

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 störende 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 Gebäuteile (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 Fahrbahnmitte 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 einzuhalten.**
- 3. Überbaubare Grundstücksflächen**
Sollte aufgrund der Bodenverhältnisse die Errichtung eines neuen Hauptgebäudes innerhalb der zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche nur unvorhältnismäßig 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 zwei 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 vier 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.

Außenbereichssatzung

Gemeinde Grasberg

"Ottersteiner Straße"

Abschrift



Präambel

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

Grasberg, den 14.03.2011

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 20.05.2010 die Aufstellung der Außenbereichssatzung "Ottersteiner Straße" beschlossen.

Grasberg, den 14.03.2011

L. S.

gez. Schormann
(Schormann)
Bürgermeisterin

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2009 GLT

Herausgeber: Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften (GLL) Otterndorf
Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) geschützt.
Die Verwertung für nichtzweckmäßige oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. Keiner Erlaubnis bedarf:
1. die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Angaben des öffentlichen Wirtschaftslebens oder für 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. (Auszug aus § 5 Absatz 3 NVermG).
Die Planungsgrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen vollständig nach (Stand vom 06/2009).
Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften (GLL) Otterndorf
Katasteramt Osterholz-Scharmbeck

Planverfasser

Der Entwurf der Satzung wurde ausgearbeitet von:
instara
Vahner Straße 100
26123 Bremen
Telefon: 0421 41 27 27
Fax: (0421) 41 49 84
Internet: www.instara.de
E-Mail: info@instara.de
Bremen, den 20.04.2010 / 20.09.2010 / 03.11.2010 / 22.02.2011 / 30.03.2011
L. S. gez. Renneke
(instara)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Grasberg hat in seiner Sitzung am 20.08.2010 dem Entwurf der Außenbereichssatzung "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 12.08.2010 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Außenbereichssatzung "Ottersteiner Straße" und die Begründung haben vom 21.08.2010 bis 21.07.2010 gemäß § 35 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2, 2. Halbsatz BauGB öffentlich ausgelegen.

Grasberg, den 14.03.2011

L. S.

gez. Schormann
(Schormann)
Bürgermeisterin

Erneute öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Grasberg hat in seiner Sitzung am 09.12.2010 dem Entwurf der Außenbereichssatzung "Ottersteiner Straße" und der Begründung zugestimmt und ihre erneute öffentliche Auslegung gemäß § 13 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 11.12.2010 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Außenbereichssatzung "Ottersteiner Straße" und die Begründung haben vom 20.12.2010 bis 21.01.2011 gemäß § 35 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2, 2. Halbsatz BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Grasberg, den 14.03.2011

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 14.03.2011 beschlossen.

Grasberg, den 14.03.2011

L. S.

gez. Schormann
(Schormann)
Bürgermeisterin

Inkrafttreten

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

Grasberg, den

(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)
(Schormann)
Bürgermeisterin

Beglaubigung

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.

Grasberg, den

(Schormann)
(Schormann)
Bürgermeisterin

Nachrichtliche Übernahme

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 § 36 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.

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 Bauantrags 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 "Ottersteiner 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 Bauunverordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung von 1990.

Planzeichenerklärung

(gemäß Planzeichenenverordnung v. 1990)

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

Sonstige Planzeichen

Grenze der Außenbereichssatzung

Baustandorte

Nummerierung der Baustandorte

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



NORDEN