Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Gemarkung Grasleben
Flur 4 , Maßstab 1: 1000 , VP 1174/93

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 02. Juli 1985 - Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345) dazu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0. Maßgebliche Fassung der Baunutzungsverordnung

Für den Bebauungsplan "Am Walde II" ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), maßgeblich.

1. Art der baulichen Nutzung

In den allgemeinen Wohngebieten sind die folgenden nach § 4 (3) Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.
Diese Festsetzung betrifft:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Die der Versorgung dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO sowie Anlagen energiesparender Technologien zur Nutzung von Sonnen- und Umgebungswärme sind ausnahmsweise zulässig.

2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Folgende Maßnahmen sind streng nach den Aussagen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages (sh. Pkt. 7) durchzuführen:

2.1 Anlage einer geschlossenen, mehrreihigen Landschaftsgehölzpflanzung entlang der K 50 am nördlichen Rand des Plangebietes (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).
Folgende Arten sind zu verwenden:

Baumschicht (Gehölze 1. Ordnung)

Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Winderlinde	Tilia cordata
Hainbuche	Carpinus betulus
Bergahorn	Acer platanoides
Esche	Fraxinus excelsior

Strauchschicht (Gehölze 2. Ordnung)

Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Weißdorn	Crataegus spec.
Haselnuß	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum

Pflanzqualitäten: Heister, 2xv, o.B. 150/175
Sträucher, 2xv, o.B. 60 - 100

2.2 Anlage einer geschlossenen Landschaftsgehölzpflanzung nördlich und südlich des Grabens (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).
Folgende Arten sind entsprechend den Ausführungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages zu verwenden:

Schwarzerlen	Alnus glutinosa
Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
Schlehe	Prunus spinosa
Salweide	Salix caprea
Korbweide	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra

Pflanzqualitäten: Heister, 2xv, o.B. 150/175
Sträucher, 2xv, o.B. 60 - 100

2.3 Anlage eines naturnah gestalteten Regenrückhaltebeckens (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).
Die Böschungen sind naturnah auszuformen und mit Neigungen zwischen 1:2 und 1:3 herzustellen.
Die Randbereiche sind unter Verwendung folgender Gehölzarten zu bepflanzen:

Baumschicht (Gehölze 1. Ordnung)

Stieleiche	Quercus robur
Esche	Fraxinus excelsior
Roterle	Alnus glutinosa
Salweide	Salix caprea
Bergahorn	Acer platanoides
Winderlinde	Tilia cordata
Hainbuche	Carpinus betulus
Salweide	Salix caprea

Strauchschicht (Gehölze 2. Ordnung)

Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Haselnuß	Corylus avellana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Korbweide	Salix viminalis
Ohrweide	Salix aurita
Aschweide	Salix cinerea

Pflanzqualitäten: Heister, 2xv, o.B. 150/175
Sträucher, 2xv, o.B. 60 - 100

Resflächen sind entsprechend den Aussagen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages einzusäen.

2.4 Gestaltung des Straßenseitenraumes der Planstraße "A" (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).
Entlang der vorgenannten Planstraße ist eine einseitige Baumreihe aus einheimischen, standortgerechten Laubbäumen der folgenden Arten anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten:

Acer platanoides	(Spitzahorn)
Acer pseudoplatanus	(Bergahorn)
Quercus robur	(Stieleiche)
Tilia cordata	(Winterlinde)

Die Bäume sind im Abstand von ca. 14 m und in der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt mit mindestens 16 cm Stammumfang in 1 m Höhe zu pflanzen.

2.5 Durchgrünung der Gartenflächen mit heimischen Gehölzen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB).
Mindestens 10 % der privaten Grundstücksflächen sind mit Bepflanzungen aus heimischen Gehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. (Arten sh. Pkt. 2.1)

Die unter Pkt. 2 aufgeführten Maßnahmen sind in folgender Zeitabfolge durchzuführen:

2.1 - 2.4: spätestens 2 Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes, sofern die Realisierung des Bebauungsplanes gesichert ist.

2.5: spätestens 2 Jahre nach Durchführung der jeweiligen Baumaßnahme.

3. Maßnahmen zum Schallschutz

3.1 Lärmschutzwall
Auf der gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB ausgewiesenen Fläche für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist ein Lärmschutzwall in einer Höhe von 3,0 m über der Fahrbahn der K 50, gemessen am jeweils nächstgelegenen Punkt, herzustellen.

3.2 Passiver Schallschutz
Im nördlichen Allgemeinen Wohngebiet mit Festsetzung der Firstrichtung sind in den Obergeschossen (= Dachgeschosse) nur Fenster, Fenstertüren und andere Öffnungen zu Wohn- und Schlafräumen zulässig, die ein bewertetes Schalldämmaß (R_w nach DIN 52210 Teil 5) von mindestens 25 dB(A) aufweisen.
Die vorgenannte Festsetzung gilt nur für Räume, von denen aus die K 50 eingesehen werden kann.

4. Bauverbotszone

Innerhalb der gem. § 24 (1) Nieders. Straßengesetz (NStrG) ausgewiesenen Fläche dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden.

5. Außerkrafttreten eines Teilbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Am Walde"

Durch den vorliegenden Bebauungsplan "Am Walde II" wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Am Walde" für den überplanten Bereich der Straße "Am Walde" (Flurstück 103/18, Flur 4, Gemarkung Grasleben) außer Kraft gesetzt.

6. Zuordnung der Ausgleichsflächen zu Baugebieten

Gemäß § 8a (1) Satz 4 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) werden die im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) den im Bebauungsplan ausgewiesenen Baugebieten zugeordnet.

Die vorgenannte Zuordnungsfestsetzung bildet i.V.m. einer von der Gemeinde Grasleben gem. § 8a (5) BNatSchG aufzustellenden Satzung die Grundlage für die Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen.
Der Umfang sowie die Ermittlung und Verteilung der erstattungsfähigen Kosten ergibt sich aus der o.g. Satzung.

7. Hinweis

Dem Bebauungsplan ist folgender Fachbeitrag als Anlage zur Begründung beigefügt:
Landschaftspflegerische Bestands- und Konfliktbewertung / Ausgleichsmaßnahmen zum Bebauungsplan "Am Walde II" (Bearbeiter: Landschaftsarchitekt F. Wolff, Hameln)

GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Gestaltungsvorschriften ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Am Walde II".

2. Dachformen

Im Geltungsbereich der Gestaltungsvorschriften sind für die Hauptbaukörper nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalm-Dächer zulässig.

Für Garagen und sonstige Nebengebäude sind zusätzlich auch Flachdächer zulässig.

3. Dachneigungen

Für die Hauptbaukörper sind ausschließlich Dachneigungen von 28° bis 48° zulässig.

4. Dachdeckung

Für die geneigten Dächer sind nur Dachdeckungen aus gebrannten Tonziegeln, Betondachsteinen rote Schiefer zulässig. Glänzend engobierte (mit keramischer Überzugsmasse versehen), reflektierende Dachziegel bzw. -steine, Metallbleche und Kunststoffeindeckungen sind nicht zulässig.
Gras&dächer und Solaranlagen sind allgemein zulässig.

5. Drempel

Außenwände über den Deckenoberkanten der Erdgeschosse (Drempel) sind an den Traufseiten nur in Höhen bis maximal 0,75 m zulässig.

6. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gem. § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführen läßt oder durchführt, die nicht den Anforderungen dieser Gestaltungsvorschriften entspricht.

Aufstellungsbeschluß
Der Rat/ Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 28.08.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Walde II" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 05.09.2003 ortsüblich bekanntgemacht.

Grasleben, den 08.05.1995 — gez. Schröder — Gemeindedirektor — (Siegel)

Planunterlage
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen, baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege u. Plätze vollständig nach (Stand vom 02.05.95) aus. 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.

Helmstedt den 09.05.95

Katasteramt — gez. Krüß — (Siegel) — Vermessungsdirektor — (Unterschrift)

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

morszeck GESELLSCHAFT FÜR ARCHITEKTUR GMBH
Mannesse Straße 15 + 17 31789 Hameln

Hameln, den 20.05.1995 — gez. Morszeck — Planverfasser

Öffentliche Auslegung
Der Rat/ Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 21.09.1994 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 2 (3) BauGB - MaßnahmenG i.V.m. § 3 Abs. 2 BauBG / § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.08.1995 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 09.08.1995 bis 07.09.1995 gemäß § 2 (3) BauGB - Maßnahmen G i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Grasleben, den 08.05.1995 — gez. Schröder — Gemeindedirektor — (Siegel)

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung
Der Rat/ Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 2 (3) BauGB - MaßnahmenG i.V.m. § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom ..... bis zum ..... gemäß § 2 (3) BauGB - MaßnahmenG i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Grasleben, den .....

Vereinfachte Entwurfsänderung
Der Rat/ Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ..... dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt. Den Betroffenen im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom ..... Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum ..... gegeben.

Grasleben, den .....

Satzungsbeschluß
Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 21.09.1994 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Grasleben, den 08.05.1995 — gez. Schröder — Gemeindedirektor — (Siegel)

Anzeige
Der Bebauungsplan ~~ist gem. § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am ..... angezeigt worden.~~ nicht anzeigepflichtig.

~~Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gem. § 11 Abs. 3 BauGB mit Maßgaben/ mit Ausnahmen der durch ..... kennlich gemachten Teile nicht geltend gemacht.~~

..... den .....

Aufsichtsbehörde

Genehmigung
Der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB / § 8 Abs. 4 BauGB ist mit Verfügung von heutigen Tage (Az.: .....) unter Auflagen/ mit Maßgaben/ mit Ausnahme der durch ..... kennlich gemachten Teile gemäß § 11 Abs. 1 und 2 in Verbindung mit § 6 Abs. 2 und 4 BauGB genehmigt.

..... den .....

Höhere Verwaltungsbehörde

Beitrittsbeschluß
Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom ..... (Az.: .....) aufgeführten Auflagen / Maßgaben / Ausnahmen in seiner Sitzung am ..... beigetreten.
Die Bebauungsplan hat wegen der Auflagen / Maßgaben vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Grasleben, den .....

Inkrafttreten
Die Erteilung der Genehmigung / Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BauGB am 20.01.1995 im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Braunschweig Nr. 5 bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 20.01.1995 rechtsverbindlich geworden.

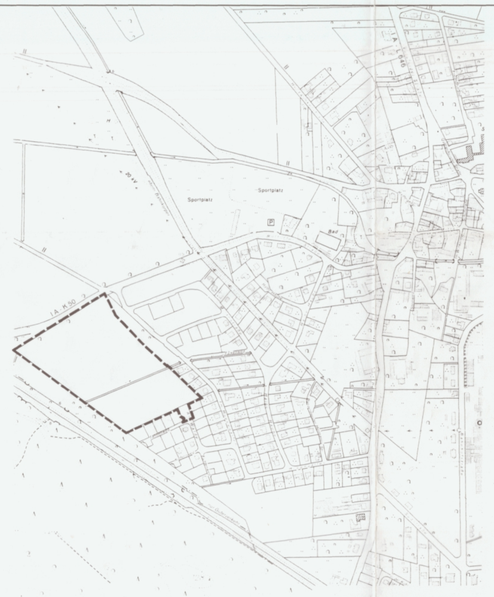
Grasleben, den 08.05.1995 — gez. Schröder — Gemeindedirektor — (Siegel)

Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Grasleben, den .....

Mängel der Abwägung
Innerhalb von 7 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Grasleben, den .....



Kartengrundlage: Deutsche Grundkarte 1:5000
Blatt-Nr. 3629/31
herausgegeben vom Katasteramt Helmstedt
Vervielfältigungserlaubnis erteilt
durch Katasteramt Helmstedt
Helmstedt 28.09.93 Az. VP 1174/93

Präambel des Bebauungsplanes
(mit örtlichen Bauvorschriften)
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Grasleben diesen Bebauungsplan "Am Walde II", bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/ nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden/ nebenstehenden Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

Grasleben, den 08.05.1995

gez. Schröder (Siegel) gez. Schröder
Ratsvorsitzender Gemeindedirektor

Hiermit wird amtlich bestätigt, daß die von / geänderte / ~~der Anschrift/ Ablehnung mit der verletzten Urschrift/ Ausfertigung bestätigten/einfachen Abschrift übereinstimmt.~~
Grasleben den 15. Juni 1995
Samtgemeinde Grasleben
Der Samtgemeindedirektor
Im Auftrage

Grasleben, den 15. Juni 1995

Samtgemeinde Grasleben
Der Samtgemeindedirektor
Im Auftrage

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

(0,3) — Geschoßflächenzahl (GFZ)
0,3 — Grundflächenzahl (GRZ)
I — Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

E — nur Einzelhäuser zulässig
ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Firstrichtung
Baugrenze
Zusätzliche Kennzeichnung der überbaubaren Grundstücksflächen

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsberuhigter Bereich - (VBB)
- Fußweg - (F)
- öffentliche Parkfläche - (P)
Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung:
LGP — Landschaftsgehölzpflanzung

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Wasserflächen
(R) — Fläche für die Regelung des Wasserabflusses
Hier: Regenrückhaltebecken

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

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

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind. (Bauverbotszone gem. § 24 (1) NStrG)
Maßlinie/Maßzahl
Hilfslinie
Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
Hier: Lärmschutzwall

Nachrichtliche Übernahmen

Elektrizitätsleitung

FASSUNG : 05.01.1995

BEBAUUNGSPLAN

" AM WALDE II "

MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

- Gemeinde Grasleben -

M. 1 : 1000