

Gemeinde Düdenbüttel,
Bebauungsplan Nr. 9 "Zum Horn"
mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

BEGRÜNDUNG

Bearbeitung vom 8.04.98

Rechtsgrundlagen :

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993
- Planzeichenverordnung (PlanzV 81) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58);
- Nds. Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22. Juni 1982, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. Nr. 16, S. 382, v. 27.06.96;
- Nds. Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 13. Juli 1995, (Nds. GVBl. S. 199) in Verbindung mit § 1 der Allgemeinen Durchführungsverordnung zur Nieders. Bauordnung (DVNBauO) vom 11. März 1987 (Nds. GVBl. S. 29).

Geltungsbereich des Bebauungsplanes ,

Gemarkung Düdenbüttel, Flur 3, Flurstück 102/1, begrenzt auf einen Teilbereich, Flurstück 175/102, begrenzt auf einen Teilbereich, Flurstück 101/1, begrenzt auf einen Teilbereich .

Das Bebauungsplangebiet wird begrenzt

- im Norden durch die südliche Grenze des Flurstückes 133/103 ,
auf 11,0 m Länge durch eine Grenze in 29,0 m Entfernung parallel der südlichen Grenze des Flurstückes 133/103 und
auf 34,0 m Länge durch eine Grenze in 52,0 m Entfernung parallel der südlichen Grenze des Flurstückes 133/103 ,
- Westen durch eine Grenze auf dem Flurstück 101/1 in 91,0 m Entfernung parallel der östlichen Grenze mit den Flurstücken 102/1 und 175/102 in einer Länge von Flurstück 133/103 im Norden bis Flurstück 98/1 im Süden.
durch die gemeinsame Grenze von den Flurstücken 175/102 und 98/1,
- im Süden durch die gemeinsame Grenze von den Flurstücken 101/1 und 98/1 vom Schnittpunkt der vorbeschriebenen Westgrenze bis zur Grenze mit dem Flurstück 175/102 und
durch die gemeinsame Grenze von den Flurstücken 98/1 und 98/3,
- im Osten durch die gemeinsame Grenze der Flurstücke 175/102 und 109/1 ,
der gemeinsamen Grenze des Flurstückes 175/102 mit den Flurstücken 238/107, 107/18, 105/15 und, auf 15,0 m Länge , mit dem Flurstück 105/14,
auf einer Länge von 22,0 m durch eine Grenze in 35,0 m Entfernung parallel der westlichen Grenze von den Flurstücken 105/14 und 105/20 und
auf einer Länge von 29,0 m bis an die südliche Grenze vom Flurstück 133/103 reichend durch eine Grenze in 45,0 m Entfernung parallel der westlichen Grenze des Flurstückes 105/20 auf dem Flurstück 175/102 tlw. und auf dem Flurstück 102/1.

Allgemein

In Düdenbüttel stehen zur Zeit keine Wohnbauflächen zur Verfügung.

Es gibt einen erheblichen Bedarf von einheimischen Bürgern, in Düdenbüttel zu bauen.

Zahlreiche Vormerkungen sind durch Düdenbüttler nach Bekanntwerden der Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt.

Das Bebauungsplangebiet ist im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Himmelpforten als Baufläche für Wohnen ausgewiesen.

Diese Ausweisung gründet sich auf die Ziele des Dorfentwicklungsplanes Düdenbüttel.

Entsprechend diesem Dorfentwicklungsplan soll bei der räumlichen Entwicklung der Ortskern mit den zentralen Einrichtungen auch topographischer Mittelpunkt bleiben.

Dieses Ziel bedingt, nach einer schwerpunktmäßigen Entwicklung im Osten von Düdenbüttel, die westliche Erweiterung des Ortes .

Diese Ortserweiterungsflächen sind gesamtörtlich eingebunden.

Ihre Ausgleichsflächen leisten den Beitrag, die innerörtlichen Strukturen von Grünflächenanteil im Siedlungsgefüge auch in den Baugebieten fortzusetzen und zu vernetzen.

Darüberhinaus wird durch das Vorhaben einer Wohnbaufläche als westliche Erweiterung eine Ausbildung des Ortsrandes im Sinne des Dorfentwicklungsplanes vollzogen.

Durch eine restriktivere Bewertung der Lärmimmissionen als im Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 4 "Gewerbegebiet" des nahegelegenen Gewerbegebietes ist die Lage und der Zuschnitt der Wohnbauflächen so verändert worden, daß eine größere Distanz, als im DEP und FLNPL vorgesehen, zwischen dem Gebiet des Allgemeinen Wohnens und dem Gewerbegebiet besteht.

Eine entsprechende Korrektur des Fläche wird in der laufenden Änderung des Flächennutzungsplanes vorgenommen.

Städtebauliches Konzept

- Die Gesamtgröße des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ergibt sich aus den städtebaulichen Vorgaben der Dorfentwicklungsplanung und ist in den aktuellen Flächennutzungsplan eingeflossen.
- Der ausgewiesene Geltungsbereich liegt am westlichen Ortsrand und ist mit ca. 500,0 m Entfernung zu den zentralen Einrichtungen wie Kindergarten, Dorfgemeinschaftseinrichtungen, Sport- und Spielplatz die nächstgelegene Wohnbaufläche des Ortes,
- Die Ortslage wird durch das Bebauungsplangebiet ausgewogen, und die Wohnbaufläche stabilisiert den Ortskern bzw. -mittelpunkt,
- durch das Bebauungsplangebiet wird im Westen der endgültige Siedlungsrand hergestellt mit ökologischer Bedeutung der Grünfläche als Ausgleichsfläche.
- Die Grünfläche ist über eine alternative Fußwegeerschließung mit den innerörtlichen Grünflächen vernetzt.
- Die alternative Fuß- und Radwegeerschließung stellt eine kürzere Verbindung zu den zentralen Einrichtungen als die allgemeine Verkehrsverbindung her.
- Im Geltungsbereich werden Siedlungsstrukturen vorgegeben , die die ortstypischen Eigenarten berücksichtigen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 "Zum Horn" ist nach Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohnen (WA) festgesetzt.

In einem Gebäude sind nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig .

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht mit GRZ 0,2 der Bebauungsdichte im Geltungsbereich vorhergehender Bebauungspläne.

Die geringe Bebauungsdichte wird kompensiert durch eine Mindestgrundstückgröße von > 800 m².

Es gilt die im Ort überwiegend vorherrschende 1-geschossige Bauweise mit begrenzter Traufenhöhe, durch die auch bei neuen Gebäuden die ländlichen Tradition eines "lagerhaftes Erscheinungsbildes" bestehen bleibt.

Die Bauweise soll entsprechend der zum Siedlungsrand abnehmenden Bebauungsdichte nur Einzelhäuser in offener Bauweise zulassen.

Die Baugrenze ist so angelegt, daß nicht nur parallele Zuordnung zum Straßenraum oder benachbarten Gebäuden möglich ist.

Gebäudekonzeption

In den Einzelhäusern sind 2 Wohnungen zugelassen.

Alle Gebäude, Ausnahmen bilden nur offene Unterstände und Carports, erhalten ein Satteldach bzw. Walmdach mit ihren Zwischenformen. Die Festsetzung gilt bishin zu Nebengebäuden, da sie in ihrer gestalterischen Bedeutung nicht geringer als Wohngebäude zu bewerten sind.

Die Dachseiten sind neigungsgleich auszubilden.

Die Dachneigung muß mindestens 30°, höchstens 52° betragen, um einen klaren Neigungswinkel der Dachflächen erkennbar zu machen.

Für Gebäude in ausgewählten Bereichen, nämlich Grundstücksflächen mit eindeutigem dörflichen Bezug zum Straßenraum, ist nur das Satteldach zulässig.

Gerade im Umfeld von Verschwenkungen und Abzweigungen ist der Straßenraumbezug der Gebäude städtebaulich signifikant.

Diese Festsetzung wirkt darüberhinaus einer immer wiederkehrenden Vereinheitlichung modischer Dachform entgegen.

Die Dachdeckung mit Pfannendeckung in roter, rotbrauner bzw. brauner Farbgebung, nicht glänzend, ebenso wie das rote Verblendmauerwerk , gerade mit heller Verfugung, sollen die regionalspezifischen Materialien mit ländlicher Tradition als Gestaltungsmerkmal vorherrschen lassen.

Flächen mit anderen Materialien sollen nur ein untergeordnetes Gewicht erhalten.

Kinderspielplatz

Der Kinderspielplatz im Bebauungsplangebietes ist in der südlichen Grünfläche angeordnet. Er liegt am Ende der Erschließung des Bebauungsplangebietes und ist auch aus dem Wohngebiet der benachbarten Teichstrasse frei von Autoverkehr zu erreichen.

Erschließung

Das Bebauungsplangebiet wird durch eine Sackgasse von Norden her über die Gemeindestraße "Zum Horn" erschlossen.

Fußläufig führt diese Erschließung weiter über die Feuerkuhle in die Teichstrasse und an die Heinbockler Strasse.

Diese Verbindung ist Teil eines innerörtlichen Fußwegenetzes, das sich im Rahmen der Realisierung der Ziele der Dorfentwicklungsplanung am südlichen Ortsrand bis zum Gemeindezentrum erstreckt und das sich bis an den östlichen Ortsrand fortsetzt.

Die Straßenraumbreite der Sackgassenerschließung beträgt i.M. > 8,0 m, der Straßenraum der abzweigenden Stichwege, nicht länger als 50,0 m, reduziert sich auf eine Mindestbreite von 6,0 m, im Übergang zum Fußweg auf 5,0 m.

Straßenraum und -führung sollen einen geometrischen Ordnungscharakter vermeiden.

Die Fahrbahn soll einschließlich Randbegrenzung 4,50 m betragen.

Der Durchmesser des Wendekreises beträgt max. 22,00m

Die Grundstückszufahrten wie auch alle befestigten Flächen im Straßenraum müssen in Material, Form und Farbe der ausgewählten Beschaffenheit der Straßen entsprechen.

Die Fußwege sollen mit einer befestigten Tragschicht und einer wassergebundenen Oberfläche hergestellt werden.

Öffentliche Stellplätze als ausgewiesene Verkehrsflächen sind nicht vorgesehen, da sich im Bebauungsplangebiet keine Zielpunkte mit öffentlicher Funktion befinden.

Die Breite der Verkehrsfläche mit 8,00 m i. M. bei einer Straßenbreite von 4,5 m an jeder Stelle der Erschließungsstraße und die vorgesehene Straßenführung ist so angelegt, daß überall im Seitenraum genügend Flächen für Parken im öffentlichen Raum vorhanden ist.

Die Ausweisung öffentlicher Stellplätze führt im Ort erfahrungsgemäß dazu, größere Betriebsfahrzeuge dauerhaft im öffentlichen Straßenraum abzustellen, was zu einer Beeinträchtigung des öffentlichen Raumes führt.

Bei einer Mindestgrundstücksgröße von 800 m² können alle notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück hergestellt werden.

Grünflächen, Flächen für Bepflanzung

Die Grünfläche im Süden des Bebauungsplangebietes dient als Ausgleichsflächen für die Versiegelung und Überbauung .

Ihr Typus soll naturnah mit der Bindung zur Anpflanzung von heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern sein.

Die Grünfläche erhält durch ein wallartiges Geländeprofil bis zu einer Höhe von 3,50 m, das in begrenztem Maße für die Erdgeschoß-Zone der nördlich benachbarten Grundstücke als Lärmschutzmaßnahme wirkt und durch eine teichartige Ausbildung eines Stauraumes für die RW-Entwässerung eine spezifische kleingliedrige Topographie, die ein vielfältiges Spektrum an Pflanzen zuläßt.

Im Straßenraum ist die Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes und die Anpflanzung von Bäumen, wie Eichen, Linden, Hainbuchen und Kastanien festgesetzt,

Die Anpflanzung dieser Bäume muß nicht metergenau, jedoch angenähert und anzahlmäßig nach der vorhandenen Plangrundlage erfolgen.

Die Festsetzung von Baumanpflanzungen sind erforderlich, weil solche Maßnahmen eine langfristige Perspektive verlangen.

Die Einfriedigungen, soweit sie erforderlich sind, sollen durch Bepflanzung, heckenartig oder als Buschreihe, hergestellt werden.

Ein Zaun ist nur zugelassen, wenn er im Zusammenhang mit einer Bepflanzung besteht.

Liste der empfohlenen Pflanzenarten:

- | | | |
|---------------|---------------------|---|
| 1. Bäume: | Eiche, Stieleiche | - Quercus robur |
| | Rotbuche | - Fagus sylvatica |
| | Hainbuche | - Carpinus betulus |
| | Feldahorn | - Acer campestre |
| | Linde | - Tilia vulgaris |
| | Esche | - Fraxinus excelsior |
| | Kastanie | - Aelculus hippocastanum |
| | Birke | - Betula pendula, pubescens |
| | Obstgehölze | - Pyrus communis, Malus domestica |
| 2. Sträucher: | Hartriegel | - Cornus sanguinea |
| | Waldhasel | - Corylus avellana |
| | Weißdorn | - Crataegus monogyna |
| | Liguster | - Ligustrum vulgare |
| | Wildapfel | - Malus sylvestris |
| | Schlehe | - Prunus spinosa |
| | Kreuzdorn | - Rhamnus cartharticus |
| | Faulbaum | - Frangula alnus |
| | Holunder | - Sambucus nigra |
| | Wolliger Schneeball | - Virburnum lantana, opulus |
| | Eberesche | - Sorbus aucuparia |
| | Kiefer | - Pinus sylvestris(in untergeordneter Bepflanzung) |

Landwirtschaft

Sowohl das Bebauungsplangebiet als auch die benachbarten westlichen Flächen sind im Landschaftsplan der Samtgemeinde Himmelforten als Ackerflächen, Flächen mit Grünland-Einsaat und als mesophiles Grünland ausgewiesen.

Durch das Bebauungsplangebiet werden die landwirtschaftlichen Flächen nicht beeinträchtigt.

Die benachbarten Flächen sind über die Erschließungsstraßen bzw. Wirtschaftswege "Zum Horn" und "Buchweizenkamp" zugänglich.

Die extensive Nutzung als Weidefläche konfiguriert nicht mit der Nutzung des Bebauungsplangebietes als Allgemeines Wohngebiet.

Landwirtschaftliche Flächen und die Flächen des Bebauungsplangebietes sind durch einen 3,00 m breiten Pflanzsaum getrennt.

Gewerbe

Im Umfeld des Bebauungsplangebietes, d.h. süd- bzw. südwestlich in 300,0 m Entfernung gibt es ein ausgewiesenes Gewerbegebiet.

Die Immisionen dieses Gewerbegebietes sind durch Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 "Gewerbegebiet" beschränkt.

Aufgrund der Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 4 "Gewerbegebiet" und des zulässigen Schalleistungspegels im Gewerbegebiet sind die Werte im gesamten Bebauungsplangebiet, auch an der südlichen Grenze des Flurstückes 175/102 mit 52 dB(A) tags unterhalb der Werte, die für ein Wohngebiet (WA) zulässig sind.

Da dieses Gewerbegebiet jedoch durch einen relevanten Betrieb bestimmt wird, und die Schall bzw. Lärmquellen punktuell erzeugt werden, werden die bebaubaren Flächen nach Süden auf eine Linie begrenzt, die nach gutachterlicher Abschätzung dieser Fallsituation Schallimmisionen von < 55 dB(A) hat.

Zusätzlich werden in der südlichen Grünfläche riegelförmige Wälle von ca. 3,50 m Höhe hergestellt, deren "Schatten" eine Minderung der Lärmimmisionen bewirkt.

Ersatzfläche

Die Beschreibung und Bewertung der Kompensationsmaßnahmen nach der Eingriffsbeurteilung für den Bebauungsplan Nr. 9 "Zum Horn" in Düdenbüttel ist als Anhang Bestandteil der Begründung.

Die Gemeinde ist Eigentümer der Ersatzfläche.

Die Ersatzfläche ist Teil des Bebauungsplangebietes.

Die Ersatz- bzw. Komensationsfläche befindet sich im südlichen Bereich auf den Flurstücken 101/1 tlw. und 175/102 tlw.

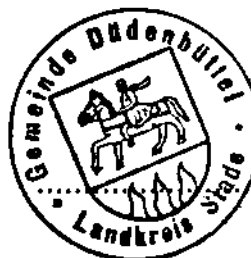
Die Ersatzflächen umfassen ca. 1,0 ha,

Geländeformung, Anlage eines Teiches und die Bepflanzung werden naturnah hergestellt. (siehe Grünflächen / Flächen für Bepflanzung).

Technische Versorgung

- Abwasser** Das Schmutzwasser wird über die Kanalisation in der Straße "Zum Horn" zur zentralen Kläranlage geleitet.
Die Kapazität der Kläranlage reicht für die Bebauung im Rahmen des z.Z. gültigen Flächennutzungsplanes aus.
- Oberflächenwasser** Das Oberflächenwasser versickert auf dem Grundstück.
Für die notwendigen Überläufe und die Straßentwässerung ist eine Regenwasserkanalisation erforderlich, deren Anschluß über das Regenrückhaltebecken in der Grünfläche auf dem Bebauungsplangebiet in die östlich benachbarte Feuerkuhle geleitet wird.
Die Feuerkuhle hat einen Überlauf in die Regenwasserleitungen der Teichstrasse
- Brauchwasser** Die Trinkwasser- und Brauchwasserversorgung ist durch die Anlage des Trinkwasserverbandes Stader Land sichergestellt.
Hydranten sind in Abstimmung mit der Gemeinde im Plangebiet zu errichten.
- Strom** Die Stromversorgung kann durch die Anlagen der Überlandwerk-Nord-Hannover AG gesichert werden.
Eine Übergabestation ist Abstimmung mit der ÜNH festzulegen.
- Müll** Die Müllentsorgung kann gemäß Satzung des Landkreises geregelt werden.
- Gas** Durch Anschluß an das örtliche Versorgungssystem der Stadtwerke Stade ist eine Gasversorgung im Planungsgebiet gegeben.
- Post** Für den Netzausbau der Post (Telekom) wird der öffentliche Straßenraum mitbenutzt.
Erschließungsmaßnahmen müssen rechtzeitig beim Fernmeldeamt angezeigt werden, mindestens 6 Monate vor Baubeginn.

Düdenbüttel, den 2 & JUNI 1998



.....
Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 9 "Zum Horn" , mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung und Begründung wurde ausgearbeitet von
Dipl.-Ing. Jörn Steinhoff, Drift 18, 21717 Helmste

Helmste, den..... 25. 4. 98

.....
Jörn Steinhoff

ANHANG ZUR BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 9 "Zum Horn"

Seite 1

**GEMEINDE DÜDENBÜTTEL
BEBAUUNGSPLANES NR. 9 "ZUM HORN"
MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG**
Stand: 11.12.97

EINGRIFFSBEURTEILUNG

Im Landschaftsplan der Samtgemeinde Himmelpforten ist das Gebiet: Bebauungsplan Nr. 9 "Zum Horn" in seinem gegenwärtigen Bestand als "sonstiges mesophiles Grünland" (GMZ) ausgewiesen und in Nachbarschaft zu Ackerflächen und Bebauung kartiert.

Die Fläche ist 34.400 m² groß.

Eine Beurteilung erfolgt auf der Grundlage des sog. „Staatsräte-Papiers“ Hamburg:

1. Bestand

1.1. Bewertungsmaßstab Boden:

Unverdichteter Boden mit wenig in das Bodengefüge eingreifender Bewirtschaftung, wie auf Flächen sonstiger Wälder, Feuchtwiesen, Obstwiesen, Extensivgrünland; Boden in einer wassertiefe von 0 - 1 m.

Punktwerte/m²: 8

1.2. Bewertungsmaßstab Pflanzen- und Tierwelt:

Extensiv genutzte Flächen, auf denen noch wenige typische Arten vorkommen (Wälder, Grünlandflächen ohne wasserführende Gräben, sämtliche mit extensiver Bewirtschaftung, ökologisch bewirtschaftete Ackerflächen, extensiv gepflegten Grünanlagen und Parks.

Punktwerte/m²: 6

(Überschreitung der Erheblichkeitsgrenze durch Wertverlust/Grundstück: 10%)

Teilfläche	Wert/m ²	Größe in m ²	Bodenfunktionswert	Wert/m ²	Größe in m ²	Wert der Fläche für Tier- u. Pflanzenwelt
Grünland GMZ	8 4*)	34.400	275.200 137.600*)	6 4**)	34.400	206.400 137.600**)
Summe			275.200 ===== 137.600*)			206.400 ===== 137.600**)

ANHANG ZUR BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 9 "Zum Horn"

Seite 2

2. Künftiger Bestand

2.1. Bewertungsmaßstab Boden

2.1.1. Gebäudeflächen
Punktwerte/m²: 0

2.1.2. Straßenflächen
Durch Verdichtung, Versiegelung und Anreicherung mit bodenuntypischen Materialien stark veränderter Boden, wie auf Lagerplätzen, Stellplätzen, unter bis zu einschließlich 90 % wasserdurchlässig befestigten Wegen und Straßen, auf Geröll und Schuttflächen ehemals bebauter Flächen.
Punktwerte/m²: 1

2.1.3. Biotopfläche einschließlich Wasserfläche:
Unverdichteter, natürlich gewachsener Boden ohne oder nur mit geringen Bodenveränderungen (Wandern, Jagd, extensive bzw. der Biotopentwicklung dienende Beweidung), wie auf Flächen nach § 20c BNatSchG, Flächen in Nationalparks, in Feuchtbiotopen.
Gewässer mit Entwässerungsaufgaben und mit wertvollem Bestand gewässerabhängiger Tiere und Pflanzen.
Punktwerte/m²: 16

2.1.4. Gartenflächen und Straßenrandbegrünung

Unverdichteter Boden mit wenig in das Bodengefüge eingreifender Bewirtschaftung, wie biologischer Landbau, wie bei extensiv genutzten Parkanlagen, Altkleingärten
Punktwerte/m²: 6

2.2. Bewertungsmaßstab Pflanzen- und Tierwelt:

2.2.1. Gebäudeflächen:
Unbelebte Flächen (z.B. Asphaltdecken, überbaute Flächen)
Punktwerte/m²: 0

2.2.2. Straßenflächen
Weitgehend unbelebte Flächen, aber wasserdurchlässig (z.B. wassergebundene Fuß- und Fahrwege, gepflasterte Flächen mit wasserdurchlässigen Fugen)
Punktwerte/m²: 1

2.2.3. Biotopfläche einschließlich Wasserfläche:
Biotope, die zur Sicherung zurückgehender Arten wichtig sind und in denen eine Ansammlung Rote-Liste-Arten vorkommt (z.B. sonstige bei Hochwasser überflutete Bereiche, Flächen mit ständigem Grundwasserstand 20 - 30 cm unter Flur, d. h. auch gestörte Naßwiesen, ständig wasserführende Gräben, nährstoffarme Trockenrasen, Brachflächen auf nährstoffarmen Böden mit vielfältiger Artenzusammensetzung)
Punktwerte/m²: 12

ANHANG ZUR BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 9 "Zum Horn"

Seite 3

2.1.4. Gartenflächen und Straßenrandbegrünung

Extensiv genutzte Flächen, auf denen noch wenige typische Arten vorkommen (Wälder, Grünlandflächen ohne wasserführende Gräben, sämtliche mit extensiver Bewirtschaftung, ökologisch bewirtschaftete Ackerflächen, extensiv gepflegten Grünanlagen und Parks.

Punktwerte/m²: 6

(Überschreitung der Erheblichkeitsgrenze durch Wertverlust/Grundstück: 10%)

Teilfläche	Wert/m ²	Größe in m ²	Bodenfunktionswert	Wert/m ²	Größe in m ²	Wert der Fläche für Tier- u. Pflanzenwelt
Gebäudeflächen	0	4.000	-	0	4.000	-
Straßenflächen	1	2.800	2.800	1	2.800	2.800
Biotopfläche	16 6)*	10.700 9.700*)	171.200 58.200*)	12 6**)	10.700 9.700**)	128.400 58.200**)
Wasser	3*)	1.000*)	3.000*)	3**)	1.000**)	3.000**)
Gärten u. Str.-Randstreifen	6 4*)	16.900	101.400 67.600*)	6 4**)	16.900	101.400 67.600**)
Summe			275.400 131.600*)			232.600 131.600**)

Verlust

Boden		Pflanzen- u. Tierwelt	
Wert der Eingriffsfläche	275.200 137.600*)	Wert der Eingriffsfläche	206.400 137.600**)
Wert der Fläche Bebauungsplan Nr. 9	-275.400 -131.600*)	Wert der Fläche Bebauungsplan Nr. 9	-232.600 -131.600**)
Ausgleichsvolumen	- 200 6.000*)	Ausgleichsvolumen	- 26.200 6.000**)

*) Werte für Boden, die der Stellungnahme des BUND v. 14.5.98 entnommen worden sind.

**). Werte der Pflanzen- u. Tierwelt, die aufgrund der Werte für Boden des BUND ermittelt

Düdenbüttel, den 25.06.98

Steinhoff

ANHANG ZUR BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 9 "Zum Horn",
mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung,
Gemeinde Düdenbüttel

Seite 1

FLÄCHENBERECHNUNG

Stand: 8.04.98

Gesamtfläche

$$90,5 \times 180,5 = 16.335,25$$

$$\frac{176,5 + 207,5}{2} \times 82,5 = 15.840,00$$

$$48,5 \times 22,0 = 1.067,00$$

$$38,0 \times 29,0 = 1.102,00$$

34.344,25 m²

Grundstücksfläche

$$\begin{aligned} &858,5 + 870,0 + 898,0 + 1.004,0 + 1.002,0 \\ &+ 957,5 + 965,5 + 1.030,0 + 990,0 + 935,0 \\ &+ 970,0 + 930,0 + 932,0 + 867,0 + 777,0 \\ &+ 828,0 + 828,0 + 870,0 + 927,0 + 891,0 \\ &+ 840,0 + 812,0 = 19.982,50 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

Grünfläche

$$90,5 \times 40,0 = 3.620,00$$

$$\frac{101,0 + 70,0}{2} \times 82,5 = 7.053,75$$

10.673,75 m²

Verkehrsfläche

$$34.344,25 - 19.982,50 - 10.673,75 = 3.688,00 \text{ m}^2$$

$$\begin{aligned} \text{Länge der Straßen : } &33,0 + 27,0 + 41,0 \\ &+ 33,0 + 26,0 + 70,0 + 61,0 + 30,0, \\ &+ 52,0 + 36,0 = 409,0 \text{ m} \end{aligned}$$

$$\text{befestigte Fläche } 409,0 \times \text{i. M. } 7,0 = 2.863,00 \text{ m}^2$$

HELMSTE, 8.04.98

Jörn Steinhoff