

# Außenbereichssatzung

## Gemeinde Grasberg

### "Grasdorfer Straße"

- Abschrift -



**Präambel**  
 Auf Grund des § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) hat der Rat der Gemeinde Grasberg die Außenbereichssatzung "Grasdorfer Straße", bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, beschlossen.  
 Grasberg, den 18.09.2018  
 gez. Schorfmann (Schorfmann) Bürgermeisterin

**Aufstellungsschluss**  
 Auf Grund des § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKGmVG) hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Grasberg in seiner Sitzung am 04.05.2018 die Aufstellung der Außenbereichssatzung "Grasdorfer Straße" beschlossen.  
 Grasberg, den 18.09.2018  
 gez. Schorfmann (Schorfmann) Bürgermeisterin

**Planunterlage**  
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
 Maßstab: 1:1000  
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.  
 © Jahr 2016 LGLN  
 Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen  
 Regionaldirektion Osnabrück

Die Planunggrundlage 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 Ortschaft ist einwandfrei möglich.

**Planverfasser**  
 Der Entwurf der Satzung wurde ausgearbeitet von  
**instara**  
 Bremen, den 06.06.2018 / 15.08.2018  
 L.S. gez. D. Rennate (instara)

**Öffentliche Auslegung**  
 Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Grasberg hat in seiner Sitzung am 21.05.2018 dem Entwurf der Außenbereichssatzung "Grasdorfer 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 23.06.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Außenbereichssatzung "Grasdorfer Straße" und die Begründung haben vom 09.07.2018 bis 10.08.2018 gemäß § 35 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2, Halbsatz BauGB öffentlich ausliegen.  
 Grasberg, den 18.09.2018  
 L.S. gez. Schorfmann (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 17.09.2018 beschlossen.  
 Grasberg, den 18.09.2018  
 gez. Schorfmann (Schorfmann) Bürgermeisterin

**Inkrafttreten**  
 Die Außenbereichssatzung "Grasdorfer Straße" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 22.12.2018 in der Würme-Zeitung ortsüblich bekannt gemacht und damit rechtsverbindlich geworden.  
 Grasberg, den 27.12.2018  
 L.S. gez. Schorfmann (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

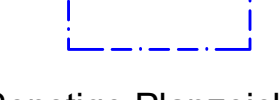


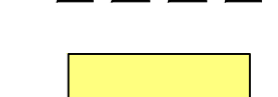

**Baugleichung**  
 Diese Ausfertigung der Außenbereichssatzung stimmt mit der Urschrift überein.  
 Grasberg, den .....  
 (Schorfmann) Bürgermeisterin

## Planzeichenerklärung

(gemäß Planzeicherverordnung v. 1990)

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

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

-  Baugrenze / überbaubare Grundstücksflächen
-  Grenze der Außenbereichssatzung
-  Baustandorte
-  Nummerierung der Baustandorte
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. der Baustandorte

## Textliche Festsetzungen

- 1. 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 Siedlersiedlung betreffen (§ 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).
- 2. 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 8,5 m begrenzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeanteile (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 Fahrbahnhälfte der jeweiligen Erschließungsstraße; Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront 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 städtebaulich 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 einschneidend.**
- 3. 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.
- 4. 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).
- 5. Zufahrten**  
 Die Erschließung der überbaubaren Grundstücksflächen und sonstigen baulichen Anlagen ist nur über die vorhandenen Grundstückszufahrten zulässig.

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / HINWEISE

- 1. 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.
- 2. Beseitigung des Niederschlagswassers**  
 Gemäß § 50 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 vorspricht oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhindern.
- 3. Denkmalschutz**  
 Sollten in der Erde Sachen oder Spuren gefunden werden, bei deren Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass die Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, so ist die unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Nds. Denkmalschutzgesetz). Zur Anzeige von Bodenfunden ist jeder am Bau Beteiligte verpflichtet.
- 4. Militärische Altlasten**  
 Für das Plangebiet wurde keine Luftbildauswertung zur militärischen Altlastenerkundung durchgeführt. Im Plangebiet wurden jedoch bereits umfangreiche Erdarbeiten durchgeführt. Sollten dennoch bei den anschließenden Erdarbeiten Kampfmittel, wie z. B. Granaten, Panzerfäuste oder Minen, gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeistelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

## HINWEISE

1. Die in der Planzeichnung gelb gekennzeichneten Baustandorte dienen der Zuordnung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen an dem jeweiligen nummerierten Baustandort.
2. 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.
3. Im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung gilt die „Örtliche Bauvorschrift für den Bereich der Außenbereichssatzung Grasdorfer Straße“.
4. 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.