

Planzeichenerklärung
(gemäß Planzeichenverordnung v. 1990)

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



Gewerbegebiete

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

z.B. 0,7

Grundflächenzahl/GRZ

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

a

Abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzungen)



Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenverkehrsflächen

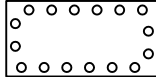


Straßenbegrenzungslinie

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



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



Zu erhaltende Bäume (siehe textliche Festsetzungen)

Flächen für die Landwirtschaft und für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)



Flächen für die Landwirtschaft

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



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (siehe textliche Festsetzungen)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Textliche Festsetzungen

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Im festgesetzten Gewerbegebiet sind
- Tankstellen (§ 9 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) sowie
- Anlagen für sportliche Zwecke (§ 9 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
Die in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
Die in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betreiber, die dem Gewerbebetrieb zu geordnet und ihm gegenüber in Grundflächen und Baumassee untergeordnet sind (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO), sind allgemein zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO).

2. HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) beträgt 12 m. Geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) um bis zu 1,0 m können zugelassen werden (§ 31 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO). Als Bezugshöhe gilt die Oberkante der Fahrbahnmitte der Wörpedorfer Straße; Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des Grundstücks (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

3. ABWEICHENDE BAUWEISE

Innerhalb der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäudelängen von über 50 m zulässig (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Hinsichtlich aller sonstigen Bestimmungen gelten die Vorschriften der offenen Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

4. ERSCHLIESSUNG

Für den Anschluss des Gewerbegebietes an die öffentliche Verkehrsfläche (Wörpedorfer Straße, L 133) ist nur eine Zu-/Ausfahrt in einer Breite von maximal 10,0 m zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).

5. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT

Das im Bebauungsplan vorgesehene Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) dient dem Anschluss des Gewerbegebietes und der nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen an die öffentliche Verkehrsfläche (Wörpedorfer Straße). Begünstigt werden die Flächeneigentümer bzw. Flächennutzer.

6. GRÜNORDERISCHE FESTSETZUNGEN

6.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist spätestens in der auf die Innutzungnahme des Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode eine Bepflanzung mit standortheimischen Sträuchern (Eberesche (Saxa aucuparia), Salweide (Salix caprea), Asch-Weide (Salix cinerea), Ohrweide (Salix aurita), Faulbaum (Rhamnus frangula), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Hundrose (Rosa canina), Faulbaum (Rhamnus frangula), Kreuzdorn (Rhamnus catharticus), Haselnuss (Corylus avellana), Weißdorn (Crataegus monogyna), Schlehe (Prunus spinosa)) durch den Bauherren vorzunehmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
Pflanzabstand 1,5 m x 1,5 m
Mindestpflanzqualität Sträucher / Heister, mind. 4 Triebe, verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm
Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen gleicher Art auf demselben Grundstück zu ersetzen.
An der östlichen Grenze des Plangebietes (Grenze zu Flurstück 127/4) ist
- die Herstellung einer Durchfahrt in einer Breite von maximal 8,0 m sowie
- die Herstellung eines Grabens mit einer Grundfläche von maximal 300 m²
zulässig.

6.2 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
Die Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern verlaufenden Gräben sind in ihrem Bestand zu erhalten.
Die Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern an der östlichen Grenze des Geltungsbereichs ist entsprechend der Vorgaben der textlichen Festsetzung Nr. 6.1 zu bepflanzen.

6.3 Erhaltung von Einzelbäumen

Die zeichnerisch festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Die Beseitigung eines zum Erhalt festgesetzten Einzelbaumes ist ausnahmsweise zulässig, wenn dies für die betriebliche Entwicklung im Geltungsbereich erforderlich ist. Als Ersatz sind entnommene Einzelbaum zwei Bäume (Mindestqualität Hochstamm 10-12 cm Stammumfang) im Plangebiet durch den Grundstückseigentümer / Vorhabenträger spätestens in der auf die Rodung folgenden Pflanzperiode zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Als Arten sind zu verwenden: Stieleiche (quercus robur), Sandbirke (Betula pendula), Moorbirke (Betula pubescens), Schwarzerle (Alnus glutinosa), Esche (Fraxinus excelsior) oder Hainbuche (Carpinus betulus).

7. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Innerhalb der Fläche für Landwirtschaft ist durch den Bauherren in der auf die Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes folgenden Vegetationsperiode eine Fläche von mindestens 4.302 qm als Mesophilie Grünland zu entwickeln. Zur Minderung des Nährstoffangebotes ist auf eine Düngung der Fläche zu verzichten und in den ersten zwei Jahren eine dreimalige Mahd pro Jahr durchzuführen. Anschließend ist eine Mahd pro Jahr nach dem 15. Juni durchzuführen und das Mahdgut nach jeder Mahd abzufahren. Das Grünland ist durch eine zweite Mahd oder durch eine Nachbeweidung nach der ersten Mahd mit höchstens 2 Großvieheinheiten/ha gegen Ende der Vegetationsperiode in einen kurzrasigen Zustand zu versetzen. Die Anlage von Einrichtungen zur ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung ist auf einer Fläche von maximal 900 m² zulässig.

Nachrichtliche Hinweise

1. Bauverbotszone entlang der L 133

Im Bereich der Bauverbotszone entlang der L 133 "Wörpedorfer Straße" dürfen
1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren 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 sowie für Werbeanlagen. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt (§ 24 Abs. 1 NSrG).

2. Beseitigung des Niederschlagswassers

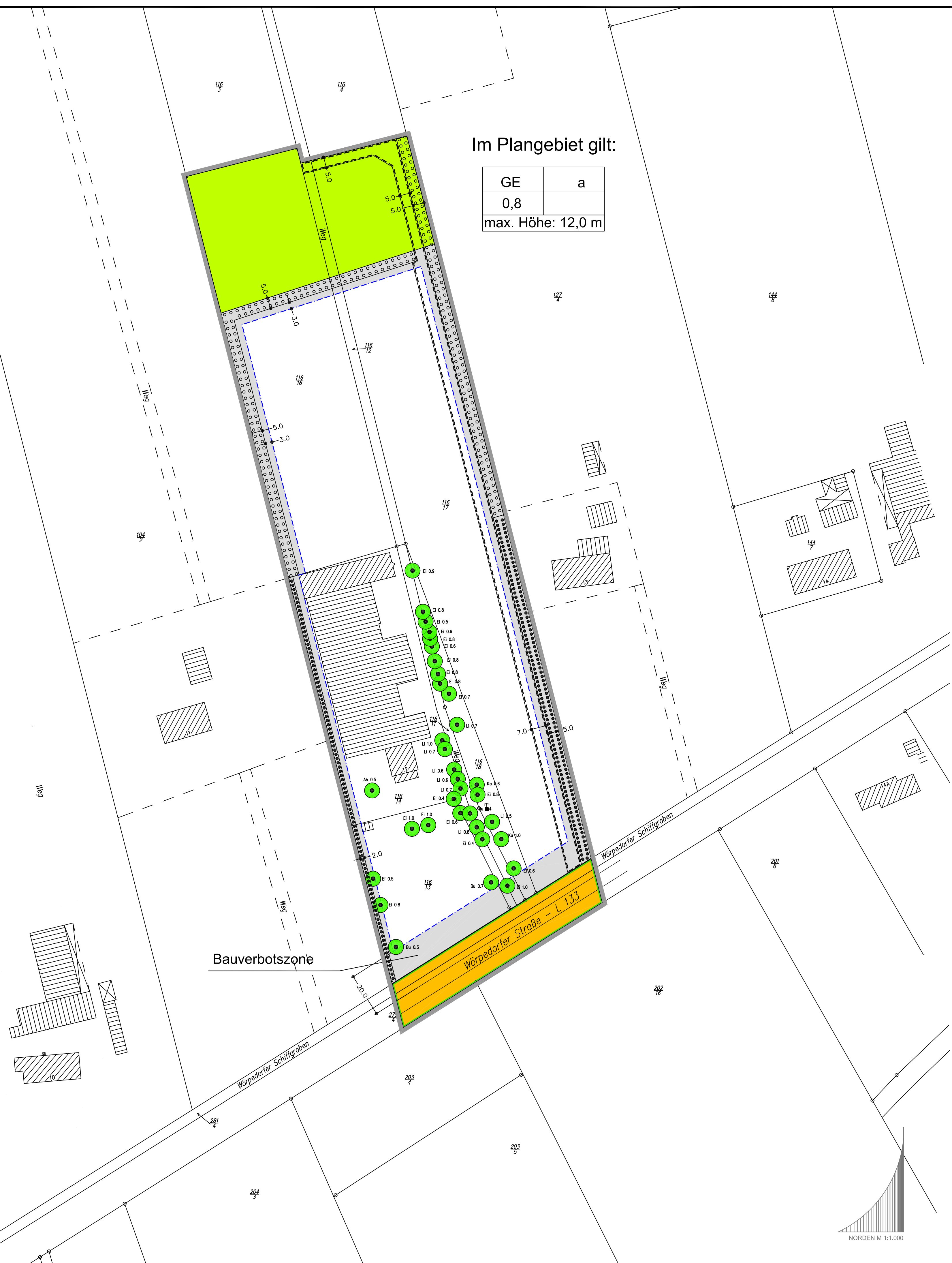
Gemäß § 149 Abs. 3 NWG sind die Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers an Stelle der Gemeinde verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten.

3. Wasserwirtschaft (Räumstreffen)

Zu dem parallel zur Landesstraße verlaufenden Wörpedorfer Schiffgraben (Gewässer II. Ordnung) ist gemäß § 91a NWG ein Gewässerstrandstreifen von 5 m ab Böschungsoberkante von jeglicher Bebauung freizuhalten. Entsprechend § 6 der Satzung des Wasser- und Bodenverbandes Teufelsmoor ist der seitliche Bereich des Wörpedorfer Schiffgrabens in einer Breite von 5 m befahrbar zu halten (Räumstreifen). Die dort vorhandenen Gehölzbestände dürfen nicht ersetzt werden.

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung von 1990.

Es gilt das Baugesetzbuch in der Fassung vom 27.07.2001.



Im Plangebiet gilt:

GE	a
0,8	
max. Höhe: 12,0 m	

Bebauungsplan

34

Gemeinde Grasberg

"Gewerbegebiet Zeisner"



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. 34 "Gewerbegebiet Zeisner", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Grasberg, den

(Blanke)
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Grasberg hat in seiner Sitzung am 28.06.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 18.11.2004 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Grasberg, den

(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 12.08.2004). 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 13.05.2005

L. S.

gez. Thorenz
Öbvl. Thorenz

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

instara

Vahner Straße 180
Tel.: (0421) 43 57 9-0
Fax.: (0421) 45 46 84
Internet: www.instara.de
E-Mail: instara@v-online.de

28309 Bremen

Bremen, den 30.09.2004 / 21.10.2004 / 18.04.2005

L. S.

gez. Dr. Hautau
(instara)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Grasberg hat in seiner Sitzung am 31.01.2005 dem 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 05.02.2005 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 14.02.2005 bis 14.03.2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Grasberg, den

(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 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

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 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Grasberg, den

(Blanke)
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs.3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Grasberg, den

(Blanke)
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von zwei Jahren 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 von zwei Jahren 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.
Gemeinde Grasberg

34