

Planzeichenerkennung
(gemäß Planzeichenvorschrift v. 1990)

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

MD	Dorfgebiete
MI	Mischgebiete

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, Bauformen, Baugruppen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO)

Offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugruppen

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

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg)
Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

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

Elektrizität (Transformatorstation)

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

Öffentliche Grünflächen (S) Spielplatz

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für den Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (siehe planungsrechtliche Festsetzungen)
Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe planungsrechtliche Festsetzungen)
Umgrünung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (siehe planungsrechtliche Festsetzungen)
Zu erhaltende Bäume (siehe planungsrechtliche Festsetzungen)

Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 2 und §§ 1 und 16 BauNVO)

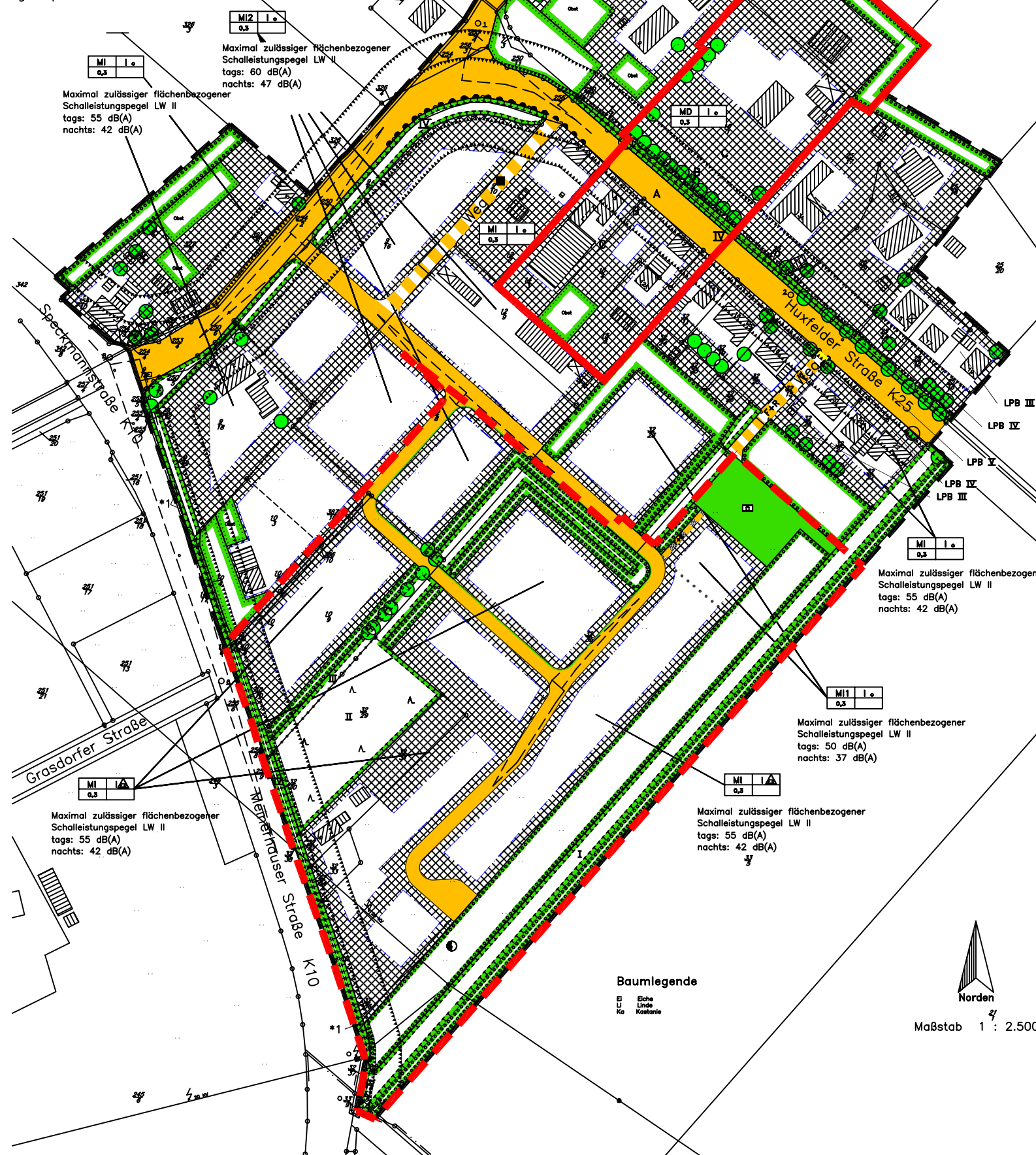
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
Sichtfläche (siehe Nachrichtliche Hinweise)
Umgrünung der Flächen für Nutzungsbeschränkung oder für Verkehren zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionschutzrechtes (siehe textliche Festsetzungen)
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Stromversorger, der Anlieger und der Gemeinde

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Mischgebiete**
In den MI-Gebieten sind die nach § 6 Abs. 2 Ziffer 8 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten und die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO).
- Dorfgebiet (MD)**
Die gemäß § 5 Abs. 2 Ziffer 9 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen und die gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO).
- Verriegelung von Stellplätzen und Parkplätzen**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, daß Stellplätze und Parkplätze mit ihren Zufahrten nur in wasserundurchlässiger Ausführung mit mehr als 30 % Fugenanteil, Rosensteinen, Schottersteinen o.ä.) zulässig sind, sofern keine baubedingungsrechtlichen Bestimmungen entgegenstehen.
- Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
 - Der in der Planzeichnung festgesetzte Baum- und Gehölzbestand ist gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB zu erhalten. Bei Abgang eines Gehölzes ist gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB eine Neupflanzung mit einem Gehölz gleicher Art vorzunehmen.
 - 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**
 - Für Baumaßnahmen auf den Privatgrundstücken ist pro angefangene 100 qm vollständig überbauter / versiegelter Fläche eine Fläche von 10 qm mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen (z.B. Stieleiche, Sandrinne, Eberesche, Hainbuche, Feldahorn, Weißdorn, Hundrose) in einer Mindestpflanzdichte von einer Pflanze pro 2 qm Pflanzfläche zu bepflanzen. Außerdem sind 2 Laubbäume in der Pflanzqualität Hochstamm pro neu bebauten Grundstück anzupflanzen. Die Pflanzungen auf den privaten Grundstücken sind vom Bauherrn in der auf die Inanspruchnahme des Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Bebauungsplan Nr. 27 (Verkleinerung)

Hinweis:
Dieser Planungsausschnitt zeigt eine Verkleinerung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 27, so daß Darstellungsbewertungen aufgrund der Verkleinerung auftreten können. Die verbindlichen Festsetzungen sind daher ausschließlich dem Originalplan zu entnehmen.



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

- Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen für Bepflanzungen sind einheimische, standortgerechte Laubbäume (z.B. Stieleiche, Sandrinne, Schwarzerle, Eberesche, Hainbuche, Feldahorn, Weißdorn, Hundrose) in einer Mindestpflanzdichte von einer Pflanze pro 2 qm Pflanzfläche zu pflanzen. Hinsichtlich der Pflanzqualitäten gelten die unter Pkt. 5.1 genannten Mindestanforderungen.
- Bei neu entstehenden Stellplätzen auf privaten Grundstücken ist bei Anlagen mit 8 und mehr Stellplätzen je angefangene 6 Stellplätze ein Laubbäum (z.B. Stieleiche, Eberesche, Feldahorn, Weißdorn, Hundrose) in der unter Pkt. 5.1 genannten Pflanzqualität im Bereich der Stellplätze zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 i.V.m. mit Ziffer 25a BauGB). Um den Stammbereich ist eine Fläche von mindestens 8 qm von jeder Versiegelung freizuhalten.
- Die Pflanzungen auf den privaten Grundstücken sind vom Bauherrn in der auf die Inanspruchnahme des Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode durchzuführen.
- Die festgesetzten Bepflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang von Gehölzen sind entsprechende Nachpflanzungen vorzunehmen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25a BauGB). Die unter Pkt. 5.1 genannten Mindestanforderungen an die Pflanzqualitäten sind einzuhalten.
- 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**
 - Für die mit der Ziffer I gekennzeichneten Flächen gelten folgende Festsetzungen:
 - Der Graben ist in seinem Bestand zu erhalten.
 - Zusätzlich ist die Aufwertung des Grabens zum Zwecke der Regenwasserversickerung. Eine naturnahe Gestaltung ist vorzusehen: Böschungsbegrünungen mindestens 1:1,5; Bepflanzung von 20 bis 50 % der Fläche der Gewässerandbereiche mit Röhrichtpflanzen (z.B. Schilf, Rohrkolben, Röhrglanzgras), Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen sind zulässig, wenn sie die Erhaltung der Funktionsfähigkeit des Grabens dienen.
 - Alle verbleibenden Flächen sind einer Sukzession zuzuführen.
 - Für die mit der Ziffer II gekennzeichneten Flächen gelten folgende Festsetzungen:
 - Der Graben sowie die Vegetationsbestände sind zu erhalten.
 - Die Gewässerentwässerung sind extensiv zu pflegen (einmalige Mahd pro Jahr (nach dem 1. September), Abfuhr des Mahdgutes, kein Einsatz von Spritz- und Düngemitteln).
 - Die Gehölzbestände sind zu erhalten. Bei Abgang sind geeignete Nachpflanzungen in den unter Pkt. 5.1 festgesetzten Pflanzqualität vorzunehmen.
 - Für die mit der Ziffer III gekennzeichneten Flächen ist die Grünlandnutzung unter folgenden Maßgaben zu extensivieren: einmalige Mahd pro Jahr (nach dem 1. September), Abfuhr des Mahdgutes, kein Einsatz von Spritz- und Düngemitteln.

- Öffentliche Verkehrsflächen**
Innerhalb der neu anzuliegenden öffentlichen Verkehrsflächen (Planstraßen) ist auf der Gesamtlänge mindestens 1 standortgerechter Laubbäum 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 Pflanzfläche ist eine Mindestbreite von 1,50 m vorzusehen (gemessen lotrecht zur Straßenbegrenzungslinie).
- Immissionsschutz**
 - Flächenbezogene Schallleistungspegel (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Ziffer 2 BauNVO)
Die in der Planzeichnung festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegelwerte dürfen pro Grundstücksfläche nicht überschritten werden (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Ziffer 2 BauNVO). Die Berechnung der in der Planzeichnung festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel wurde mit der Annahme freier Schallausbreitung vom Emissions- zum Immissionsort durchgeführt, unter Berücksichtigung des Abstandes nach VDI-Richtlinie 2714 "Schallausbreitung im Freien" und unter Berücksichtigung zusätzlicher Kriterien gemäß DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau".
 - Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind nur Betriebe mit der Eigenschaft begrenzter Schallemissionen zulässig. Der Nachweis auf Einhaltung der festgesetzten maximal zulässigen flächenbezogenen Schallleistungspegel (L_W max) ist im konkreten Baugenehmigungsverfahren bzw. bei einer Prüfung nach Bundesimmissionsschutzgesetz wie folgt durchzuführen:
 - Ermittlung von zulässigen Immissionspegeln an maßgebenden Immissionsorten (geöffnete Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen im Bereich der Nachbarschaft) mit Hilfe der festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel für das zu überplanende gewerblich genutzte Grundstück (Der Schallleistungspegel gilt für die gesamte Grundstückfläche ohne die für Anpflanzungen freizuhaltenen Flächen, Quotient 1,5 m über Gelände, Schallabstrahlung ohne Berücksichtigung von Abschirmungen und Reflexionen).
 - Nachweis durch eine Immissionsprognose auf der Grundlage der VDI-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)**
 - Bei Neubauten bzw. wesentlichen baulichen Änderungen an Gebäuden, deren Straßenfront weniger als 40 m von der Straßenmitte der jeweils vorgelagerten Kreisstraße entfernt liegen, sind Fenster von Schlafräumen auf der straßenabgewandten Seite auszurüsten; ersatzweise sind die Schlafräume mit schallgedämmten Lüftungen auszustatten.
 - Bei Neubauten bzw. wesentlichen baulichen Änderungen in den an den Kreisstraßen gelegenen Baugebieten sind bei der Anordnung von Büro-, Wohn- und Schlafräumen die Möglichkeiten auszunutzen, damit die Fenster dieser Räume zu lärmschutztechnischen Bereichen angeordnet werden.
 - Lärmpegelbereiche**
 - Für Außenbautelle (Fenster, Wand, Dach) von Büro-, Wohn- und Schlafräumen muß im Gebiet "A" baulicher Schallschutz entsprechend dem Lärmpegelbereich V der DIN 4109 Ziffer 5 (Stand 11/89) vorgesehen werden (L_W IV > 71 dB(A) / > 75 dB(A)).
 - Für Außenbautelle (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_W IV > 66 dB(A) / > 70 dB(A)).
 - Für Außenbautelle (Fenster, Wand, Dach) von Büro-, Wohn- und Schlafräumen muß im Gebiet "C" baulicher Schallschutz entsprechend dem Lärmpegelbereich II der DIN 4109 Ziffer 5 (Stand 11/89) vorgesehen werden (L_W III > 61 dB(A) / > 65 dB(A)).
 - Für strahlenabgewandte Fronten von Gebäuden der ersten Baureihe entlang der Kreisstraßen 10 geringer die Anforderungen für den nächst niedrigen Lärmpegelbereich, wobei jedoch mindestens Lärmpegelbereich II anzuwenden ist.

Maximal zulässiger flächenbezogener Schallleistungspegel LW II
tags: 55 dB(A)
nachts: 42 dB(A)

Maximal zulässiger flächenbezogener Schallleistungspegel LW II
tags: 60 dB(A)
nachts: 47 dB(A)

Maximal zulässiger flächenbezogener Schallleistungspegel LW II
tags: 50 dB(A)
nachts: 37 dB(A)

Maximal zulässiger flächenbezogener Schallleistungspegel LW II
tags: 55 dB(A)
nachts: 42 dB(A)

Baumlegende
Bl Birke
El Eiche
Er Erle
Ka Kastanie

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

- Firsthöhe**
Innerhalb des Plangebietes wird die Firsthöhe auf max. 8,50 m über Oberkante-Fahrbahnmitte der dem Grundstück jeweils vorgelagerten Erschließungsstraße festgesetzt.
- Erdgeschosßfußbodenhöhe**
Die Erdgeschosßfußbodenhöhe (Sockel) der Gebäude wird auf max. 0,30 m über Oberkante-Fahrbahnmitte der dem Grundstück jeweils vorgelagerten Erschließungsstraße festgesetzt.
- Dachform, Dachfarbe**
 - Innerhalb des Plangebietes sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von mindestens 30 Grad zulässig. Ausgenommen hiervon sind Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 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.
 - Für die Dachbedeckung sind nur rote, rotbraune und anthrazitfarbene Materialien zulässig.

NACHRICHTLICHE HINWEISE

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

Es gilt die BauNVO von 1990.

Bebauungsplan

Gemeinde Grasberg

"Baugebiet Huxfeld-Nord"

1. Änderung

mit örtlicher Bauvorschrift

instara

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) 1. Änderung beschlossen, auf der Planung der im Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungen keine Grasberg, den 20.01.1998

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Grasberg hat in seiner Sitzung am 20.01.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27, 1. Änderung, beschlossen. Grasberg, den 20.01.1998

Planunterlagen

Die Planungserstellung entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 27.02.1993). Die bei der Erstellung der Darstellung der Grenzen der Baugebiete Anlagen gesondert anzuordnen. Die Übersichtsplan der neu zu bildenden Grenzen in die Übersicht in anwendbare möglich. Osterholz-Scharmbeck, den 26.01.1998

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von
instara Vertriebsstelle 100 2000 Bremen
Huxfelder Straße 100 2000 Bremen
Tel. (0421) 41 41 41 Fax. (0421) 41 41 41 e-mail: instara@instara.de
Grasberg, den 21.03.1997/27.05.1997/30.09.1997/29.12.1997

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Grasberg hat in seiner Sitzung am 14.10.1997 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und eine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Rat und der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Grasberg haben am 14.10.1997 öffentlich beschlossen, dass der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 27.10.1997 bis 28.11.1997 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Grasberg, den 20.01.1998

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat der Gemeinde Grasberg hat in seiner Sitzung am 14.10.1997 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und eine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Rat und der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Grasberg haben am 14.10.1997 öffentlich beschlossen, dass der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 27.10.1997 bis 28.11.1997 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Grasberg, den 20.01.1998

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Grasberg hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 20.01.1998 die Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen. Grasberg, den 20.01.1998

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 11.02.1998 öffentlich bekanntgemacht und rechtsverbindlich geworden. Grasberg, den 20.01.1998

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 20.01.1998

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden. Grasberg, den 20.01.1998

Beglaubigung

Dieser Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein. Grasberg, den 20.01.1998

Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH
die Rechte vorbehalten

Bebauungsplan Nr. 27

Übersichtsplan M. 1:5.000

