

Planzeichenerklärung

(gemäß Planzeichenverordnung v. 1990)

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



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

z.B. 2 Wo

maximal 2 Wohneinheiten

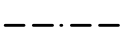
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO)



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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

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



Private Grünflächen



Naturparkanlage

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)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

Nachrichtliche Übernahme



Höhenfestpunkt (7,20 m ü NHN)



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

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
Die in Mischgebieten allgemein (§ 6 Abs. 2 BauNVO) zulässigen
- Einzelhandelsbetriebe,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen
sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
Die in Mischgebieten allgemein (§ 6 Abs. 2 BauNVO) bzw. ausnahmsweise (§ 6 Abs. 3 BauNVO) zulässigen
Vergnügungsstätten sind nicht zulässig bzw. nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO).
- Höhe baulicher Anlagen**
Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) regelt sich nach der Zahl der zulässigen Vollgeschosse (vgl. Planzeichnung). Im Einzelnen gelten folgende Obergrenzen:
1 Vollgeschoss - Höhe baulicher Anlagen: 8,50 m
2 Vollgeschosse - Höhe baulicher Anlagen: 10,00 m
Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO gilt dabei als Bezugshöhe der in der Planzeichnung festgesetzte Höhenfestpunkt.
- Abweichende Bauweise**
Innerhalb der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig (§ 22 Abs. 4 BauNVO).
Ansonsten gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**
Innerhalb des MI 1 sind maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Besteht ein Baukörper aus mehreren selbständig benutzbaren Gebäuden, sind für diesen Baukörper insgesamt maximal 2 Wohnungen zulässig.
- Private Grünfläche „Naturparkanlage“**
In der privaten Grünfläche „Naturparkanlage“ ist die Errichtung von folgenden Anlagen und Einrichtungen allgemein zulässig:
- Wege und Plätze bis maximal 1.500 m² Grundfläche
- blickoffene Zaunanlagen
- Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern bis maximal 15% der Fläche
Für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind einheimische, standortgerechte Laubgehölze und -sträucher der unten stehenden Artenliste zu verwenden.
Artenliste: Stieleiche (Quercus robur), Hainbuche (Carpinus betulus), Sandbirke (Betula pendula), Esche (Fraxinus excelsior), Eberesche (Sorbus aucuparia), Feldahorn (Acer campestre), Vogelkirsche (Prunus avium), Haselnuss (Corylus avellana), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Weißdorn (Crataegus monogyna), Schlehe (Prunus spinosa), Hundrose (Rosa canina), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
Innerhalb des gesondert gekennzeichneten Bereichs ist zudem eine intensive gärtnerische Gestaltung zulässig.
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist (durch Sukzession) als extensiv gepflegte Gras-Krautflur zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten; bauliche Anlagen sind unzulässig. Die Fläche ist zunächst durch jährlich dreimalige Mahd und Abfuhr des Mahdgutes über 3 Jahre auszuhagern. Anschließend ist die Fläche alle 2 Jahre (nicht vor dem 15. Juni) abschnittsweise unter Abfuhr des Mahdgutes zu mähen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
- Geh-, Fahr und Leitungsrechte**
Das im Bebauungsplan vorgesehene Geh- Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) dient dem Anschluß der Baugrundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen. Begünstigt werden die jeweiligen Anlieger, die Gemeinde, die Öffentlichkeit.

Örtliche Bauvorschrift

- Dachgestaltung**
 - Im Plangebiet sind für Hauptgebäude nur symmetrisch geneigte Dächer mit Neigungen zwischen 40° und 55° zulässig. Für die Krüppelwälder der Krüppelwaldmächer sind auch steilere Dachneigungen zulässig. Im festgesetzten MI 2 ist eine abweichende Dachgestaltung zugelassen. Hier sind Dachneigungen von 8° bis maximal 60° zulässig.
Für Nebengebäude sind nur geneigte Dächer mit einer Minstdachneigung von 10° zulässig.
 - Innerhalb des Plangebietes sind Dacheindeckungen nur in den folgenden gedeckten, nicht glänzenden Farben zulässig: Rot, Rotbraun und Braun sowie Naturfarbe von Reet.
 - Die Farbe der Dacheindeckung muss innerhalb der nachstehenden Farbspektren liegen:
Rot/Rotbraun/Braun: RAL 2001 Rotorange RAL 3009 Oxidrot
RAL 3000 Feuerrot RAL 3011 Braunrot
RAL 3001 Signalrot RAL 8004 Kupferbraun
RAL 3002 Karminrot RAL 8012 Rotbraun
RAL 3003 Rubinrot
 - Ausgenommen von den Festsetzungen zur Dachgestaltung sind Solaranlagen, Wintergärten, untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Dachgauben, Vordächer) und technische Anlagen (z. B. Aufzüge). Ferner unterliegen Garagen, überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden nicht den genannten Festsetzungen, soweit bei den einzelnen Anlagen jeweils bzw. bei zusammenhängend errichteten baulichen Anlagen insgesamt ein umbauter Raum von 60 m³ nicht überschritten wird.
- Fassadengestaltung**
Als Material für die Außenfassaden baulicher Anlagen sind nur Verblend- bzw. Klinkermauerwerk in rot/rotbrauner Farbgebung (Farbspektrum siehe Festsetzung 1.3), Fachwerk, Putzmauerwerk in weißer und beiger Farbgebung zulässig. Als Material für die Außenfassaden von Garagen, überdachten Stellplätzen sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden ist auch Holz in brauner Farbgebung zulässig.
Solaranlagen als Teile der Außenfassaden sind ausschließlich in rot/rotbrauner Farbgebung (Farbspektrum siehe Festsetzung 1.3) zulässig.
- Ausnahmen**
Bei Um- und Erweiterungsbauten von vorhandenen baulichen Anlagen, die bereits zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses von den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen abweichen, können Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Einhaltung der Festsetzungen zu unbeabsichtigten Härten führen würde.
- Ordnungswidrigkeiten gegen die örtliche Bauvorschrift**
Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer der örtlichen Bauvorschrift zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 11.06.2013.

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 11.06.2013.



Landkreis: Osterholz
Gemeinde: Grasberg
Gemarkung: Eickedorf
Flur: 2
Maßstab: 1 : 1000

Bebauungsplan

42

Gemeinde Grasberg

"Altenpflegeeinrichtung Am Kuhdamm"

mit örtlicher Bauvorschrift

- Abschrift -



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 (NKG) hat der Rat der Gemeinde Grasberg diesen Bebauungsplan Nr. 42 "Altenpflegeeinrichtung Am Kuhdamm", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.

Grasberg, den 09.12.2014

gez. Schorfmann
(Schorfmann)
Bürgermeisterin

L.S.

Aufstellungsbeschluss

Der Hauptausschuss der Gemeinde Grasberg hat in seiner Sitzung am 13.03.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20.09.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Grasberg, den 09.12.2014

gez. Schorfmann
(Schorfmann)
Bürgermeisterin

L.S.

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
„Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© Jahr 2014



Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung 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 27.02.2014). 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.

Scheeßel, den 19.12.2014

gez. Schröder
(DIPL.-ING. GERD MITTELSTÄDT)
(DIPL.-ING. GERALD SCHRÖDER)
(DIPL.-ING. DIRK MITTELSTÄDT)

L.S.

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

instara

Vahner Straße 180
Tel.: (0421) 43 57 54-0
Fax: (0421) 45 46 84

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

Bremen, den 10.04.2014 / 25.08.2014 / 29.10.2014 / 16.12.2014

gez. D. Renneke
(instara)

L.S.

Öffentliche Auslegung

Der Hauptausschuss der Gemeinde Grasberg hat in seiner Sitzung am 11.09.2014 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 20.09.2014 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 29.09.2014 bis 29.10.2014 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Grasberg, den 09.12.2014

gez. Schorfmann
(Schorfmann)
Bürgermeisterin

L.S.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Grasberg hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 09.12.2014 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Grasberg, den 09.12.2014

gez. Schorfmann
(Schorfmann)
Bürgermeisterin

L.S.

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 20.12.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 20.12.2014 rechtsverbindlich geworden.

Grasberg, den 20.12.2014

gez. Schorfmann
(Schorfmann)
Bürgermeisterin

L.S.

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Grasberg, den

(Schorfmann)
Bürgermeisterin

Beglaubigung

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.

Grasberg, den

(Schorfmann)
Bürgermeisterin

Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH
Alle Rechte vorbehalten

Bebauungsplan Nr.
Gemeinde Grasberg

42