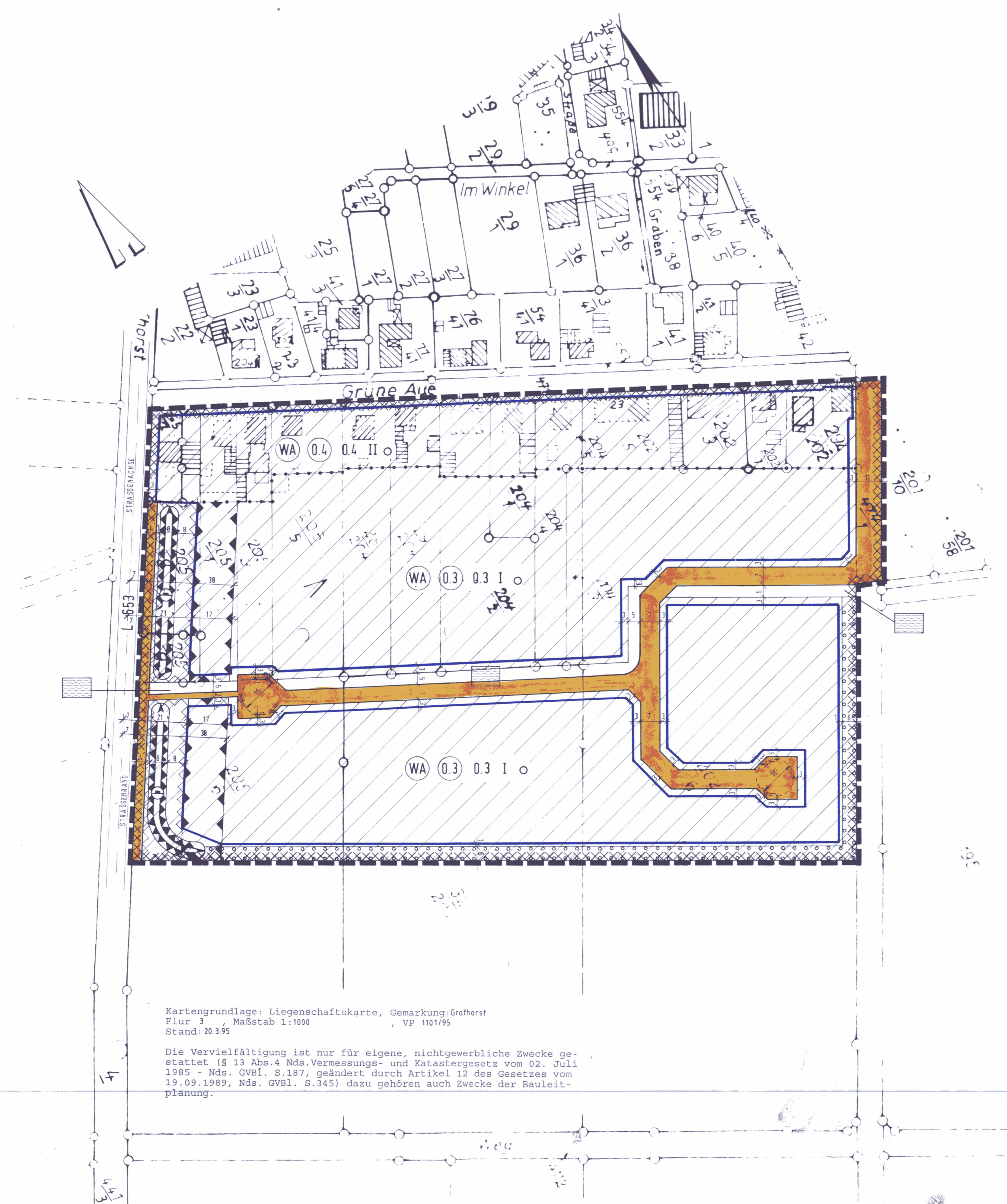


B-Plan „Wriedstücke“ Grafhorst



Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Gemarkung: Grafhorst  
Flur 3, Maßstab 1:1000  
Stand: 20.3.95

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.

### Planzeichenerklärung

gem. § 2 Abs. 4 der Planzeichenverordnung von 1990

#### Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
WA Allgemeine Wohngebiete

#### Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
0,3, 0,4 Geschößflächenzahl  
0,3; 0,4 Grundflächenzahl  
I, II Zahl der Vollgeschosse

#### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)  
o Offene Bauweise  
— Baugrenze

#### Verkehrsfächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
Straßenverkehrsfläche  
— Straßenbegrenzungslinie

#### Wasserflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)  
Wasserfläche  
— öffentlich —

#### Flächen für Aufschüttungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)  
Lärmschutzwall

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)  
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Strüchern (Pflanzgebot siehe textl. Festsetzung Nr. 3.3)

#### Sonstige Planzeichen.

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB) — Hoher Grundwasserstand —
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB) (siehe textl. Festsetzung Nr. 4.2)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

### Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung  
Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO wie Betriebe des Beherbergungsbetriebes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.
- Höhe der baulichen Anlage  
Die Oberkante der Rohdecke über dem Kellerschloß darf max. 1,00m über der Fahrbahnoberkante vor Grundstücksmitte liegen, gemessen  
— bei direktem Anschluß an die öffentliche Verkehrsfläche bei der privaten Grundstückszufahrt  
— bei privaten Erschließungsstraßen bei der privaten Grundstückszufahrt auf dem Baugrundstück
- Bepflanzung  
3.1) Definition der heimischen Bepflanzung  
Großbäume:  
FAGUS SYLVATICA — Rotbuche  
ACER PSEUDOPLATANUS — Bergahorn  
POPULUS TREMULA — Zitterpappel  
QUERCUS ROBUR — Stieleiche  
TILIA CORDATA — Winterlinde  
TILIA PLATYPHYLLOS — Sommerlinde  
Sträucher:  
CORNUS SANGÜINEA — Hartrieel  
CORYLUS AVELLANA — Haselnuß  
SAMBUCUS NIGRA — Schwarzer Holunder  
PRUNUS SPINOSA — Schiene  
ROSA CANINA — Hundrose  
Kleinbäume:  
CARPINUS BETULUS — Hainbuche  
ACER CAMPESTRE — Feldahorn  
PRUNUS AVIUM — Vogelkirsche  
3.2) Graben — öffentliche Fläche  
Eine naturnahe Gestaltung des Grabens soll durch standortgemäße Bepflanzung bis in den dauernd unter Wasser stehenden Bereich erreicht werden. Die Grabenböschung ist von Bäumen und Strüchern freizuhalten.  
Böschungsbepflanzung  
CORNUS SANGÜINEA — Hartrieel  
ROSA CANINA — Hundrose  
3.3) Private Flächen  
Pflanzstreifen  
Der 6 m — Schutzstreifen an der südöstlichen und südwestlichen Grenze des Geltungsbereiches ist mit Strauchwerk und Kleinbäumen (siehe Pkt. 3.1.) zu versehen. Pflanzdichte: min. 1 Stück pro m<sup>2</sup>, min 80 — 100 cm Höhe.  
Grundstücke ohne Pflanzgebot  
Auf den nördlich und östlich gelegenen Grundstücken, für die keine vorgenannten Schutzpflanzungen vorgesehen sind, sind mind. 10 % der Grundstücksfläche mit Bepflanzungen aus heimischen Gehölzen (siehe Pkt. 3.1.) anzulegen und dauerhaft zu erhalten.  
Lärmschutzwall  
Die Flächen auf dem Lärmschutzwall sind mit Rosen und standortheimischen Strüchern auf den Böschungen und der Krone anzulegen. Pflanzdichte der Strücher: min 1 Stück pro m<sup>2</sup>, 80 — 200 cm Höhe.
- Immissionsschutz  
4.1) Der Lärmschutzwall ist in 3m Höhe herzustellen.  
4.2) Auf den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzten Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind bauliche Anlagen, die dem Wohnen und Arbeiten dienen, nur zulässig, wenn für Aufenthaltsräume sekundärer Schallschutz vorgesehen wird. Die erforderlichen Schalldämmmaße für die gesamten Außenbauteile von Aufenthaltsräumen müssen 35 dB betragen. Bei Außenbauteilen aus mindestens 24cm starkem Mauerwerk muß das Schalldämmmaß für mögliche Fensterflächen 30 dB betragen.
- Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzflächen  
Gemäß § 8a (1) Satz 4 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird die im Bebauungsplan ausgewiesene Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichs- und Ersatzflächen) — Flurstück 153/3, Flur 4 der Gemarkung Grafhorst (siehe Anlage) — den im Bebauungsplan ausgewiesenen Baugeländen zugeordnet. Die vorgenannte Zuordnungsfestsetzung bildet i.V.m. einer von der Gemeinde Grafhorst gem. § 135a-c BauGB aufgestellten Satzung die Grundlage für die Erhebung von Kostenersatzbeiträgen. Der Umfang sowie die Ermittlung und Verteilung der ersatzpflichtigen Kosten ergibt sich aus o.g. Satzung.

### Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der zur Zeit gültigen Fassung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der zur Zeit gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan beschlossen:

GRAFHORST, den 02.10.98

gez. K. WENZEL, Gemeindevorsteher  
Bürgermeister und Gemeindevorsteher

gez. M. SPRINGER, Gemeindevorsteher  
stv. Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 30.06.98 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. 6)

Der Aufstellungsbeschluß wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 18.08.97 ortstüblich bekannt gemacht.

GRAFHORST, den 02.10.98

gez. K. WENZEL, Gemeindevorsteher

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulichen bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. (Stand vom 20.03.95)

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.

Katasteramt Helmstedt, den 15.09.98

I. A. DRANGMEISTER

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

INGENIEURBÜRO  
WILFRIED KUHN  
AM MÜHLENBERG 17  
38459 BAHRDORF  
TELEFON 05384/948-0  
TELEFAX 05384/948-99

Verwaltungsschulden  
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 15.12.98 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 01.04.98 ortstüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 08.04.98 bis 08.05.98 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

GRAFHORST, den 02.10.98

gez. K. WENZEL, Gemeindevorsteher

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung mit der Einschränkung gem. § 3 Abs. 3 Satz 1 — 2. Halbsatz — BauGB beschlossen. 1)

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortstüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

den Gemeindevorsteher

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gem. § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen. 1)

Den Beteiligten im Sinne von § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde vom bis zum Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

den Gemeindevorsteher

Auf den Bebauungsplan findet die Bauordnung von 1990 in der Fassung des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes von 1993 Anwendung.

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfer und vorgebrachten Bedenken und Anregungen gem. § 3, Abs. 2, BauGB in seiner Sitzung am 13.07.98 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

GRAFHORST, den 02.10.98

gez. K. WENZEL, Gemeindevorsteher

Der Bebauungsplan ist der / dem 3) gem. § 11 BauGB angezeigt worden.

Die / der 2) hat bis zum 4) die Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht. (§ 11, Abs. 3 Satz 2 BauGB)

oder Die / der 2) hat am (Az. ....) erklärt, daß sie / er unter Auflagen / mit Maßgaben 5) — keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht (§ 11, Abs. 3 Satz 2 BauGB)

den Bezirksregierung / Landkreis

Der Rat der Gemeinde ist den am (Az. ....) genannten Auflagen / Maßgaben 5) in seiner Sitzung am beigetreten. 1)

Der Bebauungsplan hat zuvor wegen der Auflagen / Maßgaben 5) vom bis öffentlich ausgelegen. 1)

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortstüblich bekannt gemacht. 1)

Wegen der Auflagen / Maßgaben 5) hat die Gemeinde zuvor eine eingeschränkte Beteiligung gem. § 3, Abs. 3, Satz 2, BauGB, durchgeführt.

Den Beteiligten wurde vom bis zum Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. 1)

den Gemeindevorsteher

Der Satzungsbeschluß ist gem. § 10 BauGB am 09.11.98 als Satzung (§ 11, Abs. 3, BauGB) bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 09.11.98 in Kraft getreten.

GRAFHORST, den 12.11.98

gez. K. WENZEL, Gemeindevorsteher

Innere eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften gem. § 214 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht 5) geltend gemacht worden.

Innere von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel in der Abwägung nicht 5) geltend gemacht worden.

den Gemeindevorsteher

Anmerkungen:

- Nur falls erforderlich.
- Bezirksregierung bzw. Landkreis, entsprechender Rege § 1 DV BauGB vom 14.07.1987.
- Eingangsdatum bei der Bezirksregierung bzw. dem Landkreis.
- Ablauf der 3-Monats-Frist
- Nicht zureichendes atreische
- Nur, wenn ein Aufstellungsbeschluß gefaßt wurde.

Hiermit wird amtlich beglaubigt, daß die vorstehende Abschrift Ablichtung mit der vorgelegten Urschrift/Ausfertigung/Baugabegenehmigung/Ablichtung der/des B-Plans

(Genau Bezeichnung des Schriftstückes) übereinstimmt. Die Beglaubigung wird nur zur Vorlage bei Samtgemeinschaften erteilt.

16.12.98  
Vepka, den  
Der Samtgemeinschaftsdirektor  
Im Auftrage  
(Behörde und Unterschrift)



Kartengrundlage: Deutsche Grundkarte 1:5000  
Blatt-Nr.: 3531/17 u. 3531/23  
Herausgegeben vom Katasteramt Helmstedt  
Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch Katasteramt Helmstedt.  
Helmstedt, 20.3.95 Az.VP 1101/95

## BEBAUUNGSPLAN „WRIEDSTÜCKE“ GEMEINDE GRAFHORST