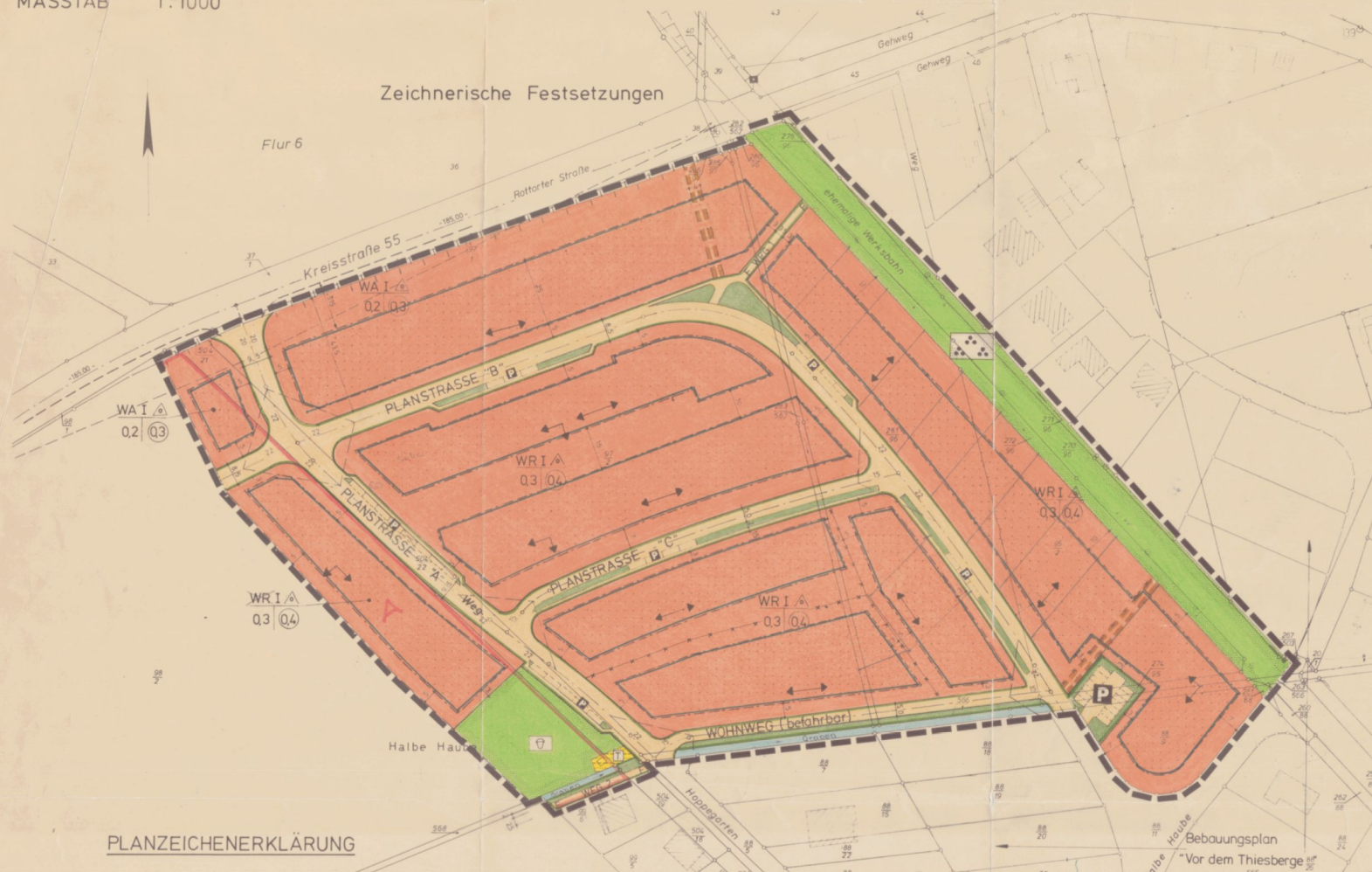


BEBAUUNGSPLAN "AM BAHNDAMM"

MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG DER GEMEINDE GRASLEBEN

MASSTAB 1:1000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES	§ 9 (1) BBO		FLÄCHE FÜR VERSORGSANLAGEN	§ 9 (1) 12 BBO
	WR REINES WOHNGEbiet	§ 9 (1) 1 BBO		FLÄCHE FÜR VERSORGSANLAGEN -TRAFO-	§ 9 (1) 12 BBO
	WA ALLGEMEINES WOHNGEbiet	§ 9 (1) 1 BBO		ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE	§ 9 (1) 15 BBO
	I ZAHl DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE	§ 9 (1) 1 BBO		ÖFFENTLICHE PARKANLAGE	§ 9 (1) 15 BBO
	GRUNDFLÄCHENZAHl - GRZ -	§ 9 (1) 1 BBO		ÖFFENTLICHER SPIELPLATZ	§ 9 (1) 15 BBO
	GESCHÖSSFLÄCHENZAHl - GFZ -	§ 9 (1) 2 BBO		MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN ZU GUNSTEN DES ENTsORGUNGSSTRÄGERS	§ 9 (1) 13 BBO
	ÖFFENE BAUWEISE - NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG	§ 9 (1) 2 BBO		SICHTFLÄCHE VON SICHTBEHINDERUNGEN HÖHER ALS 0,80m ÜBER FAHRBAHNÖBERKANTE FREIZUHALTEN	§ 9 (1) 13 BBO
	ÖFFENE BAUWEISE - NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG	§ 9 (1) 2 BBO		KENNZEICHNUNG DER ÜBERBAUBAREN FLÄCHEN	
	BAUGRENZE	§ 9 (1) 2 BBO		ABGRENZUNG ÜNTERSCHIEDLICHER STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN	
	STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN - HAUPTRICHTUNG -	§ 9 (1) 2 BBO			
	STRASSENVERKEHRSFLÄCHE				
	STRASSENBELEITGRÜN UND PKW STELLPLATZ	§ 9 (1) 1 BBO			
	ÖFFENTLICHER PARKPLATZ				
	FUSSWEG				
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE				
	ZU-AUSFAHRTSVERBOT, GRUNDSTÜCKSGRENZE MIT LÜCKENLOSER EINFRIEDUNG OHNE TÜR UND TOR				

Textliche Festsetzungen

- Nutzungsart**
 - Im reinen Wohngebiet sind Ausnahmen nach der Baunutzungsverordnung § 3 (3) unzulässig - BauNVO § 1 (6) Nr. 1.
 - In dem allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 (3) BauNVO möglichen Ausnahmen gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
 - In den Wohngebieten sind gemäß § 3 (4) und § 4 (4) BauNVO nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.
- Nebenanlagen und Einrichtungen**
 - Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 (5) BauNVO nicht zulässig. Dies gilt nicht für Müllboxen, Teppichklopfanlagen, Gartenschwimmbäder und Einfriedungen.
 - Einrichtungen für die Kleintierhaltung nach § 14 (1) Satz 2 BauNVO werden gemäß § 14 (1) Satz 3 BauNVO ausgeschlossen.
- Grundstückszu- und -ausfahrten**

Ein Verkehrsanschluss der südlich der Kreisstraße (K 55) gelegenen Grundstücke an die K 55 ist nicht zulässig. Einfriedungen der nördlichen Grenzen der betroffenen Grundstücke sind lückenlos ohne Tür und Tor herzustellen.
- Sichtflächen**
 - Sichtflächen sind von jeder Sichtbehinderung über 0,80 m, bezogen auf die Fahrbahnoberkanten, dauernd freizuhalten.
- Leistungsrechte**
 - Die im Plan gekennzeichneten Flächen sind gemäß § 9 (1) Nr. 21 BBO mit einem Leistungsrecht für die Verlegung von Entwässerungsleitungen zu Gunsten des Entsorgungsträgers zu belasten.

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Gemäß §§ 56 und 97 der Niedersächsischen Bauordnung (zuletzt geändert durch das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978, Mds. GVBl. S. 217, in Verbindung mit § 10 des Bundesbaugesetzes vom 18.08.1976 (BGBl. I, S. 2256, 3617), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Freileichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 06.07.1979 (BGBl. I, S. 949) und § 6 der Niedersächsischen Gemeindeordnung vom 18.10.1977 (Mds. GVBl. 1977 S. 497))

- Geltungsbereich**

Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt für das Gebiet des Bebauungsplanes "Am Bahndamm" der Gemeinde Grasleben.
- Gebäudehöhe**

Die Höhe der Erdgeschoß-Fußbodenoberkante der Wohngebäude darf nicht höher als 0,80 m über dem gewachsenen Gelände der bergseitigen Anschnittsfläche liegen.
- Form und Neigung der Dächer**
 - Die Dächer der Wohnhäuser sind als Steildächer in reinen Wohngebieten (WR) mit Neigungen von 28° bis 38° und in den allgemeinen Wohngebieten (WA) mit Neigungen von 28° bis 48° auszuführen. Abwägungen sind zulässig.
 - Dachaufbauten sind nur im WA-Gebiet auf max. 20 % der Gebäudelinie zugelassen. Sie sind als Schiepgauben auszubilden. Material und Farbe der Eindeckung müssen dem Hauptdach entsprechen.
 - In Wege der Ausnahme können unter der Voraussetzung des § 85 (1) NBauO besondere Dachformen im Einzelfall zugelassen werden.
 - Die Dächer freistehender Garagen sind als Flachdächer auszubilden. Die Dächer von Garagen, die unmittelbar an den Wohnhäusern erstellt werden, können als Flachdächer ausgebildet oder in die Dachform des Wohnhauses eingebunden werden.
- Material und Farbe der Bedachung**
 - Für die Dächer der Wohngebäude sind dunkelbraune und dunkelgraue bis schwarze Dachdeckungen zu verwenden. Pappen, Bleche und Kunststoffe sind als Dachdeckungen ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon sind auf Antrag Dachdeckungen für Energiegewinnung.
 - Garagenflachdächer sind mit Kies oder Kiespreßschichten abzudecken.
- Drempel**

Alle Gebäude sind ohne Drempel zu errichten.
- Baustoffe**

An den Gebäudeaußenflächen sind Baustoffe, wie z.B. vorgehängte Kunststoffverkleidungen oder bituminierte Pappen nicht zulässig. Dies gilt auch für Garagen oder Nebenanlagen.
- Einfriedungen**

An den Straßenbegrenzungslinien und an den seitlichen Grundstücksgrenzen bis 10 m Grundstückstiefe sind maximal 0,80 m hohe Einfriedungen als Zaun und/oder Hecke zulässig. Reine Kunststoffeinfriedungen sind ausgeschlossen.

Sonstige Einfriedungen zu den Nachbargrundstücken sind als Hecken und/oder Zäune zu erstellen.

Die Einfriedungen sind auch möglich in Verbindung mit Sockelmauern. Die Höhe der Sockelmauer darf bei Zäunen maximal 0,30 m betragen; bei selbständigen Sockelmauern 0,60 m.
- Ordnungswidrigkeit**

Ordnungswidrig handelt nach § 91, Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser und Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen der § 2 bis 7 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht.

Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 6 Abs. 2 der Nieders. Gemeindeordnung mit einer Geldbuße bis zu 5 000,00 Deutsche Mark geahndet werden.

HINWEIS

Rechtsgrundlagen:

Bundesbaugesetz (BauG) vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256, 3617), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Freileichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 06.07.1979 (BGBl. I, S. 949)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) v. 15.09.1977 (BGBl. I, S. 1763)

Nieders. Bauordnung (NBauO) v. 23.07.1973 (Mds. GVBl. v. 27.07.73)

Nieders. Gemeindeordnung (NGO) v. 18.10.77 (Mds. GVBl. v. 26.10.77)



Grundlage: Deutsche Grundkarte 1:5000
Vervielfältigt mit Erlaubnis des Herausgebers
Katasteramt Helmstedt

Der Plan der Gemeinde Grasleben (Mds. GVBl. 1977 S. 497) hat den Bebauungsplan seiner Sitzung am 18.12.1990 nach Prüfung der Unterlagen vorgelegt. Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 1 Satz 1 der Gemeindeordnung vom 18.10.1977 (Mds. GVBl. 1977 S. 497) an die Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt worden.

Grasleben, den 04. Juni 1990

Katasteramt Helmstedt
Katasteramt
Verm. Oberst

Der Plan der Gemeinde Grasleben (Mds. GVBl. 1977 S. 497) hat den Bebauungsplan seiner Sitzung am 18.12.1990 nach Prüfung der Unterlagen vorgelegt. Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 1 Satz 1 der Gemeindeordnung vom 18.10.1977 (Mds. GVBl. 1977 S. 497) an die Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt worden.

Grasleben, den 04. Juni 1990

Katasteramt Helmstedt
Katasteramt
Verm. Oberst

Der Plan der Gemeinde Grasleben (Mds. GVBl. 1977 S. 497) hat den Bebauungsplan seiner Sitzung am 18.12.1990 nach Prüfung der Unterlagen vorgelegt. Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 1 Satz 1 der Gemeindeordnung vom 18.10.1977 (Mds. GVBl. 1977 S. 497) an die Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt worden.

Grasleben, den 04. Juni 1990

Katasteramt Helmstedt
Katasteramt
Verm. Oberst

Der Plan der Gemeinde Grasleben (Mds. GVBl. 1977 S. 497) hat den Bebauungsplan seiner Sitzung am 18.12.1990 nach Prüfung der Unterlagen vorgelegt. Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 1 Satz 1 der Gemeindeordnung vom 18.10.1977 (Mds. GVBl. 1977 S. 497) an die Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt worden.

Grasleben, den 04. Juni 1990

Katasteramt Helmstedt
Katasteramt
Verm. Oberst

Der Plan der Gemeinde Grasleben (Mds. GVBl. 1977 S. 497) hat den Bebauungsplan seiner Sitzung am 18.12.1990 nach Prüfung der Unterlagen vorgelegt. Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 1 Satz 1 der Gemeindeordnung vom 18.10.1977 (Mds. GVBl. 1977 S. 497) an die Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt worden.

Grasleben, den 04. Juni 1990

Katasteramt Helmstedt
Katasteramt
Verm. Oberst

Der Plan der Gemeinde Grasleben (Mds. GVBl. 1977 S. 497) hat den Bebauungsplan seiner Sitzung am 18.12.1990 nach Prüfung der Unterlagen vorgelegt. Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 1 Satz 1 der Gemeindeordnung vom 18.10.1977 (Mds. GVBl. 1977 S. 497) an die Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt worden.

Grasleben, den 04. Juni 1990

Katasteramt Helmstedt
Katasteramt
Verm. Oberst