



Außenbereichssatzung Gemeinde Grasberg "Dannenberger Straße" - Abschrift -	
instara	
Präambel Auf Grund des § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauBG) hat der Rat der Gemeinde Grasberg die Außenbereichssatzung "Dannenberger Straße", bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, beschlossen. Grasberg, den 26.03.2021	(Schorfmann) Bürgermeisterin
Aufstellungsbeschluss Auf Grund des § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Grasberg in seiner Sitzung am 11.06.2020 die Aufstellung der Außenbereichssatzung "Dannenberger Straße" beschlossen. Grasberg, den 26.03.2021	(Schorfmann) Bürgermeisterin
Planunterlage Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung. © Jahr LGLN Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen Regionaldirektion Otterndorf Die Planungsgrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom). 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.	
Planverfasser Der Entwurf der Satzung wurde ausgearbeitet von instara Bremen, den 10.11.2020 / 04.03.2021	(instara)
Öffentliche Auslegung Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Grasberg hat in seiner Sitzung am 03.12.2020 dem Entwurf der Außenbereichssatzung "Dannenberger Straße" und der Begründung zugestimmt und ihre öffentliche Auslegung gemäß § 13 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.12.2020 öffentlich bekannt gemacht. Der Entwurf der Außenbereichssatzung "Dannenberger Straße" und die Begründung haben vom 11.01.2021 bis 12.02.2021 gemäß § 35 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2, 2. Halbsatz BauGB öffentlich ausgelegen. Grasberg, den 26.03.2021	(Schorfmann) Bürgermeisterin
Satzungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Grasberg hat nach Prüfung der Stellungnahmen die Außenbereichssatzung nebst Begründung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB in seiner Sitzung am 25.03.2021 beschlossen. Grasberg, den 26.03.2021	(Schorfmann) Bürgermeisterin
Inkrafttreten Die Außenbereichssatzung "Dannenberger Straße" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 19.06.2021 in der Wümmen-Zeitung ortsüblich bekannt gemacht und damit rechtsverbindlich geworden. Grasberg, den 21.06.2021	(Schorfmann) Bürgermeisterin
Verletzung von Vorschriften Innerhalb von einem Jahr nach Wirksamwerden der Außenbereichssatzung ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der Außenbereichssatzung und der Begründung nicht geltend gemacht worden. Grasberg, den	(Schorfmann) Bürgermeisterin
Beglaubigung Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein. Grasberg, den	(Schorfmann) Bürgermeisterin

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
Innerhalb des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung kann den nachfolgend genannten Vorhaben nicht entgegen gehalten werden, dass sie:
- der Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder
- die Entstehung oder Verstärkung einer Splittersiedlung befürchten lassen (§ 35 Abs. 6 BauGB).
Vorhaben:
- Wohnzwecken dienende Vorhaben, wie die Errichtung und Erweiterung von Wohngebäuden sowie die Umnutzung anderer Gebäude zu Wohnzwecken einschließlich der ihnen zugeordneten Stellplätze und Garagen i. S. d. § 12 BauNVO sowie der ihnen zugeordneten Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO (§ 35 Abs. 6 BauGB).
- Kleinere nicht wesentlich störenden Handwerks- und Gewerbebetrieben dienende Vorhaben einschließlich der ihnen zugeordneten Stellplätze und Garagen i. S. d. § 12 BauNVO sowie der ihnen zugeordneten Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO (§ 35 Abs. 6 BauGB).
- Maß der baulichen Nutzung**
2.1 Zulässige Grundfläche
Die zulässige Grundfläche für Hauptgebäude wird durch die überbaubaren Grundstücksflächen bestimmt (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO).
Eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche bzw. überbaubaren Grundstücksfläche um bis zu 20 m² zur Errichtung von überdachten Terrassen, Wintergärten, Treppenanlagen und Balkonen für den bereits vorhandenen Bestand ist ausnahmsweise zulässig (§ 16 Abs. 6 BauNVO).
2.2 Die Grundflächen von
- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind nicht auf die zulässige Grundfläche anzurechnen (§ 16 Abs. 6 BauNVO).
2.3 Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird auf 5,5 m begrenzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) bis zu 2,0 m können im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden (§ 16 Abs. 6 BauNVO). Als Bezugshöhe gilt die Höhe der Oberkante der Fahrtrahnen der jeweiligen Erschließungsstraße; Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstückes (§ 18 Abs. 1 BauNVO).
Bei Um- und Erweiterungsbauten von vorhandenen baulichen Anlagen, deren Höhe bereits zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses von der maximal zulässigen Höhe abweicht, können Ausnahmen zugelassen werden, wenn die baulichen Maßnahmen dem Erhalt der Bausubstanz dienen und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist.

- Im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung ist die Errichtung bzw. der Umbau von Gebäuden mit maximal 2 Vollgeschossen zulässig (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO). Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen ist dabei einzuhalten.
- Überbaubare Grundstücksflächen**
Sollte aufgrund der Bodenverhältnisse die Errichtung eines neuen Hauptgebäudes innerhalb der zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand realisierbar sein, so kann ausnahmsweise eine geringe räumliche Verschiebung der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu 5 m unter Beibehaltung der festgesetzten Größe innerhalb des jeweiligen Baustandortes im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**
Für die festgelegten und nummerierten Baustandorte sind jeweils insgesamt maximal fünf Wohnungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
Abweichend von den vorgenannten Bestimmungen sind innerhalb der mit folgendem Symbol "•••" gekennzeichneten und nummerierten Baustandorte jeweils insgesamt maximal vier Wohnungen je Baustandort zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
Abweichend von den vorgenannten Bestimmungen sind innerhalb der mit folgendem Symbol "••" gekennzeichneten und nummerierten Baustandorte jeweils insgesamt maximal zwei Wohnungen je Baustandort zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
- Zufahrten**
Die Erschließung der überbaubaren Grundstücksflächen und sonstigen baulichen Anlagen ist nur über die vorhandenen Grundstückszufahrten zulässig.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / HINWEISE

- Zulässigkeit von Vorhaben**
Innerhalb des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung bleibt im Übrigen die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 BauGB, auch die Begünstigungen nach § 35 Abs. 4 BauGB, unberührt.
- Beseitigung des Niederschlagswassers**
Gemäß § 36 Abs. 3 NVO sind die Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers an Stelle der Gemeinde verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten.

- Denkmalschutz**
Sollten in der Erde Sachen oder Spuren gefunden werden, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass die Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, so ist die unverzüglich dem Landkreis Osterholz als untere Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Nds. Denkmalschutzgesetz). Zur Anzeige von Bodenfunden ist jeder am Bau Beteiligte verpflichtet.
- Militärische Altlasten**
Für das Plangebiet wurde keine Luftbildauswertung zur militärischen Altlastenerkennung durchgeführt. Im Plangebiet wurden jedoch bereits umfangreiche Erdarbeiten durchgeführt. Sollten dennoch bei den anstehenden Erdarbeiten Kampfmittel, wie z. B. Granaten, Panzerfäuste oder Minen, gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.
- Überschwemmungsgebiet**
In der Nähe des Plangebietes befinden sich Bereiche des festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Saatmoorgaben (gemäß Verordnung vom 07.07.2016 nach Beschlussfassung durch den Kreistag des Landkreises Osterholz vom 21.06.2016).

HINWEISE

- Die in der Planzeichnung gelb gekennzeichneten Baustandorte dienen der Zuordnung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen an dem jeweiligen nummerierten Baustandort.
- Die Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen mit deren Zufahrten sowie von Nebenanlagen ist im Rahmen eines Bauantrages zu prüfen. Im Einzelfall kann die Zulässigkeit der vorgenannten baulichen Anlagen auf Teilflächen des gelb gekennzeichneten Baustandortes beschränkt sein.
- Im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung gilt die „Örtliche Bauvorschrift für den Bereich der Außenbereichssatzung Dannenberger Straße“.
- Die Belange des Immissionsschutzes werden im Rahmen der Bauantragsverfahren geprüft. Die Prüfung kann im Einzelfall dazu führen, dass Bauvorhaben unzulässig sind, wenn sie sich z. B. schädlichen Umwelteinwirkungen aussetzen (§ 35 Abs. 3 Nr.3 BauGB).

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786).

Planzeichenerklärung

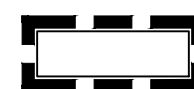
(gemäß Planzeichenverordnung v. 1990)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO)

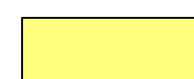


Baugrenze / überbaubare Grundstücksflächen

Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB und §§ 1 und 16 BauNVO)



Grenze der Außenbereichssatzung



Baustandorte



Nummerierung der Baustandorte



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. der Baustandorte