

Bebauungsplan

Gemeinde Grasberg

"Huxfelder Damm"

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. 35 "Huxfelder Damm", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.

Grasberg, den 15.12.2005

gez. Blanke
(Blanke)
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Grasberg hat in seiner Sitzung am 14.03.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 23.04.2005 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Grasberg, den 15.12.2005

gez. Blanke
(Blanke)
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage : Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)
Maßstab: 1:1.000

Die diesem Plan zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Nds. Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen geschätzt (Nds. GVBl. 2003, Seite 5). Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 11.01.2005). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Osterholz-Scharmbeck, den 15.12.2005

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 94
28309 Bremen
Internet: www.instara.de
E-Mail: info@instara.de

Bremen, den 20.01.2005 / 21.02.2005 / 13.12.2005

gez. Hautau
(instara)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Grasberg hat in seiner Sitzung am 14.03.2005 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 23.04.2005 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 02.05.2005 bis 02.06.2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Grasberg, den 15.12.2005

gez. Blanke
(Blanke)
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Grasberg hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15.12.2005 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Grasberg, den 15.12.2005

gez. Blanke
(Blanke)
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs.3 BauGB am 24.12.2005 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 24.12.2005 rechtsverbindlich geworden.

Grasberg, den 24.12.2005

gez. Blanke
(Blanke)
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb 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

Planzeichenerklärung

(gemäß Planzeichenvorordnung v. 1990)

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

WA Allgemeine Wohngebiete

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

z.B. 0,7 Grundflächenzahl/GRZ

1 Wo max. 1 Wohneinheiten

z.B. I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

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 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

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

Zu erhaltende Bäume (siehe textliche Festsetzungen)

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

Private Grünflächen "Hausgarten"

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO) Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Maximale Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Höhe baulicher Anlagen im Plangebiet beträgt 9,0 m. Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) können im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden. Als Bezugshöhe gilt die Höhe der Oberkante der Fahrbahnhälfte der vorgelagerten Erschließungsstraße; Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des Grundstückes (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

2.2 Überschreitung der Grundflächenzahl

Die Grundflächen von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen, die wasserdurchlässig z. B. mit breitflügig verlegtem Natursteinpflaster, mit Rasengittersteinen, Schotterrasen o. ä. befestigt sind, dürfen die Grundflächenzahl um bis zu 25 v. H. überschreiten (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Innerhalb des Plangebietes ist maximal eine Wohnung pro Wohngebäude zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Besteht ein Baukörper aus zwei selbständig benutzbaren Gebäuden, sind für diesen Baukörper insgesamt maximal 2 Wohnungen zulässig.

4. Mindestgröße und -breite der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird für Einzelhäuser auf 800 qm und für Doppelhäuser auf 400 qm pro Doppelhaushälfte, die Mindestbreite der Straßenfront der Baugrundstücke auf 20 m festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

5. Abweichende Bauweise

In der abweichenden Bauweise (a) dürfen Einzelhäuser (E) und Doppelhäuser (D) mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Die Länge der Einzelhäuser darf höchstens 20 m und die der Doppelhäuser höchstens 25 m betragen (§ 22 Abs. 4 BauGB).

6. Ausschluss von Garagen, Carports und Nebenanlagen in Form von Gebäuden

Innerhalb der gesondert gekennzeichneten Flächen sind Garagen und Carports i. S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO in Form von Gebäuden nicht zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO).

7. Grünordnerische Festsetzungen

7.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist spätestens in der auf die Errichtung des Rohbaus folgenden Pflanzperiode durch den Bauherren eine Bepflanzung mit standortheimischen Laubbäumen und -sträuchern der unten aufgeführten Artenliste vorzunehmen. Die Mindestpflanzfläche beträgt 1,5 m x 1,5 m. Pro angefangene 50 qm Pflanzfläche ist mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Bäume sind in der Qualität Hochstamm, verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm und Sträucher in der Qualität 4 Triebe, Höhe 60-80 cm, verpflanzt zu setzen. Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen gleicher Art auf demselben Grundstück zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Bäume	Sträucher	
Stieleiche	Quercus robur	Hundsrose Rosa canina
Traubeneiche	Quercus petraea	Pflaflenhütchen Euonymus europaeus
Sandbirke	Betula pendula	Wald-Hülse Ilex aquifolium
Moortirke	Betula pubescens	Salweide Salix caprea
Rotbuche	Fagus sylvatica	Aschweide Salix cinerea
Schwarzzerle	Alnus glutinosa	Ohnweide Salix aurita
Esche	Fraxinus excelsior	Faulbaum Rhamnus frangula
Hainbuche	Carpinus betulus	Kreuzdorn Rhamnus catharticus
Vogelkirsche	Prunus avium	Haselnuss Corylus avellana
Eberesche	Sorbus aucuparia	Schwarzer Holunder Sambucus nigra
Feldahorn	Acer campestre	Crataegus monogyna
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Schlehe Prunus spinosa
Spitzahorn	Acer platanoides	Korb-Weide Salix viminalis
Silberweide	Salix alba	
Eibe	Taxus baccata	
Frühe Traubenkirsche	Prunus padus	

7.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Ausgleichsmaßnahme spätestens in der auf die Errichtung des Rohbaus folgenden Pflanzperiode durch den Grundstückseigentümer extensiv genutztes 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. Das Mahdgut ist nach jeder Mahd abzufahren. Anschließend sind zwei Mal pro Jahr nach dem 15. Juni durchzuführen und das Mahdgut nach jeder Mahd abzufahren. Maßnahmen zur Bodenbearbeitung (z. B. Walzen, Schleppen) sind in der Zeit vom 01. März bis 15. Juni nicht zulässig.

7.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Innerhalb des Flurstückes 1/35, Gemarkung Huxfeld, Flur 3, ist an seiner östlichen Grenze eine 0,38 ha große Fläche als Ausgleichsmaßnahme spätestens in der auf die Errichtung des Rohbaus folgenden Pflanzperiode durch den Grundstückseigentümer unter den in Pkt. 7. 2 genannten Bewirtschaftungsaufgaben zu unterhalten.

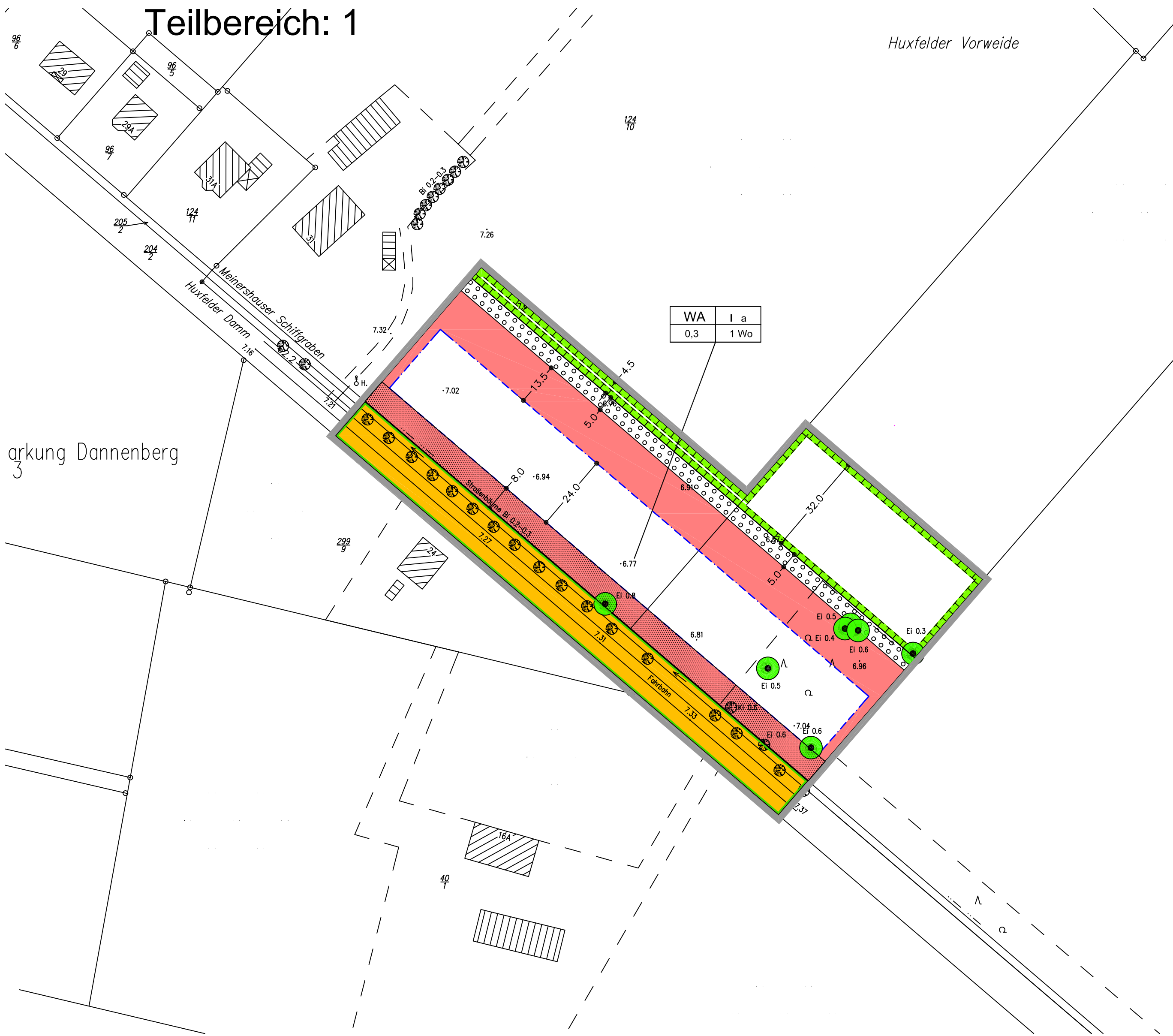
7.4 Erhaltung von Einzelbäumen

Die zeichnerisch festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen gleicher Art auf demselben Grundstück zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

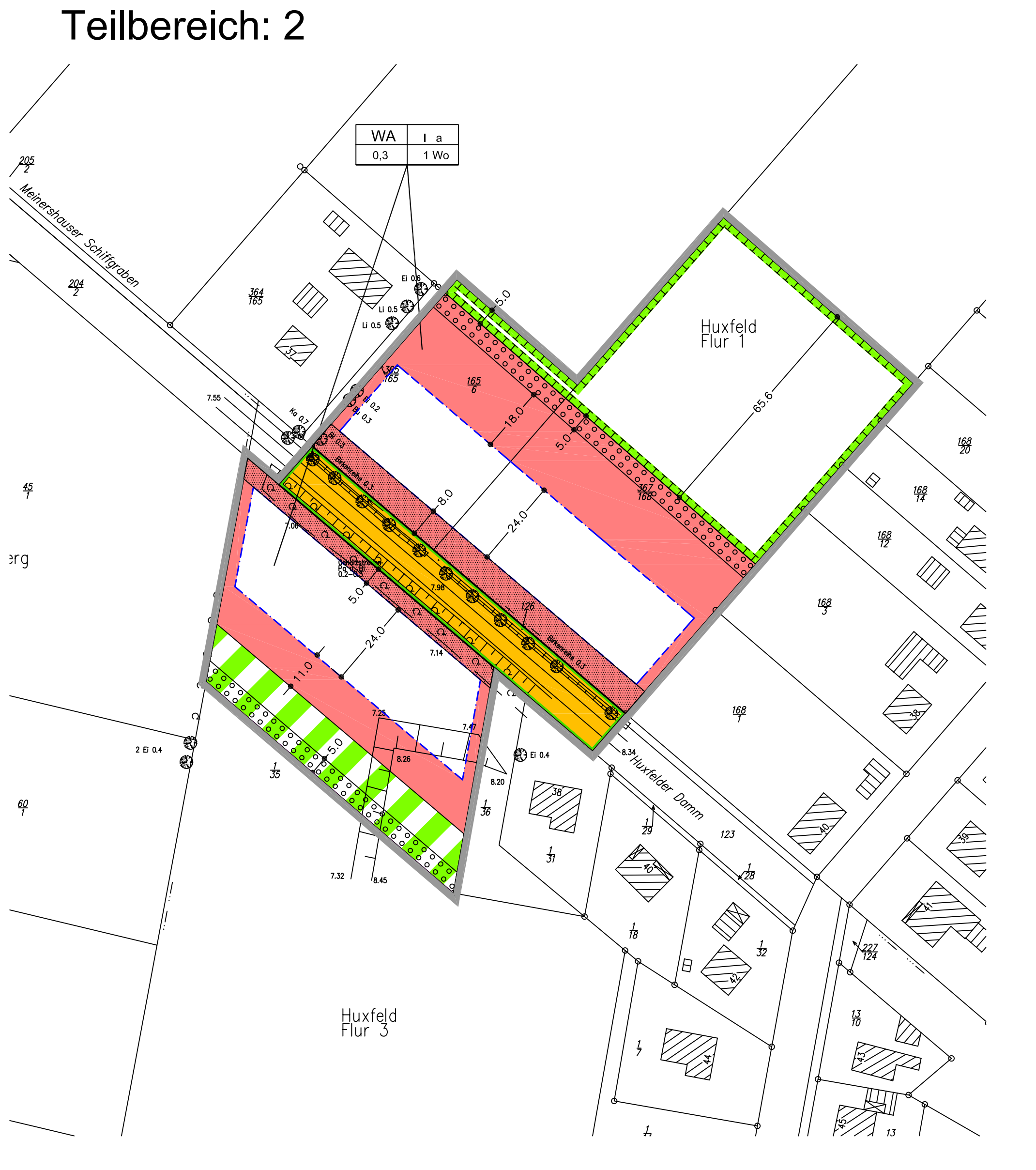
7.5 Erhaltung von Gräben

Die straßenseitigen Gräben im Geltungsbereich sind dauerhaft zu erhalten. Pro Baugrundstück ist eine Verröhrung auf einer Länge von max. 6 m zur Herstellung einer Zufahrt zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).

Teilbereich: 1



Teilbereich: 2



BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(Örtliche Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. §§ 56, 97 und 98 NBauO)

1. Die Gestaltung der Dächer

1.1 Im Plangebiet sind nur symmetrisch geneigte Sattel-, Waln- und Krüppelwalmdächer mit Neigungen zwischen 30° und 48°, zulässig. Für die Krüppelwalme der Krüppelwalmdächer und untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Dachgauben, Vordächer oder Friesengiebel) sind auch steilere Dachneigungen zulässig.

1.2 Für die Dachdeckung der geneigten Dächer sind nur Keesdächer sowie Tonziegel und Betondachsteine zulässig. Lasierte bzw. engelierte Dachziegel sind zulässig, jedoch ohne glänzenden Glasurton.

1.3 Die Farbe der Tonziegel und Betondachsteine muss innerhalb der nachstehenden Farbspektren liegen:

Rot/Rotbraun:	RAL 2001 RAL 3000 RAL 3001 RAL 3002 RAL 3003	Rotorange Feuerrot Signalrot Karmisrot Rubinrot	RAL 3009 RAL 3011 RAL 8004 RAL 8012	Oxldrot Braunrot Kupferbraun Rotbraun
Grau/Schwarz:	RAL 7015 RAL 7021	Schiefergrau Schwarzgrau	RAL 7016	Anthrazitgrau

1.4 Ausgenommen von den Festsetzungen 1.1 bis 1.3 zu Dachneigung, -material und -farbegebung sind Solaranlagen und Wintergärten. Darüber hinaus unterliegen Garagen, überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden nicht den genannten Festsetzungen.

2. Die Farbgebung der Außenfassaden muss innerhalb des nachstehenden Farbspektrums liegen:

Rot:	RAL 3002 RAL 3003 RAL 3009 RAL 1016 RAL 1018 RAL 1023	Rotbraun:	RAL 8011 RAL 8012 RAL 8001 RAL 8004 RAL 8007
Gelb:	RAL 1013 RAL 1014 RAL 1015	Braun:	RAL 9001 RAL 9002 RAL 9010
Weiß/Beige:			

3. Einheitlichkeit von Doppelhäusern

Die Dachneigung und die Art der Dacheindeckung von Doppelhäusern ist unter Berücksichtigung der zuvor genannten Regelungen einheitlich vorzusehen. Die Außenwände der Doppelhäuser in Bezug auf Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung ist aufeinander abzustimmen.

4. Ordnungswidrigkeiten gegen die örtliche Bauvorschrift

Gemäß § 91 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer der örtlichen Bauvorschrift zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

Nachrichtliche Hinweise

1. Bodendenkmalpflege

Bodenreste mit geschichtlicher Bedeutung sind meldepflichtig und bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen.

2. Altlasten

Hinweise auf Altablagerungen sind meldepflichtig und unverzüglich der Unteren Abfallbehörde anzuzeigen.

3. 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.

4. Schutz von Bäumen und Sträuchern bei Bauarbeiten

Bei Bauarbeiten im Kronenraumbereich der festgesetzten Gehölze ist die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie die RAS-LP 4 "Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" zu beachten.

