

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

GrS-20

Grasleben, den 21.06. 2018


(Gemeindedirektor)



Parkallee GrS-20

§62 Ja

ÖBV Nein

WA

BauVO 2013

Bürgermeister - Nitzsche-Zieg
SR 13/0219



Gemeinde Grasleben

Parkallee

Bebauungsplan



Planzeichenerklärung (BauNVO 90, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 1 und 3.1

Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

FH 9,5m Firsthöhe als Höchstmaß, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 2

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o Offene Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen

Öffentliche Grünfläche, Straßenbegleitgrün

Öffentliche Grünfläche, Spielplatz

Private Grünflächen

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, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 3.5 und 3.6

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 3.2, 3.4 und 3.6

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, Begünstigte: - Anlieger und - Ver- und Entsorgungsträger

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 4

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
 - In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) gem. § 4 BauNVO sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO wie folgt eingeschränkt:
Es sind nicht zulässig:
Nr. 3 Anlagen für die Verwaltung
Nr. 5. Tankstellen.
- Maß der baulichen Nutzung**

86,54 / 95,55

 - Die Gebäudehöhe wird mit maximal 9,50 m über Bezugspunkt festgesetzt.
Bezugspunkt ist die Höhenlage der Mitte der Straße "Im Bruche" an der Einmündung in die Waldecker Straße.
Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen (Hmax) darf von technischen Anlagen, wie z. B. Schornsteinen, Fahrstuhlgebäuden, konstruktiv bedingten Bauteilen und Lüftungsanlagen sowie Photovoltaik und solarthermische Anlagen, überschritten werden.
- Grünordnung**
 - In den **Allgemeinen Wohngebieten (WA)** ist auf den Baugrundstücken je 100 m² versiegelter Fläche ein heimischer, standortgerechter, mittel- bis großkroniger Laubbaum, oder 2 heimische standortgerechte hochstämmige Obstbäume zu pflanzen.
 - Innerhalb der privaten Grünflächen zum **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB** ist je 75 m² Bepflanzungsfläche mind. Ein heimischer, standortgerechter, großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Darüber hinaus ist je 3 m² Bepflanzungsfläche mindestens ein heimischer, standortgerechter Strauch zu pflanzen.
 - Die festgesetzten Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
 - Innerhalb der privaten Grünflächen **"Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB** ist ein naturnahes Feuchtbiotop anzulegen.
Die Wassertiefen sind wechselnd zwischen 0,70 m und 1,50 m mit flachen Uferbereichen von ca. 20 cm Tiefe herzustellen. Die Böschungen sind in einem Neigungswinkel zwischen 1/3 und 1/5 auszubilden, wobei mindestens ein Drittel der Gesamtlänge eine Neigung von 1/5 aufweisen muss.
Für die Bepflanzung gilt Folgendes:
 - An Land und im Uferbereich ist auf die Bepflanzung mit Gehölzen zu verzichten. Aufwachsende Gehölze sind zu entfernen, um eine sonnenexponierte Lage des Biotops zu gewährleisten.
 - Im Wasser sollen sich selbstständig Bereiche mit dichtem Bestand an Unterwasserpflanzen entwickeln.
 - Der Einsatz von Bioziden in Gewässernähe ist unzulässig.
 - Ein Fischbesatz ist unzulässig.Die gesamte Maßnahme ist nach Fertigstellung regelmäßig zu kontrollieren und zu pflegen, um ein Verlanden und Zuwachsen des Gewässers zu verhindern.
- Die Maßnahmen stellen Ausgleichsmaßnahmen i. S. des § 1a BauGB dar.

4 Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen

Innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ist gegenüber der angrenzenden gewerblichen Baufläche eine Lärmschutzmaßnahme als Erdwall mit einer Mindestschirmhöhe von 3 m anzulegen, der Wall ist gem. Ziff. 3.2 dieser textlichen Festsetzung zu begrünen.

Präambel und Ausfertigung

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

Grasleben, den 06.03.2018

gez. i.V. Nitsche
(Bürgermeister) (Gemeindedirektor)

Siegel

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 14.03.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 20.05.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Grasleben, den 06.03.2018

gez. i.V. Nitsche
(Bürgermeister) (Gemeindedirektor)

Siegel

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.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 02.05.2016). 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

Wolfenbüttel, den 12.01.2018

gez. Möller
(Amtl. Vermessungsstelle)

Siegel

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
Dr.-Ing. W. Schwerdt
Büro für Stadtplanung GbR
Waisenhausdamm 7
38100 Braunschweig.

Braunschweig, den 04.01.2018

gez. Ro, gez. H. Schwerdt
(Planverfasser)

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 20.03.2017 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 23.03.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 03.04.2017 bis 04.05.2017 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Grasleben, den 06.03.2018

gez. i.V. Nitsche
(Bürgermeister) (Gemeindedirektor)

Siegel

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen, Bedenken, Anregungen und Hinweise in seiner Sitzung am 18.12.2017 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Grasleben, den 06.03.2018

gez. i.V. Nitsche
(Bürgermeister) (Gemeindedirektor)

Siegel

Bekanntmachung und In-Kraft-Treten
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 09.05.2018 im Amtsblatt für den Landkreis Helmstedt Nr. 19 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis gem. § 215 Abs. 2 BauGB erfolgt.

Der Bebauungsplan ist damit gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 09.05.2018 in Kraft getreten.

Grasleben, den 25.05.2018

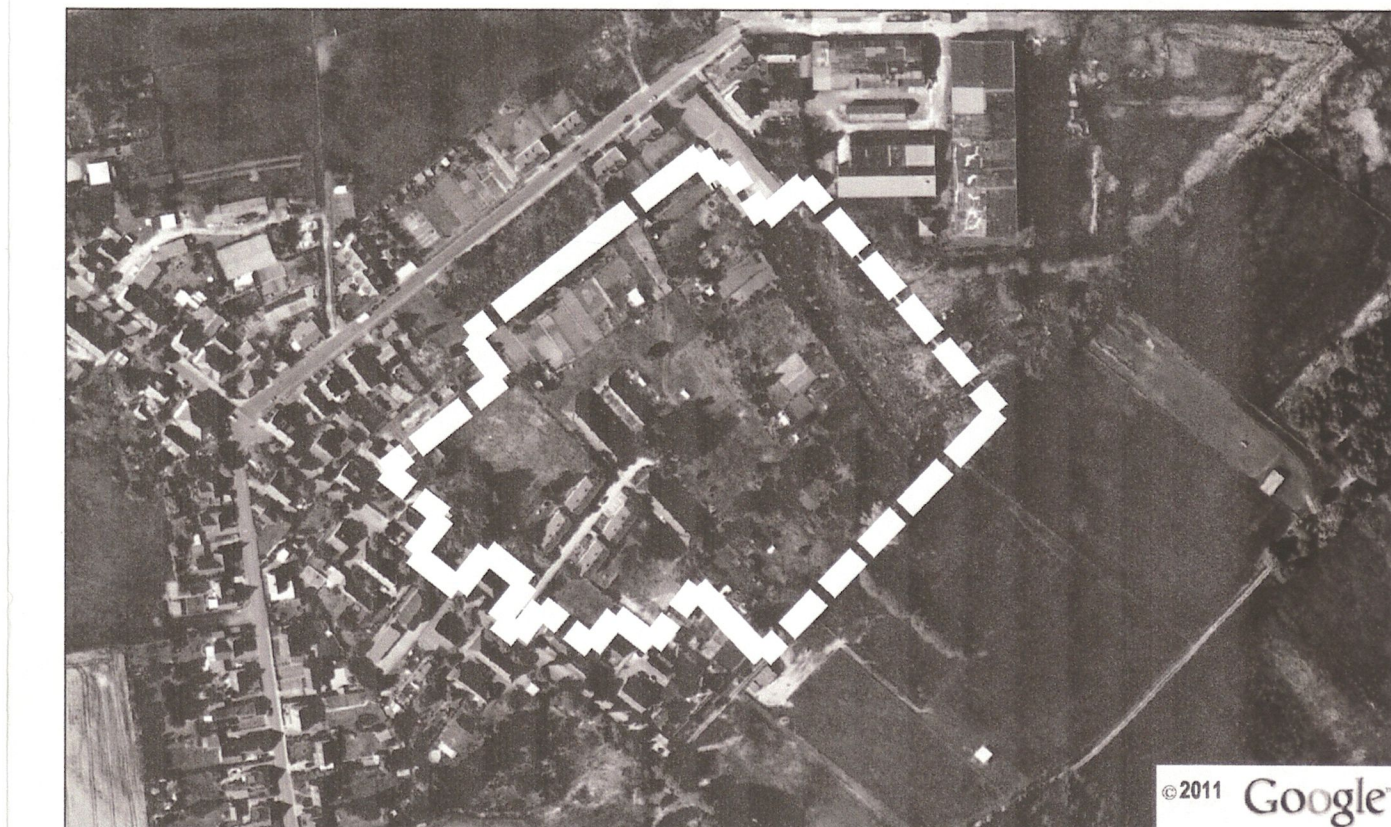
gez. Janze
(Bürgermeister) (Gemeindedirektor)

Siegel

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften gem. § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3, Abs. 2 und Abs. 3 Satz 2 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Grasleben, den

(Bürgermeister) (Gemeindedirektor)



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

Grasleben, den

(Gemeindedirektor)

Gemeinde Grasleben

Parkallee

Bebauungsplan

Stand: In Kraft getretene Fassung