
8012 Rotbraun

2. GEBÄUDEHÖHE (§ 84 (3) NR 1 NBAUO)

2.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet darf die Höhe baulicher Anlagen die festgesetzte Firsthöhe (FH) nicht überschreiten.

2.2 In den Allgemeinen Wohngebieten darf die Oberkante der Erdgeschossfußböden (OKFF) eine Höhe von 0,30 m nicht überschreiten.

2.3 Bezugspunkt für die maximal zulässige FH und OKFF ist die Fahrbahnoberkante der Verkehrsfläche, über die die Erschließung erfolgt, jeweils gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks.

HINWEIS: ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 Abs. 3 NBauO, wer den Bestimmungen der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeiten nach § 80 Abs. 3 NBauO können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit Geldbußen bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

HINWEISE

1. BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

2. KAMPFMITTEL

Das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln – Hannover, Dezernat 5 – Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) hat darauf hingewiesen, dass ein allgemeiner Verdacht auf Kampfmittel besteht und eine Luftbildauswertung im Planänderungsgebiet empfohlen wird.

ÜBERSICHTSPLAN M 1:5000



GEMEINDE GRASBERG Landkreis Osterholz

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 23 - Lindenstraße / Rotdornweg -

- Verfahren gem. § 13a BauGB -

- Abschrift -

0 12,5 25 50 Meter