



**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 Erhaltung oder Verfestigung einer Spaltersiedlung betreffen (§ 35 Abs. 4 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 störende Handwerks- und Gewerbebetriebe 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 m<sup>2</sup> zur Errichtung von übersichtlichen 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 8,3 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 Fahrbahnhöhe der jeweiligen Erschließungsstraße. Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßentraverse des jeweiligen Baugrundstückes (§ 16 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 stadtbaulich vertretbar ist.  
2.4 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 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 „1“ 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 „2“ 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 Begrenzungen nach § 35 Abs. 4 BauGB, unberührt.
- Beseitigung des Niederschlagswassers**  
Gemäß § 98 Abs. 3 NVO sind die Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers an die 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 vermeiden.
- Denkmalschutz**  
Sollten in der Erde Sachen oder Spuren gefunden werden, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass die Kulturdenkmale (Bodendenkmale) sind, so ist die unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege als untere Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Nds. Denkmalschutzgesetz). Zur Anzeige von Bodendenkmalen 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.

**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 Bauantrags 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 Schmalenbeck“.
- 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 (§ 30 Abs. 3 Nr. 3 BauGB).

**Es gilt die Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung von 1990.**

**Außenbereichssatzung**  
**Gemeinde Grasberg**  
"Schmalenbeck" - Abschrift -



**Präambel**  
Auf Grund des § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) hat der Rat der Gemeinde Grasberg die Außenbereichssatzung "Schmalenbeck", bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, beschlossen.  
Grasberg, den 30.09.2016  
L.S. gez. Schormann (Schormann) Bürgermeister

**Aufstellungsbeschluss**  
Auf Grund des § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Hauptausschuss der Gemeinde Grasberg in seiner Sitzung am 03.12.2015 die Aufstellung der Außenbereichssatzung "Schmalenbeck" beschlossen.  
Grasberg, den 30.09.2016  
L.S. gez. Schormann (Schormann) Bürgermeister

**Planunterlagen**  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.  
© Jahr 2013 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 09./2008). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.  
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

**Planverfasser**  
Der Entwurf der Satzung wurde ausgearbeitet von  
**instara**  
Bremen, den 05.11.2015 / 13.04.2016 / 30.06.2016  
L.S. gez. D. Renneke (instara)

**Öffentliche Auslegung**  
Der Hauptausschuss der Gemeinde Grasberg hat in seiner Sitzung am 12.05.2016 dem Entwurf der Außenbereichssatzung "Schmalenbeck" 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 14.05.2016 zusätzlich bekannt gemacht. Der Entwurf der Außenbereichssatzung "Schmalenbeck" und die Begründung haben vom 23.05.2016 bis 24.06.2016 gemäß § 35 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2, 2. Halbsatz BauGB öffentlich ausgelegt.  
Grasberg, den 30.09.2016  
L.S. gez. Schormann (Schormann) Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde Grasberg hat nach Prüfung der Stellungnahmen die Außenbereichssatzung nebst Begründung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB in seiner Sitzung am 29.09.2016 beschlossen.  
Grasberg, den 30.09.2016  
L.S. gez. Schormann (Schormann) Bürgermeister

**Inkrafttreten**  
Die Außenbereichssatzung "Schmalenbeck" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 08.10.2016 in der Würme-Zeitung ortsüblich bekannt gemacht und damit rechtsverbindlich geworden.  
Grasberg, den 10.10.2016  
L.S. gez. Schormann (Schormann) Bürgermeister

**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 .....  
(Schormann) Bürgermeister

**Beglaubigung**  
Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.  
Grasberg, den .....  
(Schormann) Bürgermeister

**Planzeichenerklärung**  
(gemäß Planzeichenerverordnung 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
  - Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen