

Außenbereichssatzung

Gemeinde Grasberg

"Seehäuser Straße"

- Abschrift -



Präambel
Auf Grund des § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) hat der Rat der Gemeinde Grasberg die Außenbereichssatzung "Seehäuser Straße" beschließend aus der Planzeichnung und der Begründung beschlossen.
Grasberg, den 16.07.2015
gez. Schorfmann (Schorfmann) Bürgermeistern

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 13.11.2014 die Aufstellung der Außenbereichssatzung "Seehäuser Straße" beschlossen.
Grasberg, den 16.07.2015
gez. Schorfmann (Schorfmann) Bürgermeistern

Planunterlagen
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© Jahr 2013 LGLN
Regionaldirektion Otterndorf

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
Bremer, den 02.12.2014 / 19.01.2015 / 04.03.2015 / 11.05.2015 / 16.07.2015
gez. D. Renneke (instara)

Öffentliche Auslegung
Der Hauptausschuss der Gemeinde Grasberg hat in seiner Sitzung am 26.02.2015 den Entwurf der Außenbereichssatzung "Seehäuser 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 07.03.2015 öffentlich bekannt gemacht. Der Entwurf der Außenbereichssatzung "Seehäuser Straße" und die Begründung haben vom 16.03.2015 bis 17.04.2015 gemäß § 39 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2, 2. Halbsatz BauGB öffentlich ausliegen.
Grasberg, den 16.07.2015
gez. Schorfmann (Schorfmann) Bürgermeistern

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Grasberg hat nach Prüfung der Stellungnahmen die Außenbereichssatzung nebst Begründung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB in seiner Sitzung am 16.07.2015 beschlossen.
Grasberg, den 16.07.2015
gez. Schorfmann (Schorfmann) Bürgermeistern

Inkrafttreten
Die Außenbereichssatzung "Seehäuser Straße" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 23.10.2015 in der Wümme-Zeitung ortsüblich bekannt gemacht und damit rechtsverbindlich geworden.
Grasberg, den 26.10.2015
gez. Schorfmann (Schorfmann) Bürgermeistern

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) Bürgermeistern

Beglaubigung
Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.
Grasberg, den
(Schorfmann) Bürgermeistern

Planzeichenerklärung

(gemäß Planzeichenvordnung 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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. der Baustandorte

Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen

Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen

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 Verfestigung 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).
- kleineren 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**
 - 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 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).
 - 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).
 - Die zulässige Höhe baulicher Anlagen** wird auf 8,5 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 Fahrbahnmittelle der jeweiligen Erschließungsstraße; Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenseite des jeweiligen Baugrundstückes (§ 16 Abs. 1 BauNVO). Bei Umn- 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 zu 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 "*/" 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

- Zulässigkeit von Vorhaben**
Innerhalb des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung bleibt im Übrigen die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 BauGB, auch die Begründungen nach § 35 Abs. 4 BauGB, unberührt.
- Beseitigung des Niederschlagswassers**
Gemäß § 98 Abs. 3 NWG 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**
Bodenründe mit geschichtlicher Bedeutung sind meldungspflichtig und bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder einem Beauftragten für die archaische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).

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, Seehäuser 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 Bauantragsverordnung (BauNVO) in der Fassung von 1990.

NACHRICHTLICHER HINWEIS

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, Panzerabwehrminen, gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

NORDEN M. 1:2.500