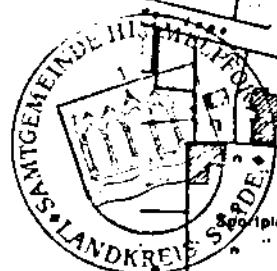




Illomrhacker

Im Klamm

B 73



Spieß

Düdenbüttel

teken

Im Lah



GEMEINDE DÜDENBÜTTEL
 BEBAUUNGSPLAN NR. 3A "OSTERFELD III"
 BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Begründung zum Bebauungsplan

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBI.I. S. 2553)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.9.1977 (BGBI.I. S. 1763) zuletzt geändert am 19.12.1986 (BGBI.I. S. 2665)
- Planzeichenverordnung in der Fassung vom 30.7.1981 (BGBI.I. S. 833)
- § 40 der Nds. Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.6.1982 (Nds. GVBl.S. 229) zuletzt geändert am 26.11.1987 (Nds. GVBl.S. 214)

Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

Gemarkung Düdenbüttel, Flur 2, Flurstücke 157/3, 157/4, 157/14, 157/15 tlw., 185/33 tlw., 157/8 tlw. (Stand der Planunterlage vom 28.6.1979)

1989 wurde eine Neuvermessung im Planungsgebiet durchgeführt. (siehe Anlage)

Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 A:

Das Bebauungsplangebiet Nr. 3 A wird wie folgt begrenzt:

- im Osten durch die Westgrenze der Osterfeldstrasse zwischen der Südgrenze des Flurstücks 157/16 (Mittelweg) und der Nordgrenze des Flurstücks 185/33 (Röthkampstrasse) der Flur 2, Gemarkung Düdenbüttel
- im Süden durch die Nordgrenze des Flurstücks 185/33 auf einer Länge von 105 m und
 durch die Südgrenze des Flurstücks 185/33 auf einer Länge von 130 m und
 durch die Nordgrenze des Flurstücks 185/33 der Flur 2, Gemarkung Düdenbüttel auf einer Länge von 23 m
 - beginnend an der Osterfeldstrasse -
- im Westen durch eine Linie, die 23 m westlich der Verlängerung der Westgrenze des Flurstücks 157/10 der Flur 2, Gemarkung Düdenbüttel verläuft, und
 durch einen Teilabschnitt der Ostgrenze des Flurstücks 157/10 auf einer Länge von 20 m und
 durch die Westgrenze des Flurstücks 157/4 der Flur 2, Gemarkung Düdenbüttel
- im Norden durch die Nordgrenzen der Flurstücke 157/3, 157/15 und 157/4, durch die Südgrenzen der Flurstücke 157/5, 157/6, 157/7, 157/12, 157/10 und durch die gradlinige Verlängerung der Südgrenze des Flurstücks 157/7 innerhalb des Flurstücks 157/8 der Flur 2, Gemarkung Düdenbüttel

Im Bereich der Flurstücke 157/4, 157/3, 157/14 und 157/15 (Wegeparzelle zwischen den Flurstücken 157/4 und 157/3) werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes Nr. 3 A aufgehoben.

Allgemeine Begründung

Die Gemeinde Düdenbüttel ist Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Himmelpforten.

Im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Himmelpforten wurden in der Ortslage Düdenbüttel Flächen für die Wohnsiedlungsentwicklung im Osten konzentriert. Der westliche Teil des Dorfes soll der gemischten landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten bleiben.

Die bauliche Entwicklung im Bereich zwischen der Strasse "Am Osterberg" im Norden und der "Röthkampstrasse" im Süden wurde durch die Bebauungspläne 1 - 3 geregelt, die in den Jahren 1965, 1971 und 1984 aufgestellt bzw. genehmigt wurden.

Für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 3 wurde 1985 eine örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung erlassen.

Auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 wurden vier Baugrundstücke bebaut, die von der Röthkampstrasse aus erschlossen werden (siehe Anlage).

Im Bebauungsplan Nr. 2 wurden vom Mittelweg ausgehend zwei Flächen freigehalten, die der Verkehrserschliessung der Flächen bis zur Röthkampstrasse dienen sollten.

Das Erschliessungssystem, das im Bebauungsplan Nr. 3 geplant wurde, nahm diese Planungsvorgaben auf; allerdings wurde der im Osten vorgesehene Anbindungspunkt an den Mittelweg nur für eine Fußgänger-Verbindung genutzt.

Zwischen Mittelweg und Röthkampstrasse wurde eine Verbindungsstrasse geplant, die Röthkampstrasse war auf einer Länge von 235 m in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen worden.

Da Überlegungen angestellt wurden, das Erschliessungssystem im Planungsgebiet insgesamt zu ändern und auf eine zweite Verkehrs-anbindung an den Mittelweg zu verzichten, wird die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 A erforderlich.

Der Bebauungsplan Nr. 3 A bezieht sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 (der mit Wirksamwerden des Bebauungsplanes Nr. 3 A durch dessen Festsetzungen ersetzt wird) und auf einen Teilabschnitt des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Düdenbüttel.

Begründung des Planungskonzepts und der Verkehrserschliessung

Abweichend vom Bebauungsplan Nr. 3 ist die Verkehrserschliessung im Bebauungsplan Nr. 3 wie folgt vorgesehen:

- Von dem im Bebauungsplan Nr. 2 vorbereiteten Anschlußpunkt an den Mittelweg ausgehend führt ein Wohnweg diagonal in das Planungsgebiet hinein und bindet an die Osterfeldstrasse an (Planweg A/B). Dieser befahrbare Wohnweg - ohne Hochbord - ist in seiner Breite von 5,5 m ausreichend bemessen, um die vorgesehenen Baugrundstücke zu erschliessen.
- Von dem geplanten Erschliessungsweg aus führt eine Fußwege-Verbindung zur Röthkampstrasse. Durch eine Absperrung an der Einmündung des Fußweges in den Planweg A/B muß sichergestellt werden, daß dieser Weg nicht von Kraftfahrzeugen befahren wird.
- Ein Teilabschnitt der Röthkampstrasse dient der Erschliessung von Bauflächen im Planungsgebiet. Ein Ausbau des Wirtschaftsweges "Röthkampstrasse" wird in einer Breite von 5,5 m geplant; dieser Wegebau soll nach Westen bis zur "Alten Dorfstrasse" fortgesetzt werden. Der Wegebau soll so vorgenommen werden, daß der vorhandene Grabenbereich erhalten bleibt.

- Die Fläche, die für eine zweite Verkehrsanbindung an den Mittelweg freigehalten worden war, wird nicht mehr für die Erschliessung im Planungsgebiet benötigt. Diese Fläche wird in die überbaubaren Grundstücksflächen mit einbezogen.
- Die im Bebauungsplan Nr. 3 vorgesehene Spielplatzfläche im Westen des Planungsgebietes wurde zum Teil von dem Eigentümer des Flurstücks 157/12 erworben, zum Teil ist sie in das Eigentum der Gemeinde übergegangen.
Südlich dieser gemeindeeigenen Fläche wird ein befahrbarer Wohnweg geplant, der zwei Baugrundstücke zugänglich macht und in einer Breite von 3,5 m vorgesehen wurde.
Die Fläche, die von der Gemeinde erworben wurde, wurde als öffentliche Grünfläche festgesetzt und soll mit Bäumen bepflanzt werden.
- Für den ruhenden Verkehr wurde eine Fläche an dem Haupterschliessungsweg vorgesehen, in der Fahrzeuge in Längsaufstellung aufgestellt werden können. Da hier ein Gebiet geplant wird, in dem überwiegend nur Einfamilienhäuser errichtet werden sollen, können Stellplätze und Garagen und auch Besucherparkplätze auf den Einzelgrundstücken angelegt werden.
Besucherfahrzeuge können bei besonderen Gelegenheiten auch im öffentlichen Strassenraum des Mittelweges abgestellt werden; Für den ruhenden Verkehr stehen somit ausreichende Flächen zur Verfügung.

Das geänderte Erschliessungssystem bietet den Vorteil, daß die Verkehrsflächen und damit die versiegelten Flächen im Planungsgebiet verkleinert werden konnten. Die Verbindung der Siedlungsflächen untereinander und die Zugänglichkeit der Grundstücke bleiben jedoch gewährleistet.

Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Wie das nördlich angrenzende Siedlungsgebiet wurde auch das Planungsgebiet als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der offenen Siedlungscharakter mit Einzelhausbebauung und großen Baugrundstücken soll im wesentlichen erhalten bleiben.

Um bei dem Grundstückszuschnitt individuellere Möglichkeiten zu eröffnen, wurde die Mindestgrösse der Baugrundstücke im südlichen Teil des Planungsgebietes mit 750 qm (früher 790 qm) festgesetzt. Im nördlichen Teil des Planungsgebietes soll die Mindestgrösse der Baugrundstücke 700 qm betragen.

Das Planungsgebiet wurde für eine Bebauung mit Einzelhäusern in offener Bauweise vorbereitet. In einem Teilabschnitt nördlich des Planweges B können auch Doppelhäuser errichtet werden. In dem Bereich, der für die Errichtung von Doppelhäusern geeignet ist, wurde die Mindestgrundstücksgrösse mit 700 qm festgesetzt. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,2 und die Geschosflächenzahl von 0,3 gewährleisten, daß auch bei einer Bebauung mit einigen Doppelhäusern eine durchgrünte, aufgelockerte Siedlung entstehen wird.

Der Teilungs- und Gestaltungsvorschlag, der Anlage zu dieser Begründung ist, sollte bei der Teilung der Fläche in Einzelgrundstücke beachtet werden.

In dem Teilabschnitt des Bebauungsplanes Nr. 2, der in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 A einbezogen wurde, konnten die überbaubaren Grundstücksflächen durch Verzicht auf eine Verkehrsanbindung vergrössert werden. Hier wird die Möglichkeit eröffnet, Anbauten an vorhandene Gebäude zu errichten oder ein weiteres Baugrundstück zu schaffen.

Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch vorhandene Gebäude im Planungsgebiet und dessen Umgebung und durch die Führung der Erschliessungsstrassen hinreichend bestimmt; daher wird auf die Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen verzichtet.

Insgesamt können im Planungsgebiet - ausser den vorhandenen sechs Gebäuden- noch weitere 14 - 15 Gebäude errichtet werden.

Grünflächen, Landschaftspflege, Immissionsschutz

Da in unmittelbarer Nähe des Planungsgebietes Kinderspielplätze vorhanden oder geplant sind (siehe Übersichtsplan M 1 : 5 000) und da das Planungsgebiet am Rande zur freien Feldmark liegt, ist die Anlage eines Kinderspielplatzes im Gebiet des Bebauungsplans Nr. 3 A für die Versorgung der Bewohner ausreichend. Daher wurden die im Bebauungsplan Nr. 3 vorgesehenen Spielplatzstandorte aufgegeben und eine zentral gelegene Fläche für die Anlage eines Kinderspielplatzes festgesetzt. Am Rande der Spielplatzfläche wurden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen vorgesehen.

Im Westen des Planungsgebietes wurde eine öffentliche Grünfläche "gärtnerische Gestaltung" festgesetzt.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Landschaftsbild und Naturhaushalt und zur Einbindung des Planungsgebietes in die Ortslage wurden mehrere Festsetzungen und Empfehlungen getroffen:

- Auf jedem Baugrundstück muß mindestens ein laubabwerfender heimischer Hochstammbaum angepflanzt und unterhalten werden. Diese textliche Festsetzung ersetzt die Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen auf den Privatgrundstücken, die im Bebauungsplan Nr. 3 getroffen worden war. Das Planungsziel bleibt wie in der zeichnerischen Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen erhalten; jedoch läßt die textliche Festsetzung mehr Entscheidungsspielraum für den einzelnen Bauherren, den Standort von Baumpflanzungen zu bestimmen.
- Es wurde festgesetzt, daß Nebenanlagen, soweit es sich um Gebäude handelt, innerhalb der Baugrenzen zu errichten sind; damit werden möglichst grosse zusammenhängende Freiflächen für eine Durchgrünung des Gebietes erhalten.
- Der Ortsbildpflege und dem Immissionsschutz dient die Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und einer Fläche für die Landwirtschaft. Diese Teilflächen eines angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebsgrundstücks sollen als Schutzflächen dienen, um einen ausreichenden Abstand zwischen unterschiedlichen Nutzungsarten zu erhalten. Innerhalb dieser Fläche sollen vorhandene Bäume erhalten bleiben. Eine Anpflanzung von heimischen Gehölzarten und Bäumen wurde festgesetzt.
- Die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,2 dient dem Ziel, einen grossen Anteil der Grundstücksflächen für eine Begrünung freizuhalten. Es wird empfohlen, den Anteil der versiegelten Flächen auf den Baugrundstücken ausserhalb des Gebäude möglichst gering zu halten; bei der Befestigung von Stellplätzen, Terrassen, Grillplätzen u.ä. sollten wasserdurchlässige Materialien gewählt werden (z.B. Rasengitterseine)
- Es wird empfohlen, Regenwasser der Dachflächen auf den Einzelgrundstücken versickern zu lassen.

- Am südlichen und östlichen Rande des Planungsgebietes wurden in jüngster Zeit von der Gemeinde standortgerechte Laubbäume angepflanzt. Diese Anpflanzungen wurden im öffentlichen Strassenraum der Osterfeldstrasse und der Röthkampstrasse angelegt. Laubbäume (u.a.Eichen) wurden vor ca 5 Jahren in einem Abstand von 10-12 m angepflanzt, mit Unterpflanzungen aus heimischen Sträuchern. Die Bepflanzung wurde so gewählt, daß eine gute Kronenausbildung möglich ist und daß sich in einigen Jahren ein geschlossene Ortsrandbegrünung entwickelt haben wird. Die Gemeinde Düdenbüttel wird dafür sorgen, daß diese Anpflanzungen ausserhalb des Planungsgebietes so gepflegt und ergänzt werden, daß sie der landschaftlichen Einbindung des Bebauungsplangebietes dienen.
- Der Verkehrsflächenanteil und damit der Anteil der versiegelten Flächen wurde gegenüber dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3 verringert. Diese Maßnahme dient den Schutz des Bodens und des Naturhaushaltes.

Die genannten Maßnahmen dienen der Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, durch sie werden auch Beeinträchtigungen durch notwendige Flächenversiegelungen ausgeglichen.

Zum Vollzug der Maßnahmen zur Landschaftspflege:

- Die Gemeinde wird die öffentlichen Verkehrsflächen und Grünflächen und auch die Bepflanzungen am Rande des Planungsgebietes so herrichten und unterhalten, daß sie die genannten Funktionen für Natur und Landschaft erfüllen können;
- Eine sinnvolle Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen auf den Einzelgrundstücken kann im Rahmen der Baugenehmigung geregelt werden. Es kann zusammen mit dem Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan für jedes Baugrundstück gefordert werden;
- Im Einzelfall können ergänzende Maßnahmen zum Ausgleich von Freiflächenverlusten getroffen werden wie z.B.
 - Begründung von Flachdächern
 - Berankung von Wandflächen
 - Einfriedung der Grundstücke mit standortgerechten Hecken oder Sträuchern.

Bodenordnende Maßnahmen

 Die bisher nicht bebauten Grundstücksflächen des Planungsgebietes wurden von der Gemeinde Düdenbüttel erworben. Die Gemeinde wird die Anlagen der Verkehrserschliessung und der technischen Ver- und Entsorgung herstellen und die Baugrundstücke veräussern. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Technische Versorgung

 Die Trinkwasserversorgung im Planungsgebiet kann durch die Systeme des Wasserversorgungsverbandes Kehdingen sichergestellt werden. Hydranthen werden von der Gemeinde nach Abstimmung mit dem Versorgungsträger aufgestellt werden.

Die Müllbeseitigung ist durch Satzung des Landkreises Stade geregelt.

Die Stromversorgung ist durch die Anlagen der Überlandwerke Nord-Hannover AG gesichert. Freileitungen sind im Planungsgebiet nicht zu berücksichtigen. Ein Standort für eine Trafostation wurde im Bereich einer öffentlichen Grünfläche eingetragen.

Gasversorgung ist durch die Anlagen der Stadtwerke Stade möglich. Die Stadtwerke müssen vor Beginn des Strassenausbaus benachrichtigt werden, damit die Verlegung von Gasleitungen zeitlich mit den Ausbauarbeiten koordiniert werden kann.

Entsprechend dem Rahmenentwurf der Samtgemeinde Himmelpforten für die Schmutzwasserbeseitigung wird die Kanalisation in der Gemeinde Düdenbüttel zur Zeit durchgeführt. Das Schmutzwasser aus der Ortslage Düdenbüttel wird nach Norden geleitet und über eine Verbindungsleitung der zentralen Kläranlage in Himmelpforten zugeführt. Die Schmutzwasserentsorgung aus dem Planungsgebiet ist sichergestellt.

Die Ableitung des Oberflächenwassers wird entsprechend der Planung des Ing-Büros Wohne durchgeführt. Danach wird das Oberflächenwasser aus der Ortslage Düdenbüttel nach Norden zum Düdenbütteler Bach abgeleitet, der über den Burgbeckkanal zur Oste hin entwässert. Die Leistungsfähigkeit des Düdenbütteler Bachs zur schadlosen Ableitung von Oberflächenwasser wird in der "Planung zur Regelung der Ableitung des Oberflächenwassers" nachgewiesen. Die Sammlung des Oberflächenwassers der Strassen und Wege sowie der Hausgrundstücke wird über Regenwasserkanalisation erreicht, die an das bestehende Leitungsnetz angeschlossen wird. Die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers ist sichergestellt. Es wird empfohlen, Regenwasser- zumindest der Dachflächen - auf den Einzelgrundstücken versickern zu lassen und mit einem Überlauf zum Regenwasserkanal zu versehen, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen. Zu Beginn weiterer Bautätigkeit im Planungsgebiet werden Anschlüsse an Schmutzwasser- und Oberflächenwasserkanalisation möglich sein.

Für die Anlagen der Deutschen Bundespost sind öffentliche Wegeflächen mitzubenutzen. Vor dem Beginn von Baumaßnahmen ist die Deutsche Bundespost rechtzeitig zu informieren, um die Bauleistungen koordinieren zu können.

Städtebauliche Werte

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3 A hat eine Gesamtgröße von 2,4 ha.

davon	Fläche der Röthkampstrasse	2 160 qm
	Planstrassen	1 020 qm
	Planwege und Parkplätze	285 qm
	Kinderspielplatzfläche	410 qm
	öffentliche Grünfläche - Bepflanzung	90 qm
	private Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	550 qm
	Fläche für die Landwirtschaft	1 050 qm

Nettobaupfläche 1,84 ha

Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

1. Kosten der Verkehrserschliessung		
- geplante Strassen, Wege und Parkplätze		
einschließlich Beleuchtung		
1 305 qm Ausbau geplanter Strassen und Wege	95 000.-	DM
745 qm Ausbau der Röthkampstrasse in einer		
Breite von 5,5 m	55 000.-	DM

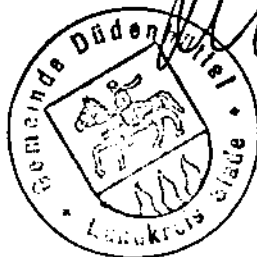
	150 000.-	DM
Gemeindeanteil	15 000.-	DM
2. Kosten der öffentlichen Grünflächen und		
Kinderspielplatz- für die Herrichtung und		
Bepflanzung	18 500.-	DM
3. Die Kosten der Wasserversorgung und der Strom-		
versorgung werden durch die Anschlußgebühren		
gedeckt, so daß kein Gemeindeanteil verbleibt.		
Die Gemeinde übernimmt die Kosten der Hydranten:		
4. Kosten der Schmutzwasserkanalisation		
Gefälleleitung einschließlich der Hausanschlüsse		
und die Anschlüsse an die Hauptsysteme	77 000.-	DM
Die Kosten werden gemäß KAG gedeckt.		
5. Kosten der Oberflächenentwässerung		
Hauptleitung, Hausanschlüsse und Anschluß		
an die bestehenden Systeme	70 000.-	DM
Gemeindeanteil	7 000.-	DM
Summe der Kosten, die der Gemeinde Düdenbüttel		
entstehen werden	40 500.-	DM

Düdenbüttel, den 12.03.1990

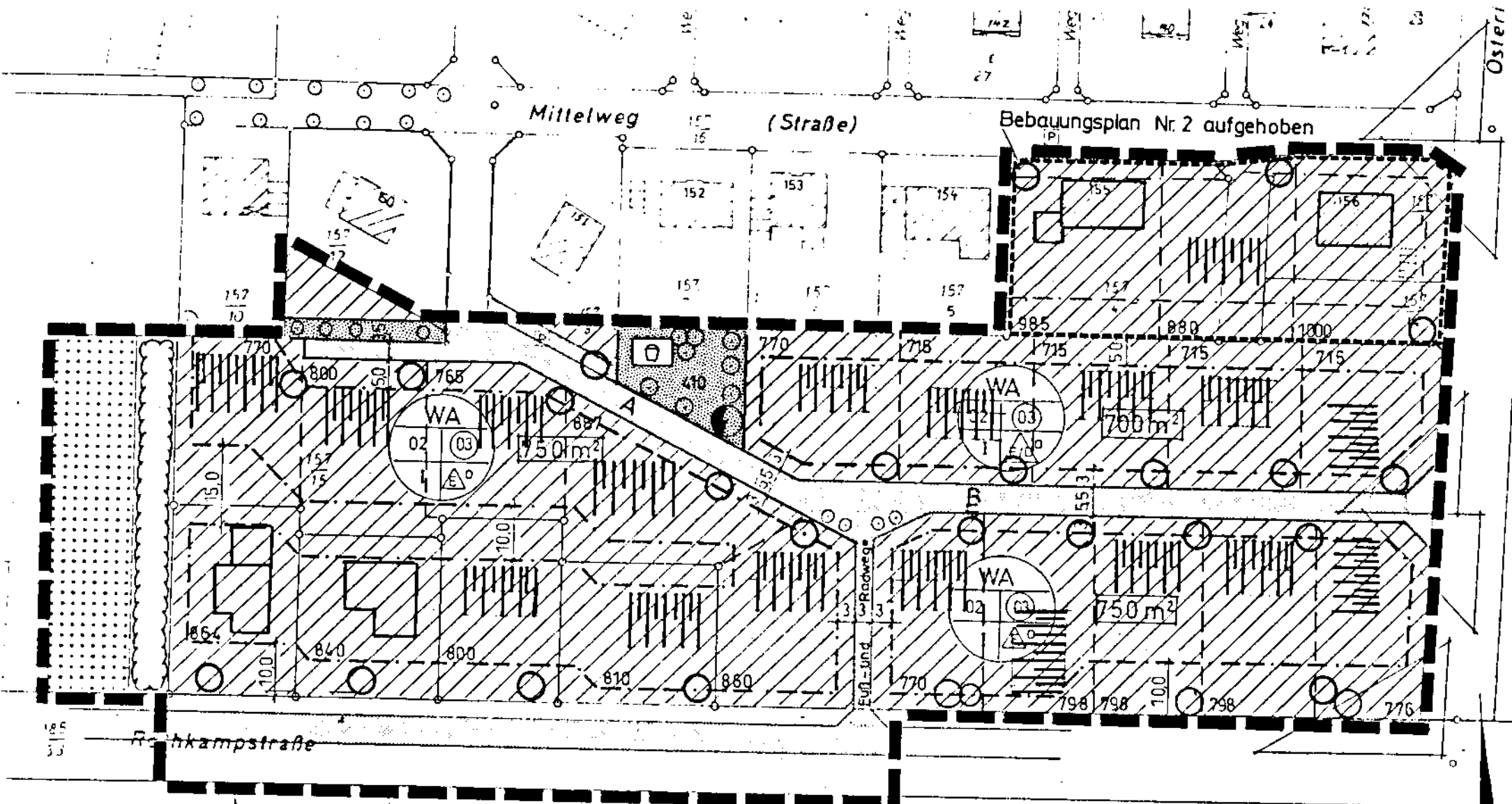
Gemeinde Düdenbüttel

stellv. Bürgermeister

Gemeindedirektor



29.11.1989 März 1990



Osterr

Mittelweg (Straße)

Bebauungsplan Nr 2 aufgehoben

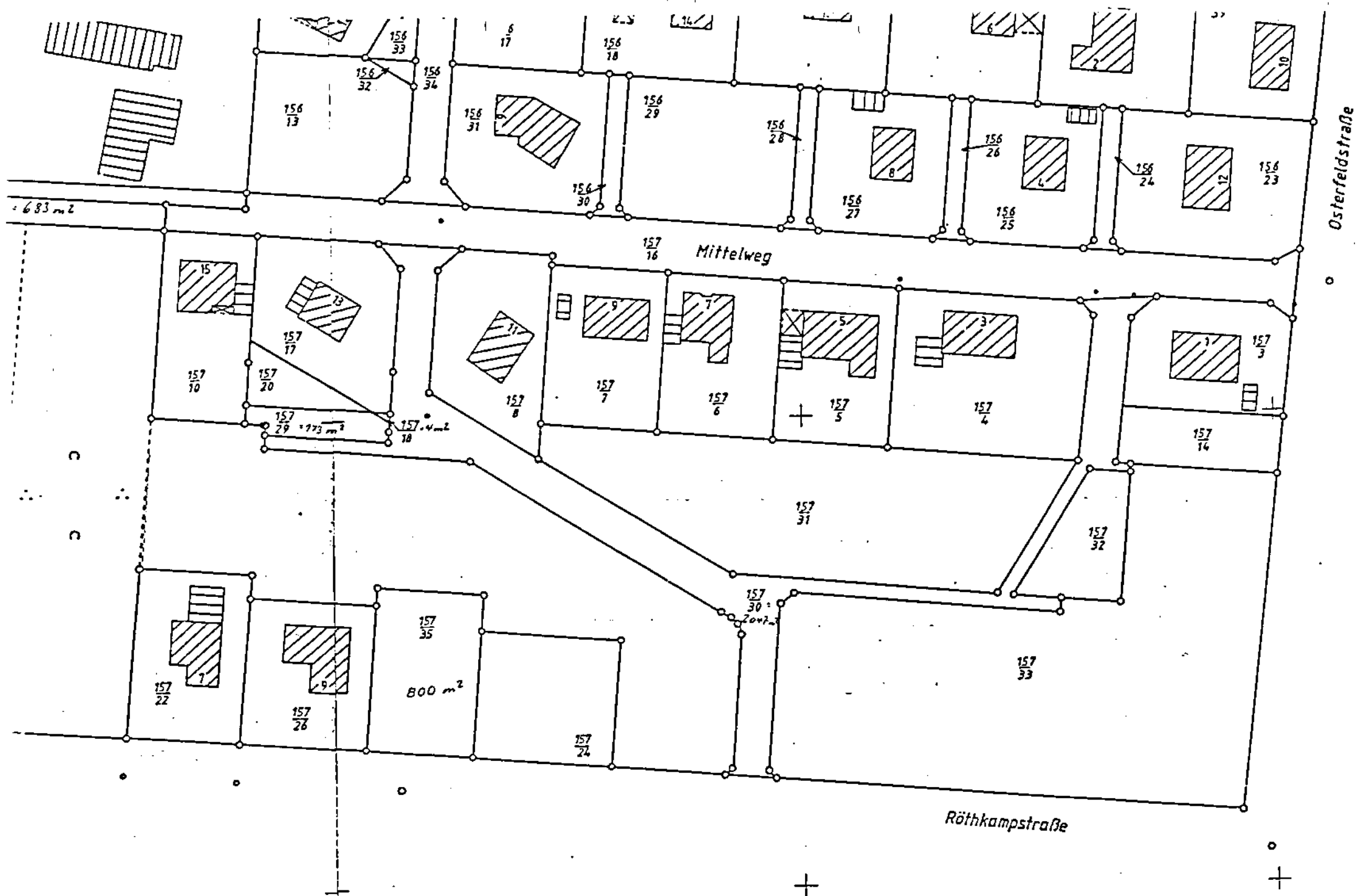
Reichkampstraße

Flur 4

Gemeinde Düdenbüttel
 Anlage zur Begründung des
 Bebauungsplanes Nr. 3 A
 M 1:1000

textliche Festsetzungen

- 1.) Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind die Ausnahmen im Sinne von § 4(3) 1,2,3,4,6 BauNVO Gegenstand des Bebauungsplanes und allgemein zulässig.
- 2.) Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO - soweit es sich um Gebäude handelt, sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten.
- 3.) Im Rahmen des Ausbaus von Strassen und Wegen kann die Gliederung der Verkehrsflächen innerhalb der Strassenbegrenzungslinien geringfügig abweichend von den Darstellungen im Bebauungsplan gestaltet werden.
- 4.) Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind überwiegend laubabwerfende Gehölze anzupflanzen. Mindestens 6 heimische Bäume sind anzupflanzen, die zur Pflanzzeit einen Stammumfang von mindestens 15 cm in 1,0 m Höhe über Gelände aufweisen müssen.
- 5.) Auf jedem Baugrundstück ist mindestens ein laubabwerfender, heimischer Hochstammbaum anzupflanzen und zu unterhalten. Empfohlen werden: Eiche, Hainbuche, Rotbuche, Ahorn.



683 m²

Mittelweg

Osterfeldstraße

Röhkampstraße

800 m²

157/29 = 773 m²

157/30 = 700 m²

157/22

157/28

157/35

157/24

157/31

157/32

157/33

157/14

157/3

157/4

157/5

157/6

157/7

157/8

157/10

157/20

157/17

157/16

156/23

156/24

156/25

156/26

156/27

156/28

156/29

156/31

156/34

156/32

156/13

156/33

156/17

156/18

156/14

156/12

156/7

156/6

156/8

156/12

156/4

156/8