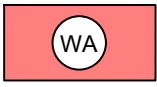


Planzeichenerklärung

(gemäß Planzeichenverordnung v. 1990)

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



Allgemeine Wohngebiete

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

z.B. 0,3

Grundflächenzahl / GRZ

z.B. I

Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

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



Offene Bauweise

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



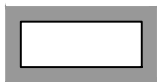
Baugrenze

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. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gern. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Für neue Versiegelungen auf den Privatgrundstücken ist pro angefangene 50 m² vollständig versiegelte Fläche ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum (z.B. Stieleiche, Sandbirke, Ebersesche, 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

2. Zu erhaltender Baum- und Gehölzbestand

Der in der Planzeichnung festgesetzte Baum- und Gehölzbestand ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu erhalten.

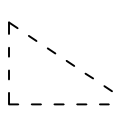
Bei Abgang eines Gehölzes ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB durch den Grundstückseigentümer eine Neupflanzung mit einem Gehölz gleicher Art an ungefähr gleicher Stelle in der auf den Abgang folgenden Vegetationsperiode vorzunehmen.

3. Ausnahmen von den Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse

Bei Gebäuden, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Satzung den Vorschriften zur Zahl der Vollgeschosse nicht entsprechen, gilt bei Um- und Erweiterungsbauten eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich der zulässigen Zahl der Vollgeschosse.

4. Sichtfelder

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



Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S.3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 geändert worden ist.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 geändert worden ist.

Gestalterische Festsetzungen

(Örtliche Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 NBauO i.d.F. vom 03.04.2012, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.11.2021 (Nds. GVBl. S. 739))

1. Firsthöhe

Innerhalb des Plangebiets wird die Firsthöhe auf max. 8,50 m über Oberkante-Fahrbahnmitte der vorge-lagerten Erschließungsstraße festgesetzt.

Eine Überschreitung der Firsthöhe um bis zu 0,3 m durch Anlagen zur Nutzung solarer Energie ist zulässig.

2. Erdgeschoßfußbodenhöhe

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (Sockel) der Gebäude wird auf max. 0,30 m über Oberkante-Fahrbahn-mitte der jeweiligen Erschließungsstraße festgesetzt.

3. Dachform, Dachfarbe

3.1 Innerhalb des Plangebiets sind nur geneigte Dächer mit Dachneigung von 17 bis 45 Grad zulässig. Ausgenommen hiervon sind Garagen (§ 12 BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO). 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 Dacheindeckung sind nur rote, rotbraune und anthrazitfarbene Materialien zulässig.

Nachrichtlicher Hinweise

1. Sichtfelder

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

2. Bodendenkmalpflege

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmal-schutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.

3. Altlasten

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Müllablagerungen, Altablagerungen bzw. Altstandorte (kontaminierte Betriebsflächen) oder sonstige Boden- bzw. Grundwasserverunreinigungen festgestellt werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde sofort zu benachrichtigen.

4. Militärische Altlasten

Für das Plangebiet wurde keine Luftbildauswertung zur militärischen Altlastenerkundung durchgeführt. Sollten bei den anstehenden Erdarbeiten Kampfmittel, wie z. B. Granaten, Panzerfäuste oder Minen, gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeiensteinstelle, das Ordnungsamt oder der Kampf-mittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

Bebauungsplan

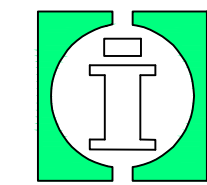
23

Gemeinde Grasberg

"Lindenstraße/ Rotdornweg", 2. Änderung

mit örtlicher Bauvorschrift

- Abschrift -



instara

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. 23 "Lindenstraße/ Rotdornweg", 2. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.

Grasberg, den 06.12.2023

L.S.

gez. Schorfmann
(Schorfmann)
Bürgermeisterin

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Grasberg hat in seiner Sitzung am 17.11.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23, 2. Änderung, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 27.06.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Grasberg, den 06.12.2023

L.S.

gez. Schorfmann
(Schorfmann)
Bürgermeisterin

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

Maßstab: 1:1000

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

© Jahr 2011



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 April 2023). 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.

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans 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 15.05.2023 / 27.09.2023

gez. Renneke
(instara)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Grasberg hat in seiner Sitzung am 15.06.2023 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 27.06.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat vom 05.07.2023 bis 11.08.2023 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Grasberg, den 06.12.2023

L.S.

gez. Schorfmann
(Schorfmann)
Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Grasberg hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 05.12.2023 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Grasberg, den 06.12.2023

L.S.

gez. Schorfmann
(Schorfmann)
Bürgermeisterin

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 14.12.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 14.12.2023 in Kraft getreten.

Grasberg, den 15.12.2023

L.S.

gez. Schorfmann
(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

Bebauungsplan Nr.
Gemeinde Grasberg

23