

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr.1 und Nr.6 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA gem. § 4 BauNVO) sind die nach § 4 (3) BauNVO zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 1 Abs. 5 und 9 nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr.1 BauGB, §§ 16 bis 19 BauNVO)
Höhe baulicher Anlagen
Die Oberkante der Rohdecke des Erdgeschossfußbodens darf max. 1,00 m über Bezugspunkt liegen. Bezugspunkt ist die Fertigstraßenhöhe bei der Grundstückszufahrt.
- Maßnahmen und zum Anpflanzen von Bäumen** (§ 9 (1) Nr. 25 a und b)
Pflanzstreifen
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB ist an der Süd- und Ostseite des Plangebietes ein 3 m breiter Streifen mit Sträuchern zu bepflanzen. Die Pflanzen sind entsprechend der Pflanzliste auszuwählen und in einer Dichte von min. 3 Stck./5 m² unregelmäßig zu pflanzen.
Pflanzliste Sträucher
Hartriegel, Haselnuss, Schwarzer Holunder, Schlehe, Hundsrose
- Niederschlagswasser** (§ 9 Abs. 1 Ziff. 14 BauGB)
Das Niederschlagswasser von den Dachflächen und von den befestigten Flächen ist auf den Grundstücken zu versickern oder zurückzuhalten.
- Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen** (§ 9 (1) Ziff. 11 BauGB)
Von der öffentlichen Verkehrsfläche des Mühlenweges (Flurstück 479/2) sind Zufahrten und Zugänge über die nördlich gelegene Grabenparzelle (Flurstück 552/1) zu den anschließenden Grundstücken nicht zulässig.
- Ausgleichsmaßnahmen** (§ 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1 Ziff. 20 und Abs. 1a BauGB)
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Im Geltungsbereich B (Gemarkung Grafhorst, Flur 2, Flurstück 246) ist als Ausgleichsmaßnahme eine 9.290 m² großen Fläche der natürlichen Sukzession zu überlassen mit dem Ziel, eine Ruderalflur trockenwarmer Standorte zu entwickeln.
Diese Fläche wird dem Bebauungsplan im Sinne von § 9 (1 a) und § 135a BauGB zugeordnet.

HINWEIS

- Grundwasser** (§ 9 (5) Nr.1)
Im gesamten Planungsbereich ist ein mittlerer bis hoher Grundwasserabstand von ca. 1 m ermittelt worden. Auf sehr schwach wasserdurchlässigen Böden sind in niederschlagsreichen Perioden kurzzeitig höhere Grundwasserstände möglich.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Grafhorst hat den Bebauungsplan nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 04.09.2014 als Satzung (§ 10 (1) BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Grafhorst, den 13.11.2014 gez. K. Wenzel
Der Bürgermeister

Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 (3) Satz 1 BauGB am 19.11.2014 in im Amtsblatt Nr. 37 für den Landkreis Helmstedt bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit gem. § 10 (3) Satz 4 BauGB am 19.11.2014 rechtsverbindlich geworden.

Grafhorst, den 26.11.2014 gez. K. Wenzel
Der Bürgermeister

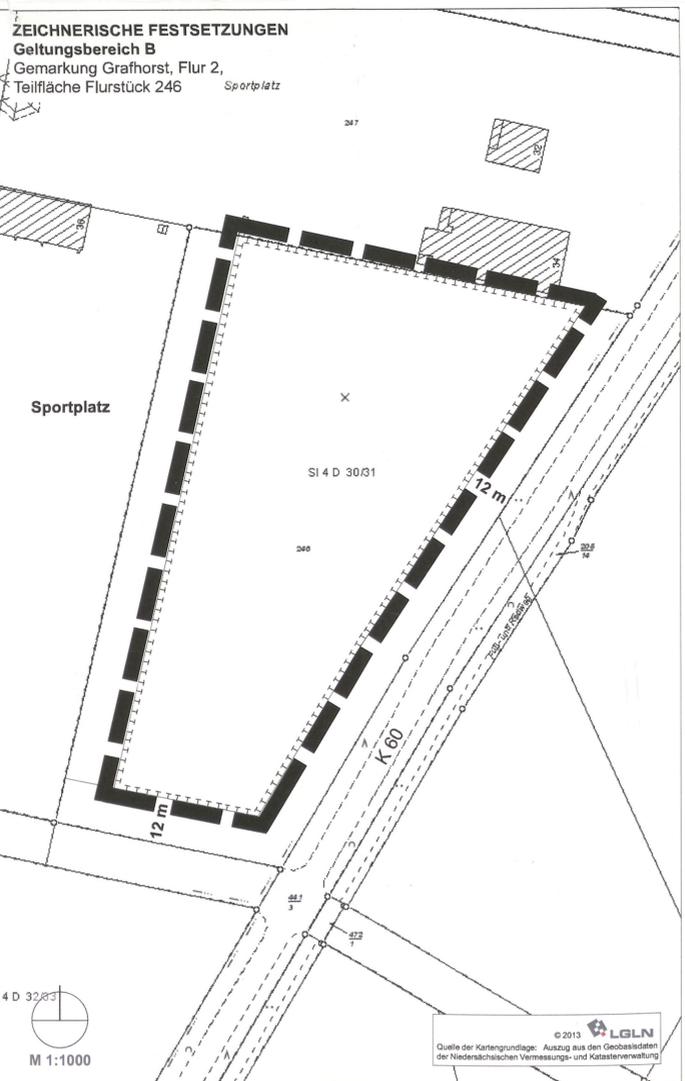
Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften gemäß § 214 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Grafhorst, den _____ Der Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist,
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist,
Planzeichenverordnung 1990 - (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990.



PLANZEICHENERKLÄRUNG PlanzV 90 Bau NVO 2013

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 und Nr. 6 BauGB, §§1-11 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,3 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 23 BauNVO)

--- Baugrenze
o offene Bauweise

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

K 60 Straßenverkehrsflächen
--- Straßenbegrenzungslinie
--- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

o Zweckbestimmung: Netzstation

Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

--- Flächen für Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
o Flächen zum Anpflanzen v. Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25)

Sonstige Planzeichen

--- Grenzen der Geltungsbereiche des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Nieders. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Grafhorst diesen Bebauungsplan „In den Morgen II“ bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Grafhorst, den 13.11.2014 gez. K. Wenzel
Der Bürgermeister

L.S.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Grafhorst hat in seiner Sitzung am 20.06.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 (1) BauGB am 01.11.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Grafhorst, den 13.11.2014 gez. K. Wenzel
Der Bürgermeister

Planunterlage
Plangrundlage: Amtliche Liegenschaftskarte (ETRS89-UTM-System, LS489) und eigene örtliche Vermessungen, Maßstab 1:1000; Auftrag: 14TV4102/0 vom 03.11.2014, herausgegeben vom Katasteramt Helmstedt, bereitgestellt durch das Vermessungsbüro Wolfsburg, Landkreis: Helmstedt, Gemeinde Grafhorst, Gemarkung: Grafhorst, Flur 3
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 Abs.3 § 9 Abs.1 Nr.2 Nds. Vermessungsgesetz vom 01.02.2003, Nds GVBl. 1/2003, S. 5).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze mit Stand vom 03.11.2014 vollständig nach. 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.

Wolfsburg, den 10.11.2014 gez. J. Stein
Öffentl. best. Vermessungsingenieure
Schillerstr. 62, 38440 Wolfsburg

L.S.

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
Schütz Planungsbüro Braunschweig
Am Hohen Felde 11
38104 Braunschweig

Braunschweig, den 01.10.2014 gez. Schütz
Planverfasser

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Grafhorst hat in seiner Sitzung am 22.05.2014 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 27.05.2014 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 05.06.2014 bis 07.07.2014 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Grafhorst, den 13.11.2014 gez. K. Wenzel
Der Bürgermeister

Gemeinde Grafhorst
Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Velpke



**Bebauungsplan
In den Morgen II**

Zugleich 1. teilweise Änderung des Bebauungsplanes
In den Morgen

Ausfertigung § 10 (3) BauGB



Schütz ■ Planungsbüro ■ Braunschweig