



**PLANZEICHENERKLÄRUNG PlanzV 90**

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

- WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- MD Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)

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

- 0,3 Geschossflächenzahl
- 0,3 Grundflächenzahl
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

- o offene Bauweise
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

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

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

**Sonstige Planzeichen**

- Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

**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 m<sup>2</sup> 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.
- Ausgleichsmaßnahmen** (§ 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1 Ziff. 20 und Abs. 1a BauGB)
- Die Grabenparzelle 552/1 innerhalb der Straßenverkehrsfläche ist zu erhalten.  
Die Böschungskanten des Entwässerungsgrabens sind mit einem Grabschnitt pro Jahr nicht vor Ende Juli extensiv zu unterhalten, um die Heidenkele und die Sand-Grasnelke in ihren Beständen zu schützen.  
Überfahren der Grabenparzelle zur Erschließung der nördlich gelegenen Baugrundstücke sind nur im erforderlichen Umfang zulässig. Eventuelle betroffene Bestände der Heidenkele und die Sand-Grasnelke sind vor der Baumaßnahme zu verpflanzen.
- Geltungsbereich B  
Als Ausgleich für die ermöglichten Eingriffe ist im Geltungsbereich B auf dem Flurstück 246, Flur 2, in der Gemarkung Grafhorst folgende Maßnahme durchzuführen:  
Entlang der östlichen und südlichen Grenze des Flurstücks ist auf einer ca. 2.840 m<sup>2</sup> großen Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist ein 12 m breiter Streifen für eine durch Ruderalbereiche unterbrochene 10-reihige Strauchpflanzung zu entwickeln. Die Strauchhecke ist in mindestens zehnjährigem Abstand abschnittsweise (höchstens ein Viertel der Hecke, maximal 100 m am Stück) auf den Stock zu setzen bzw. stark zurückzuschneiden. Das Schnittgut ist zu entfernen. Die Pflanzung besteht aus Gehölzen der potenziellen natürlichen Vegetation (PNV). Zur Verhinderung der Verbuschung ist eine Mahd der Ruderalflur alle 3-4 Jahre zwischen Oktober und Februar zulässig. Das Mähgut ist zu entfernen. Diese Fläche wird dem Bebauungsplan im Sinne von § 9 (1 a) und § 135a BauGB zugeordnet.

**HINWEIS**

- Grundwasser** (§ 9 (5) Nr.1)  
Der gesamte Planungsbereich ist durch hoch anstehendes Wasser gekennzeichnet. Die höchsten bekannten Grundwasserstände bewegen sich im Bereich von 0,5 m und 0,9 m unter Geländeoberkante.

**PRÄAMBEL**

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Grafhorst diesen Bebauungsplan „In den Morgen“ bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Grafhorst, den 21.10.2011

gez. K. Wenzel  
Der Bürgermeister

L.S.

**VERFAHRENSVERMERKE**

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde Grafhorst hat in seiner Sitzung am 17.12.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 (1) BauGB am 14.04.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Grafhorst, den 21.10.2011

gez. K. Wenzel  
Der Bürgermeister

L.S.

**Planunterlage**  
Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK); Auftrag: 10PL4056/2  
Landkreis: Helmstedt, Gemeinde: Grafhorst, Gemarkung: Grafhorst, Flur: 3 Maßstab 1 : 1000  
Die Verrieffälligung 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 November 2009 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 17.10.2011

gez. J. Stein  
Öffentl. best. Vermessungsingenieur  
Schillerstr. 62, 38440 Wolfsburg

L.S.

**Planverfasser**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:  
Schütz Büro für Stadtplanung  
Am Hohen Felde 11  
38104 Braunschweig

Braunschweig, den 12.10.2011

gez. Schütz  
Stadtplaner

**Öffentliche Auslegung**  
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Grafhorst hat in seiner Sitzung am 23.06.2011 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 27.06.2011 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 04.07.2011 bis 04.08.2011 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Grafhorst, den 21.10.2011

L.S.

gez. K. Wenzel  
Der Bürgermeister

**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 29.09.2011 als Satzung (§ 10 (1) BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Grafhorst, den 21.10.2011

L.S.

gez. K. Wenzel  
Der Bürgermeister

**Bekanntmachung und Inkrafttreten**  
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 (3) Satz 1 BauGB am 31.10.2011 im Amtsblatt Nr. 44 für den Landkreis Helmstedt bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit gem. § 10 (3) Satz 4 BauGB am 31.10.2011 rechtsverbindlich geworden.

Grafhorst, den 15.11.2011

L.S.

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

Beglaubigt  
Samtgemeinde Velpke  
Welpke, den 21. FEB. 2012  
Der Samtgemeindebürgermeister  
im Auftrage

**Gemeinde Grafhorst**  
Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Velpke

**Bebauungsplan**  
**In den Morgen**  
Stand §10 BauGB

Schütz ■ Büro für Stadtplanung ■ Braunschweig