

# SATZUNG DER GEMEINDE OLDENDORF ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLAN NR. 14 "Lämmerhof"

## Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3, des § 10 und des § 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) und des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Gemeinde Oldendorf diese 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 "Lämmerhof" im Verfahren nach § 13a BauGB, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung als Satzung beschlossen.

Oldendorf, den .....  
 (Bürgermeister)

## Verfahrensvermerke

### Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Oldendorf hat in seiner Sitzung am ..... die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 "Lämmerhof" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Oldendorf, den .....  
 (Bürgermeister)

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Oldendorf hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans und die Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Oldendorf, den .....  
 (Bürgermeister)

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Oldendorf hat die 1. Änderung des Bebauungsplans nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Oldendorf, den .....  
 (Bürgermeister)

### In-Kraft-Treten

Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplans ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Oldendorf, den .....  
 (Bürgermeister)

### Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung dieser Satzung sind eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, eine beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes zum Flächennutzungsplan oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen des Bebauungsplans, gegenüber der Gemeinde nicht geltend gemacht worden.

Oldendorf, den .....  
 (Bürgermeister)

### Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
 Maßstab: 1:1000  
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Regionaldirektion Otterndorf  
 © 2025



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen, baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei (Stand 07.02.2025).  
 Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Stade, den .....  
 (Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

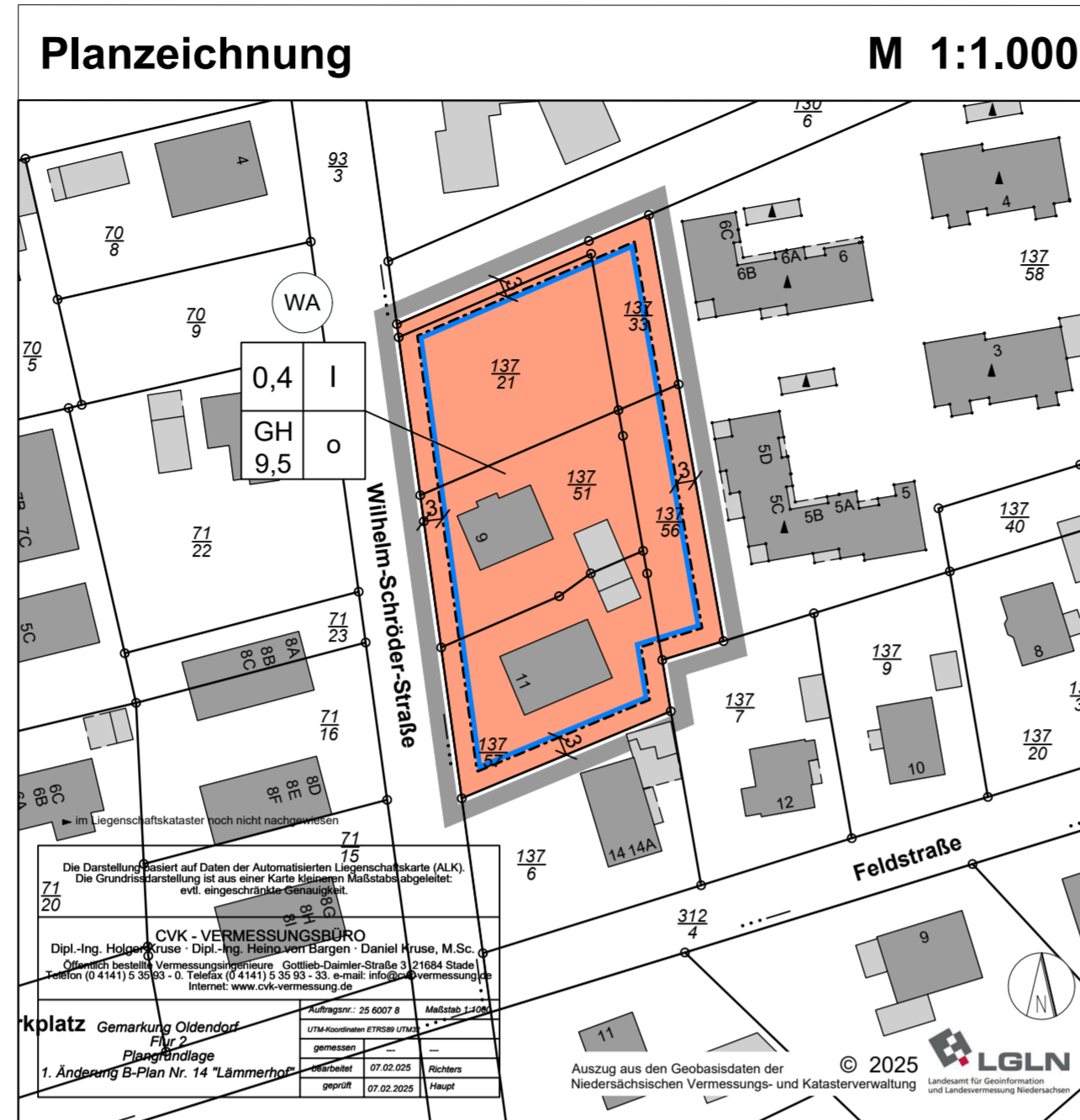
### Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:



Cappel + Kranzhoff Stadtentwicklung und Planung GmbH  
 Palmaille 96, 22767 Hamburg  
 Tel. 040 - 380 375 670, E-Mail mail@ck-stadtplanung.de

Hamburg, den .....  
 (Planverfasser)



### Planungsrechtliche Festsetzungen

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017

#### 1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)  
 (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO), vgl. textl. Festsetzungen

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß  
 (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 19 BauNVO)  
 I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. I  
 (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 20 BauNVO)  
 GH 9,5 maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) in Metern über Bezugspunkt,  
 z.B. 9,5 m (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO), vgl. textl. Festsetzungen

#### 3. Bauweise, Baugrenzen

offene Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)  
 Baugrenze (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

#### Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
 des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

#### Nutzungsschablone,

vgl. textl. Festsetzungen:

Grundflächenzahl (GRZ)	Vollgeschosse als Höchstmaß
Höhe baulicher Anlagen	zulässige Bauweise

#### Kennzeichnungen ohne Normcharakter

vorhandene Grundstücksgrenzen  
 137/51 Flurstücksnummern, z.B. 137/51  
 Gebäude mit Nebengebäuden  
 Bemaßung in Metern, z.B. 3

## Textliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4 i.V.m. § 1 (6) BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die in § 4 Abs. 3 der BauNVO genannten Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO)

### 2. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Bauliche Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO, die Gebäude i.S.d. § 2 Abs. 2 NBauO sind sowie Garagen, Carports i.S.d. § 12 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

### 3. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 und § 9 (3) BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO)

3.1 Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) ist die Oberkante (OK) der Erschließungsstraße in der Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstücks. Die festgesetzte Gebäudehöhe wird als Attika bei Flachdächern und dem First bei geneigten Dächern definiert. Bei der Ermittlung der maximal zulässigen Gebäudehöhe bleiben untergeordnete Bauteile, wie Schornsteine oder technische Anlagen, unberücksichtigt.

3.2 Die Höhenlage der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens der baulichen Anlagen darf die Höhe von 0,5 m der Erschließungsstraße in Fahrbahnmitteln (Deckenhöhe Endausbau), gemessen mittig zum jeweiligen Grundstück, nicht überschreiten.

### 4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

In Wohngebäuden sind je Einzelhaus höchstens zwei Wohneinheiten und in Doppelhäusern höchstens eine Wohneinheit je Haushälfte zulässig.

### 5. Grünordnung (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Auf den Grundstücken ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Sie sind durch Pfähle zu sichern, dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und vor Wildverbiss zu schützen. Bei Verlust ist Ersatz auf demselben Grundstück durch Neupflanzung gleicher Art und Qualität zu schaffen. Hierfür kommen als Hochstämme in Frage: Stieleiche, Traubeneiche, Hainbuche, Winterlinde und Eberesche.

Laubbäume in der Qualität: Hochstamm, mind. 12 - 14 cm Stammumfang, 3 x verpflanzt, mit Ballen

Alternativ dürfen auch folgende hochstämmige Obstbäume gepflanzt werden:

Apfelsorten: Knebusch, Martini, Rotfranch, Zitronenapfel, Finkenwerder Herbstprinz, Grafensteiner

Birnenarten: Bürgermeisterbirne, Gute Graue, Ohnhüschchen

Obstbäume in der Qualität: Hochstamm, mind. 8 - 10 cm Stammumfang, 2 x verpflanzt

## Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO

### 1. Dächer

1.1 Für die Dacheindeckung sind nur Materialien in roten, rotbraunen bis braunen Farbtönen oder in Anthrazit zulässig.

1.2 Glänzende, hochglänzende, glasierte bzw. lasierte Dachsteine/-ziegel sind nicht zulässig. Doppelhäuser sind einheitlich einzudecken und mit gleichen Dachformen sowie Dachneigungen bei gleicher Trauf- und Firsthöhe auszubilden.

1.3 Terrassenüberdachungen sowie Wintergärten bleiben hiervon unberührt.

### 2. Außenwände

Für die äußere Gestaltung von Hauptgebäuden sind Klinker-, Sicht- oder Verblendmauerwerk (Riemchen) in roten, rotbraunen bis braunen Farbtönen zulässig. Es sind nur Materialien mit matter, nicht glänzender Oberfläche zu verwenden. Auf Teilflächen sind bis zu 40 % andere Materialien zulässig.

### 3. Gestaltung nicht überbauter Flächen

Gemäß § 9 Abs. 2 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) müssen die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Die Gestaltung der Grünflächen mit Materialien, durch die die ökologischen und klimatischen Bodenfunktionen (z.B. Wasserspeicher, Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Kleinstlebewesen) behindert oder unterbunden werden (z.B. die Anlage von flächigen Stein-, Kies- oder Schotterbeeten als auch die Verwendung von Vlies- oder Folienabdeckungen) widerspricht der vorgenannten Regelung in § 9 Abs. 2 der NBauO und ist daher nicht gestattet.

### Hinweis zur Nichtbeachtung örtlicher Bauvorschriften

Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer der örtlichen Bauvorschrift zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

## Hinweise

### 1. Archäologie

Archäologische Bodenfunde, die im Zuge von Bauarbeiten und Erdarbeiten gemacht werden, sind unverzüglich der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Stade mitzuteilen. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen.

### 2. Kampfmittelbelastung

Eine Belastung des Plangebiets durch Kampfmittel ist nicht bekannt. Unabhängig davon gilt grundsätzlich: Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, Polizei das Ordnungsamt, Feuerwehrleitstelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hameln-Hannover sind zu benachrichtigen.

### 3. Baumschutz

Bei Bauarbeiten sind die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie die Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen (R SBB) zu beachten.

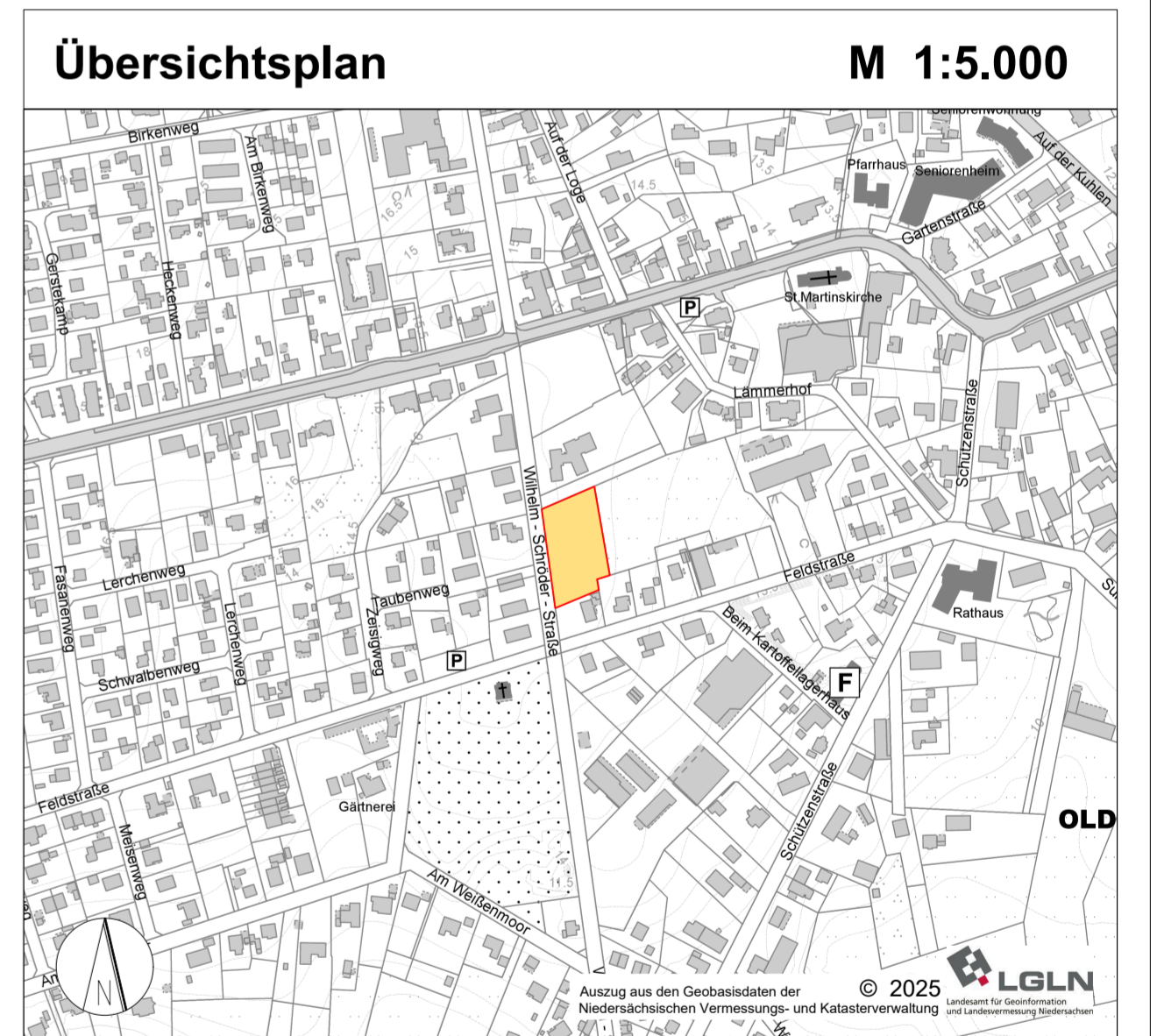
### 4. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme

Das Entfernen von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen ist gemäß § 39 (5) Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in der Zeit vom 01. März bis 30. September verboten.

Als Maßnahme zum Insekten- und Fledermausschutz ist die Reduzierung der Beleuchtung an den Gebäuden und auf den Parkplätzen auf ein Minimum anzustreben. Die Lichtquellen sollten möglichst niedrig angebracht werden, so dass eine großräumige Anlockwirkung von Insekten verhindert wird. Es sollten voll abgeschirmte Leuchten verwendet werden, die das Licht nach oben und zur Seite abschirmen und nur den gewünschten Raum beleuchten. Das Schutzglas muss flach sein, um Streulicht zu vermeiden (keine Lichtabstrahlung). Das Leuchtmittel darf nicht aus der Lampe heraus ragen. Es sind nur warmweiße Lampen zu verwenden bis max. 3.000 Kelvin (Natriumdampflampen und LEDs ohne Blauanteile). Die Beleuchtung sollte durch Bewegungsmelder und/oder Teil- bzw. Nachtabschaltung gesteuert werden.

### 5. Außerkräfttreten bestehender Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Lämmerhof“ treten die ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 14 „Lämmerhof“ mit seiner 1. Änderung für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans außer Kraft.



Gemeinde Oldendorf  
 Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten - Landkreis Stade

## 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 "Lämmerhof"

Entwurf Februar 2025

Maßstab 1:1.000

Gemeinde Oldendorf  
 Mittelweg 2  
 21709 Himmelpforten  
 Tel. 04144 20 99 0  
 info@oldendorf-himmelpforten.de

Planverfasser:  
 cappel + kranzhoff  
 stadtentwicklung und planung gmbh  
 Palmaille 96, 22767 Hamburg  
 Tel. 040 380 375 670  
 mail@ck-stadtplanung.de