



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

1 / 2
Nummerierung der Baustandorte

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets, z. B. d. Baustandorte

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen

Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

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 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).
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 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 i. V. m. § 31 Abs.1 BauGB).
- 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 Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) bis zu 2,0 m können im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden (§ 31 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO). Als Bezugshöhe gilt die Höhe der Oberkante der Fahrtrahnenmitte 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 abwich, können Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Einhaltung der Festsetzungen zu unbeabsichtigten Härten führen würde (§ 31 BauGB).
- 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.
3. **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**
Im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung sind maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Für die festgelegten und nummerierten Baustandorte sind jeweils insgesamt maximal zwei Wohnungen zulässig.
- Abweichend von den vorgenannten Bestimmungen sind innerhalb der mit folgendem Symbol „**“ gekennzeichneten und nummerierten Baustandorte jeweils insgesamt maximal drei Wohnungen je Baustandort zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Innerhalb des mit folgendem Symbol „***“ gekennzeichneten Baustandortes Nr. 4 sind insgesamt maximal fünf Wohnungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
4. **Zufahrten**
Die Erschließung der überbaubaren Grundstücksflächen und sonstigen baulichen Anlagen ist nur über die vorhandenen Grundstückszufahrten zulässig.

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

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 'Neu - Ottersteiner Straße'“.

Außenbereichssatzung

Gemeinde Grasberg
"Neu-Ottersteiner Straße"

- Abschrift -



Präambel

Auf Grund des § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) hat der Rat der Gemeinde Grasberg die Außenbereichssatzung "Neu-Ottersteiner Straße", bestehend aus der Planzeichnung, beschlossen.

Grasberg, den 16.03.2010

L.S.

gez. Schormann
(Schormann)
Bürgermeisterin

Aufstellungsbeschluss

Auf Grund des § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) und des § 6 Abs. 1 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Grasberg in seiner Sitzung am 10.12.2009 die Aufstellung der Außenbereichssatzung "Neu-Ottersteiner Straße" beschlossen.

Grasberg, den 16.03.2010

L.S.

gez. Schormann
(Schormann)
Bürgermeisterin

Planunterlage

Kartengrundlage : Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) Maßstab: 1:1.000

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung

Diese Karten sind gesetzlich geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit der Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig (vgl. § 5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVermG)). Keiner Erlaubnis bedarf

1. die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Aufgaben des übertragenden Wirkungsbereiches durch kommunale Körperschaften,
 2. die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen.
- Herausgebervermerk: Herausgegeben von der Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften
Katasteramt Osterholz

Planverfasser

Der Entwurf der Satzung wurde ausgearbeitet von

instara

Vahner Straße 180
Tel.: (0421) 45 57 90
Fax.: (0421) 45 46 84

28309 Bremen
Internet: www.instara.de
E-Mail: info@instara.de

Bremen, den 09.10.2009 / 25.11.2009 / 21.01.2010

gez. D. Renneke
(instara)

L.S.

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Grasberg hat in seiner Sitzung am 10.12.2009 dem Entwurf der Außenbereichssatzung "Neu-Ottersteiner 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 12.12.2009 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Außenbereichssatzung "Neu-Ottersteiner Straße" und die Begründung haben vom 21.12.2009 bis 20.01.2010 gemäß § 35 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2, Halbsatz BauGB öffentlich ausgelegen.

Grasberg, den 16.03.2010

L.S.

gez. Schormann
(Schormann)
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 16.03.2010 beschlossen.

Grasberg, den 16.03.2010

L.S.

gez. Schormann
(Schormann)
Bürgermeisterin

Inkrafttreten

Die Außenbereichssatzung "Neu-Ottersteiner Straße" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 20.03.2010 im Osterholzer Kreisblatt ortsüblich bekannt gemacht und damit rechtsverbindlich geworden.

Grasberg, den 20.03.2010

L.S.

gez. Schormann
(Schormann)
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

(Schormann)
Bürgermeisterin

Nachrichtliche Hinweise

1. 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 § 149 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.
3. Denkmalschutz
Bodenfunde mit geschichtlicher Bedeutung sind meldepflichtig und bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen. Innerhalb des Plangebietes befinden sich mehrere Baudenkmale (Einzel- und Gesamtanlage), die nachrichtlich in der Planzeichnung gekennzeichnet sind (§ 9 Abs. 6 BauGB). Anlagen in der Umgebung von Baudenkmalen, die das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigen könnten sind denkmalrechtlich genehmigungspflichtig.
Die Vorschriften des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten.
4. Kampfmittel
Im Satzungsbereich sind keine Luftkampfmittel vorhanden. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion.