

Gr-42

Es wird festgestellt und hiermit beglaubigt,
dass die Abschrift des Bebauungsplanes
mit der vorgelegten Urschrift übereinstimmt.

Grasleben, den 23. 05. 2019



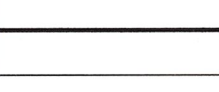
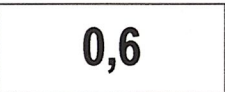
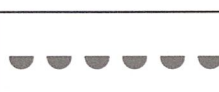




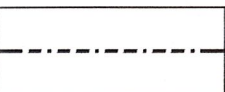

i.A. Wiedemann
(Gemeindedirektor)

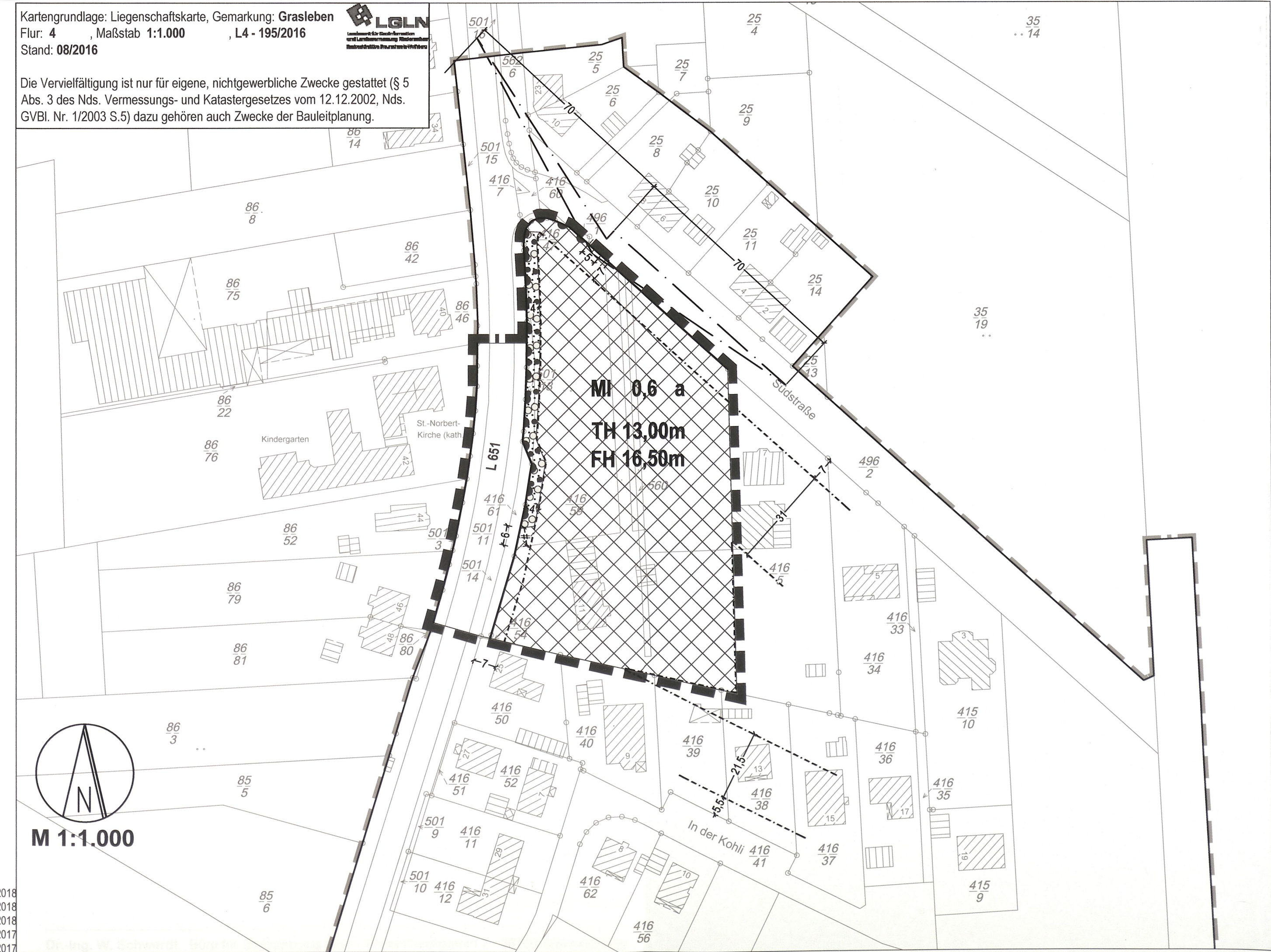


Gemeinde Grasleben

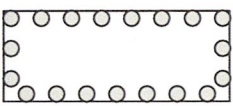
In der Kohli 1. Änderung

Bebauungsplan

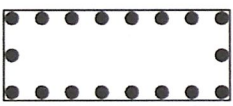
| | | | |
|--|---|---|---|
| Art der baulichen Nutzung | | Verkehrsflächen | |
|  | Mischgebiete, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 1 |  | Straßenverkehrsflächen |
| Maß der baulichen Nutzung | |  | Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung |
|  | Grundflächenzahl, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 2.1 |  | Bereich ohne Ein- und Ausfahrt |
|  | Traufhöhe als Höchstmaß, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 2.2 |  | Sichtfelder, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 4 |
|  | Firsthöhe als Höchstmaß, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 2.2 | Grünflächen | |
| Bauweise, Baulinien, Baugrenzen | |  | Öffentliche Grünflächen |
|  | Baugrenze | | |
|  | abweichende Bauweise, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 3 | | |



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

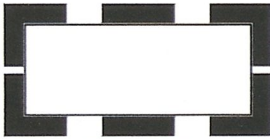


Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 5



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 5

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans
In der Kohli

Textliche Festsetzungen

1. Art der Nutzung

- 1.1 Im Mischgebiet MI sind folgende Nutzungen unzulässig:
- Einzelhandelsbetriebe und Schank- und Speisewirtschaften gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO.
 - Gartenbaubetriebe gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO
 - Tankstellen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO.
 - Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 3 BauNVO.

2. Maß der Nutzung

- 2.1 Im gesamten Plangebiet ist gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO eine Überschreitung der GRZ durch Stellplatzanlagen mit ihren Zufahrten im Sinne des § 12 Abs. 1 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig.

- 2.1. Die **Traufhöhe** wird mit maximal 13,00 m über Bezugspunkt festgesetzt. Maßgebend für die Ermittlung der Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Unterkante der Dachkonstruktion mit der äußeren Oberfläche der Außenwand. Das Maß gilt für die Traufe geneigter Dächer sowie für die Oberkante baulicher Anlagen bei Flachdächern. Die **Firsthöhe** wird mit maximal 16,50 m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Der Bezugspunkt für die Festsetzungen der Höhe baulicher Anlagen ist die Höhenlage der "Südstraße" in der Straßenachse (Mitte der Fahrbahn) an der Stelle des Grundstückes, die der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite gegenüberliegt. Die Überschreitung der festgesetzten Höhe durch technische Anlagen wie Schornsteine, Fahrstuhlambauten, konstruktiv bedingte Bauteile und Lüftungs- und Belichtungsanlagen sowie Solar- und Photovoltaikanlagen ist zulässig.

3.0. Bauweise

- 3.1 Es gilt grundsätzlich die offene Bauweise. Abweichend davon können auch Gebäude mit einer größeren Länge als 50m errichtet werden.

4.0 Von Bebauung freizuhaltenden Fläche

- 4.1 Im Bereich der von Bebauung freizuhaltenden Flächen gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB mit der Funktion eines Sichtfeldes sind Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Einfriedungen und Bewuchs mit mehr als 0,80 m Höhe über Straßenkrone unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Einzelbäume mit einem Kronenansatz nicht unter 2,50 m.

5.0. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB:

- 5.1. Innerhalb der Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB gilt Folgendes:
- je 3 m² Bepflanzungsfläche ist mind. ein strauchartiges Gehölz der Arten Schlehe, Hartriegel, Weißdorn, Hundsrose, Schneeball, Liguster oder Schwarzer Holunder zu pflanzen;
 - die Gehölze sind artenweise in Gruppen von mind. 3 Stück je Art zu pflanzen. Für die gesamte Bepflanzungsfläche sind mind. 3 verschiedene Arten zu pflanzen. Die Gehölze sind als freiwachsende Hecke zu entwickeln;
 - je 50 m² Bepflanzungsfläche ist mind. ein baumartiges Gehölz der Arten Eberesche, Vogelkirsche, Bergahorn, Eiche, Feldahorn oder Hainbuche zu pflanzen;
 - die vorhandenen Gehölze, Sträucher und Bäumen sind zur erhalten und auf die Neuanpflanzung anzurechnen;
- 5.2 Im Falle des Abganges sind die Bepflanzungen in der folgenden Pflanzperiode durch neue der gleichen Art gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a zu ersetzen.

Hinweis

1. Eine Kampfmittelfreiheit kann nicht abschließend bescheinigt werden. Vor Baumaßnahmen sollte eine Luftbildauswertung bei der zuständigen Behörde (LGLN, Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln-Hannover) beantragt werden.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) hat der Rat der Gemeinde Grasleben diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Grasleben, den 11.02.2019

gez. Janze Siegel
(Bürgermeister)
Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 16.10.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 10.11.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen, Bedenken, Anregungen und Hinweise in seiner Sitzung am 03.12.2018 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Grasleben, den 11.02.2019

gez. Janze Siegel
(Bürgermeister)
Gemeindedirektor

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte (Maßstab: 1:1.000)

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung 2016
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand von 08/2016). 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. *)
*) Unzutreffendes bitte streichen

Helmstedt, den 15. Jan. 2019

T. Wiesenberg VR. Siegel
(Amtl. Vermessungsstelle)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Dr.-Ing. W. Schwerdt
Büro für Stadtplanung GbR
Waisenhausdamm 7
38100 Braunschweig.

Braunschweig, den 11.01.2019

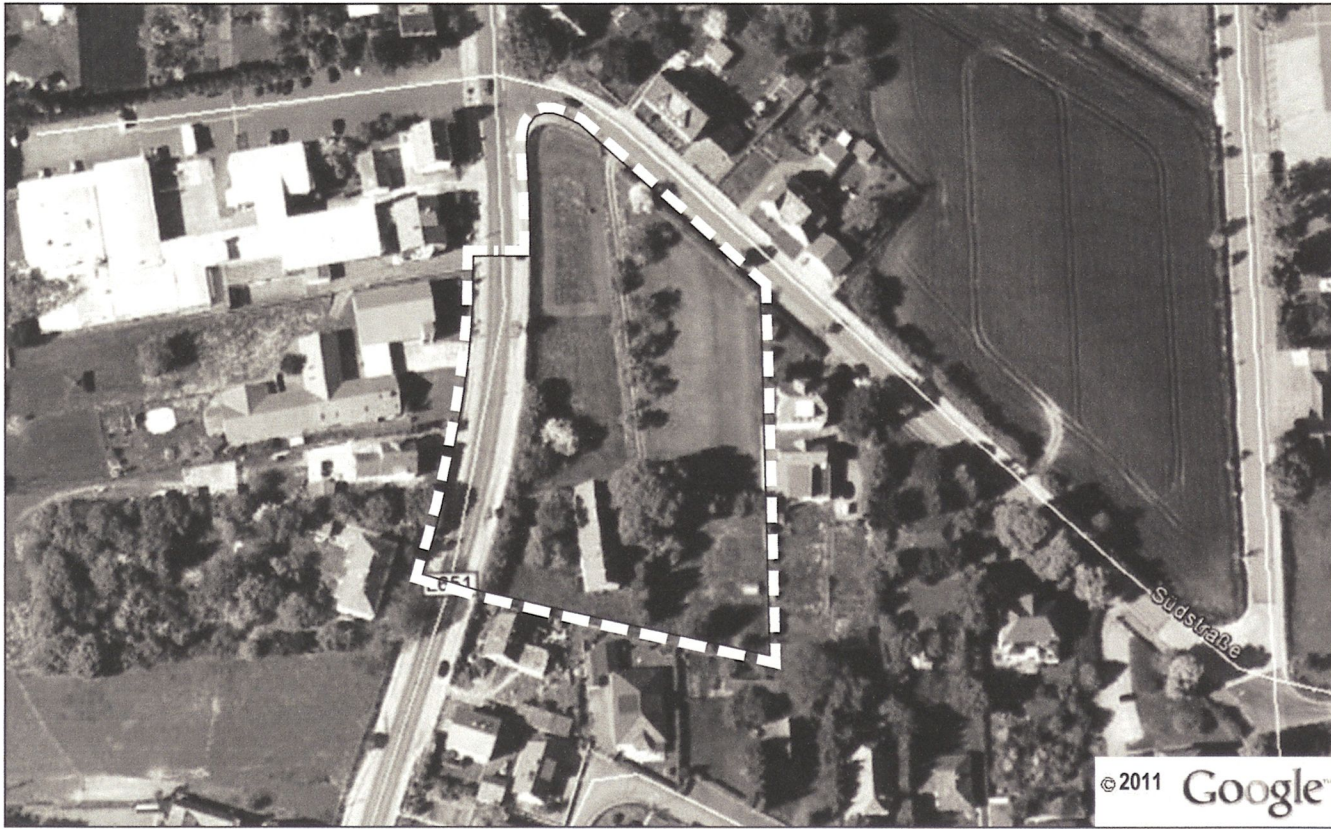
gez. Ro, gez. Schwerdt
(Planverfasser)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 05.06.2018 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 06.07.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 23.07.2018 bis 24.08.2018 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Grasleben, den 11.02.2019

gez. Janze Siegel
(Bürgermeister)
Gemeindedirektor



Es wird festgestellt und hiermit beglaubigt, dass die Abschrift des Bebauungsplanes mit der vorgelegten Urschrift übereinstimmt.

Grasleben, den

.....
(Gemeindedirektor)

Gemeinde Grasleben

In der Kohli 1. Änderung

Bebauungsplan

In Kraft getretene Fassung