



Unterschied wird aufrecht gehalten, daß die vorstehend
Abgezeichnete mit der jeweiligen
Anordnungsbescheinigung des Bauamtes
dieser Bauabteilung

Übersichtskarte:
Die Bebauung wird von der Anlage der

Grasleben, den 13. Juni 2001
Amtsgemeinde Grasleben
Der Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 0. Maßgebliche Fassung der Baunutzungsverordnung**
Für den vorliegenden Bebauungsplan "Heidwinkelstrasse" 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. 406) maßgeblich.
- 1. Art der baulichen Nutzung**
1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind die folgende aufgeführt, nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 (6) BauNVO nicht zulässig:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.
- 2. Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude (§9 (1) Nr. 6 BauGB)**
2.1 Je Wohngebäude sind höchstens 2 Wohnungen zulässig.
2.2 Die Einschränkung unter 2.1 gilt nicht in den Gebieten mit Festsetzung der offenen Bauweise.
- 3. Sockel- und Traufhöhen der Gebäude (§9 (2) BauGB)**
3.1 Sockel sind nur bis zu einer Höhe von 1,00 m über Bezugsebene zulässig.
3.2 Die Traufhöhen dürfen folgende Höhen über Bezugsebene nicht überschreiten:
- 4,00 m bei eingeschossiger Bebauung
- 7,00 m bei zweigeschossiger Bebauung
- 3.3 Bezugsebene i. S. dieser Festsetzung ist die Oberkante der zur Erschließung des jeweiligen Grundstückes notwendigen öffentlichen Verkehrsfläche auf Höhe der Gebäudemitte, gemessen an der Straßengrenze des Grundstückes. Für die Sockel- höhe ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoß maßgebend. Traufhöhe ist die äußere Schnittlinie der Dachhaut mit der Außenwand an den Traufseiten.**
- 4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
4.1 Anlage einer Landschaftsgehoßpflanzung auf öffentlicher Fläche (§9 (1) Nr. 20 BauGB)
Die im nordwestlichen Plangebiet festgesetzte Maßnahmenfläche mit der Kennzeichnung "A" ist als vielfältige Grünfläche mit Einzelbäumen, Landschaftsgehölzen und gehölzfreien Sukzessionsflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
Die Dreiecksfläche ist randlich alleseitig mit 3-5 reihigen, dichten Landschaftsgehölzpflanzungen zu versehen. Abweichend hiervon ist der südwestliche Randbereich nur auf ca. der Hälfte der Schenkellänge zu bepflanzen.
Bei den durchzuführenden Pflanzungen sind die folgenden Vorgaben zu beachten.

Für Einzelbaumpflanzungen vorzuziehende Arten:
Acer campestre (Feld-Ahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Tilia cordata (Winterlinde)

Die Pflanzungen sollen als Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit min. 16-18 cm Stammumfang erfolgen.
Für Landschaftsgehölzpflanzungen vorzuziehende Arten:
- Verwendung von 95 % Sträuchern, 5 % Bäumen I. und II. Ordnung

Bäume I. Ordnung
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
Betula pendula (Biele)
Quercus robur (Stiel-Eiche)

Bäume II. Ordnung
Acer campestre (Feld-Ahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Sorbus aucuparia (Eberesche)

Sträucher
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Crataegus spec. (Weißdorn)
Lonicera xylosteum (Gew. Heckenkirsche)
Rosa Canina (Hundsrose)
Salix caprea (Sal-Weide)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

Pflanzqualität : Bäume als Heister, zw. 200-250 cm hoch
Sträucher 60 / 100 cm hoch
Pflanzverband : 1,50 m x 1,50 m
Pflanzung der Sträucher in Gruppen, d.h. mind. 3-5 Gehölze je Art

Die übrigen Bereiche der Maßnahmenfläche sind als Sukzessionsfläche naturnah zu entwickeln.
Eine Mahd ist nur im Abstand von 3 bis 5 Jahren durchzuführen.

- 4.2 Anlage einer Siedlungsgehoßpflanzung auf öffentlicher Fläche (§9 (1) Nr. 20 BauGB)**
Innerhalb der im nordöstlichen Plangebiet festgesetzten Maßnahmenfläche mit der Kennzeichnung "B" ist der Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten (westliche Teilfläche).
Auf der östlichen Teilfläche ist eine standortheimische Siedlungsgehoßpflanzung aus nachfolgenden genannten Arten anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Sträucher
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Crataegus spec. (Weißdorn)
Lonicera xylosteum (Gew. Heckenkirsche)
Rosa Canina (Hundsrose)
Salix caprea (Sal-Weide)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

Pflanzqualität : Sträucher 60 / 100 cm hoch
Pflanzverband : 1,50 m x 1,50 m
Pflanzung der Sträucher in Gruppen, d.h. mind. 3-5 Gehölze je Art

- 4.3 Anlage einer Landschaftsgehoßpflanzung auf privaten Flächen (§9 (1) Nr. 25a BauGB)**
Die am nördlichen und südwestlichen Rand des Plangebietes festgesetzten Flächen sind mit Landschaftsgehoßpflanzungen der nachfolgenden Arten zu versehen und dauerhaft zu erhalten.
- Verwendung von 95 % Sträuchern, 5 % Bäumen I. und II. Ordnung

Bäume I. Ordnung
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
Betula pendula (Biele)
Quercus robur (Stiel-Eiche)

Bäume II. Ordnung
Acer campestre (Feld-Ahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Sorbus aucuparia (Eberesche)

Sträucher
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Crataegus spec. (Weißdorn)
Lonicera xylosteum (Gew. Heckenkirsche)
Rosa Canina (Hundsrose)
Salix caprea (Sal-Weide)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

Pflanzqualität : Bäume als Heister, zw. 200-250 cm hoch
Sträucher 60 / 100 cm hoch
Pflanzverband : 1,50 m x 1,50 m
Pflanzung der Sträucher in Gruppen, d.h. mind. 3-5 Gehölze je Art

- 4.4 Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken (§9 (1) Nr. 25a BauGB)**
In Ergänzung der Festsetzungen unter 4.3 ist auf jedem Baugrundstück ein hochstämmiger Laubbäum der nachfolgenden Arten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten:

Acer campestre (Feld-Ahorn)
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Tilia cordata (Winterlinde)

Die Pflanzungen sollen als Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit min. 16-18 cm Stammumfang erfolgen.

4.5 Baumpflanzungen auf öffentlichen Verkehrsflächen (§9 (1) Nr. 25a BauGB)
Im Zuge der ausgewiesenen Planstrassen "A", "B" und "C" sind insgesamt 12 Laubbäume der folgenden Arten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten:

Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Tilia cordata (Winterlinde)

Die Pflanzungen sollen als Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit min. 16-18 cm Stammumfang erfolgen. Die Standorte sind möglichst gleichmäßig über die gesamten Straßenlängen zu verteilen.

- 4.6 Rückhaltung / Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser auf privaten Flächen (§9 (1) Nr. 20 i. V. m. Nr. 14 BauGB)**
Das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Baugrundstücken zurückzuhalten und verzögert an den Vorflutkörper abzugeben.
Je 100 m² vollversiegelter Fläche ist ein Stauvolumen von mindestens 1 m³ vorzuhalten.
Die Entleerung des Stauvolumens muss innerhalb von 6 Stunden nach einem Regenereignis erfolgt sein.
- 4.7 Durchführung der Maßnahmen**
Die unter 4.1 bis 4.5 festgesetzten Maßnahmen sind spätestens 2 Jahre nach Beginn der jeweiligen Erschließungs- bzw. Baumaßnahmen durchzuführen.
- 4.8 Zuordnung der Maßnahmen zu den Grundstücken (§9 (1a) BauGB)**
Die unter 4.1 und 4.2 festgesetzten Maßnahmen werden den im Bebauungsplan ausgewiesenen Baugrundstücken zugeordnet.
- 5. Leitungsrecht (§9 (1) Nr. 21 BauGB)**
Die festgesetzte Fläche ist mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 56 Nieders. Bauordnung (NBauO))

- 1. Geltungsbereich**
Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Heidwinkelstrasse".
- 2. Dachformen, Dachneigungen**
Im Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften sind für die Hauptbaukörper nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 28° bis 48° zulässig.
Für Garagen und sonstige untergeordnete Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig.
- 3. Dachdeckungen**
Für die geneigten Dächer sind nur Dachdeckungen aus Ziegeln, Betondachsteinen und Schiefer zulässig. Ergänzende Ziegel bzw. Dachsteine, Metallbleche und Kunststoffdeckungen sind nicht zulässig.
- 4. Ordnungswidrigkeiten**
Ordnungswidrig handelt gemäß § 91 (3) Nieders. Bauordnung (NBauO), wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt, die nicht den Anforderungen dieser Örtlichen Bauvorschriften entspricht.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
WA Allgemeines Wohngebiet
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
0.4 Geschosflächenzahl (GFZ)
0.4 Grundflächenzahl (GRZ)
II Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
o offene Bauweise
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze
Zusätzliche Kennzeichnung der überbaubaren Flächen
- VERKEHRSFLÄCHEN**
Straßenverkehrsfläche
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung : Verkehrsberuhigter Bereich
Zweckbestimmung : Fußweg
Straßenbegrenzungslinie
- GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE**
mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
- FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN**
Elektrizität (Trasfostation)
- FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Örtliche Grünfläche
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Maßzahl
Zweckbestimmung : Spielplatz
Kennzeichnung der Maßnahmenfläche

VERFAHRENSVERMERKE DES BEBAUUNGSPLANES

Präambel des Bebauungsplanes (mit örtlichen Bauvorschriften) Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 13.07.1995 (Nds. GVBl. S. 199) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. S. 383), jeweils in der zur Zeit gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Grasleben diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen. Grasleben, den 06.03.2001 gez. Nitsche (Siegel) gez. Fath Bürgermeister Gemeindevorstand	Aufstellungsbeschluss Der Rat / Verwaltungsausschuss der Gemeinde Grasleben hat in seiner Sitzung am 19.03.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 19.03.1993 ortsüblich bekannt gemacht worden. Grasleben, den 06.03.2001 gez. Nitsche (Siegel) gez. Fath Bürgermeister Gemeindevorstand	Planunterlage Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung: Grasleben Flur 1 Maßstab: 1:1000 L4-130/2000 Stand: 21.01.2000 Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastersgesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345) dazu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung. Helmstedt, den 25.04.2001 Katasteramt Helmstedt gez. Weiß Unterschrift	Planverfasser Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von: STADTPLANUNG Schmidt & Partner Dipl.-Geograph Askani Lauterbach Stadtplaner SRL Büro für Stadtplanung, Projektsteuerung und Schallschutz Hastenbecker Weg 2 - 31785 Hameln Tel. 05151/402014 - Fax 402010 Hameln, den 01.03.2001 gez. Lauterbach Planverfasser
Öffentliche Auslegung mit Einschränkung Der Rat / Verwaltungsausschuss der Gemeinde Grasleben hat in seiner Sitzung am 19.03.1993 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.03.1993 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 19.03.1993 bis 19.03.2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Grasleben, den 06.03.2001 Bürgermeister (Siegel) Gemeindevorstand	Vereinfachte Entwurfsänderung Der Rat / Verwaltungsausschuss der Gemeinde Grasleben hat in seiner Sitzung am 19.03.1993 dem vereinfachten geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt. Den Beteiligten in Sinne von § 3 Abs. 3 BauGB wurde mit Schreiben vom 19.03.1993 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 19.03.2001 gegeben. Grasleben, den 06.03.2001 Bürgermeister (Siegel) Gemeindevorstand	Satzungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Grasleben hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 26.02.2001 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen. Grasleben, den 06.03.2001 Bürgermeister (Siegel) gez. Fath Gemeindevorstand	Inkrafttreten Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt für den Landkreis Helmstedt Nr. 19 vom 20.01.2001 bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 19.03.2001 in Kraft getreten. Grasleben, den 08.05.2001 Bürgermeister (Siegel) Gemeindevorstand



GEMEINDE GRASLEBEN
BEBAUUNGSPLAN
" HEIDWINKELSTRASSE "
MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN
M. 1 : 1000
ABSCHRIFT

Heidwinkelstrasse
BauNVO 1990
ÖBV
BauNVO
NBauO § 56a