

# SATZUNG DER GEMEINDE DÜDENBÜTTEL ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 3A "OSTERFELD III"

## Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Düdenbüttel die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3A "Osterfeld III", bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Düdenbüttel, den .....  
(Bürgermeister)

## Verfahrensvermerke

### Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Düdenbüttel hat in seiner Sitzung am 14.11.2022 die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3A "Osterfeld III" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Düdenbüttel, den .....  
(Bürgermeister)

### Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Düdenbüttel, den .....  
(Bürgermeister)

### Satzungsbeschluss

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

Düdenbüttel, den .....  
(Bürgermeister)

### In-Kraft-Treten

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 (3) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Düdenbüttel, 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.

Düdenbüttel, den .....  
(Bürgermeister)

### Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Düdenbüttel, Flur 2  
Maßstab: 1:1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, ©2023



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom .....). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

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:

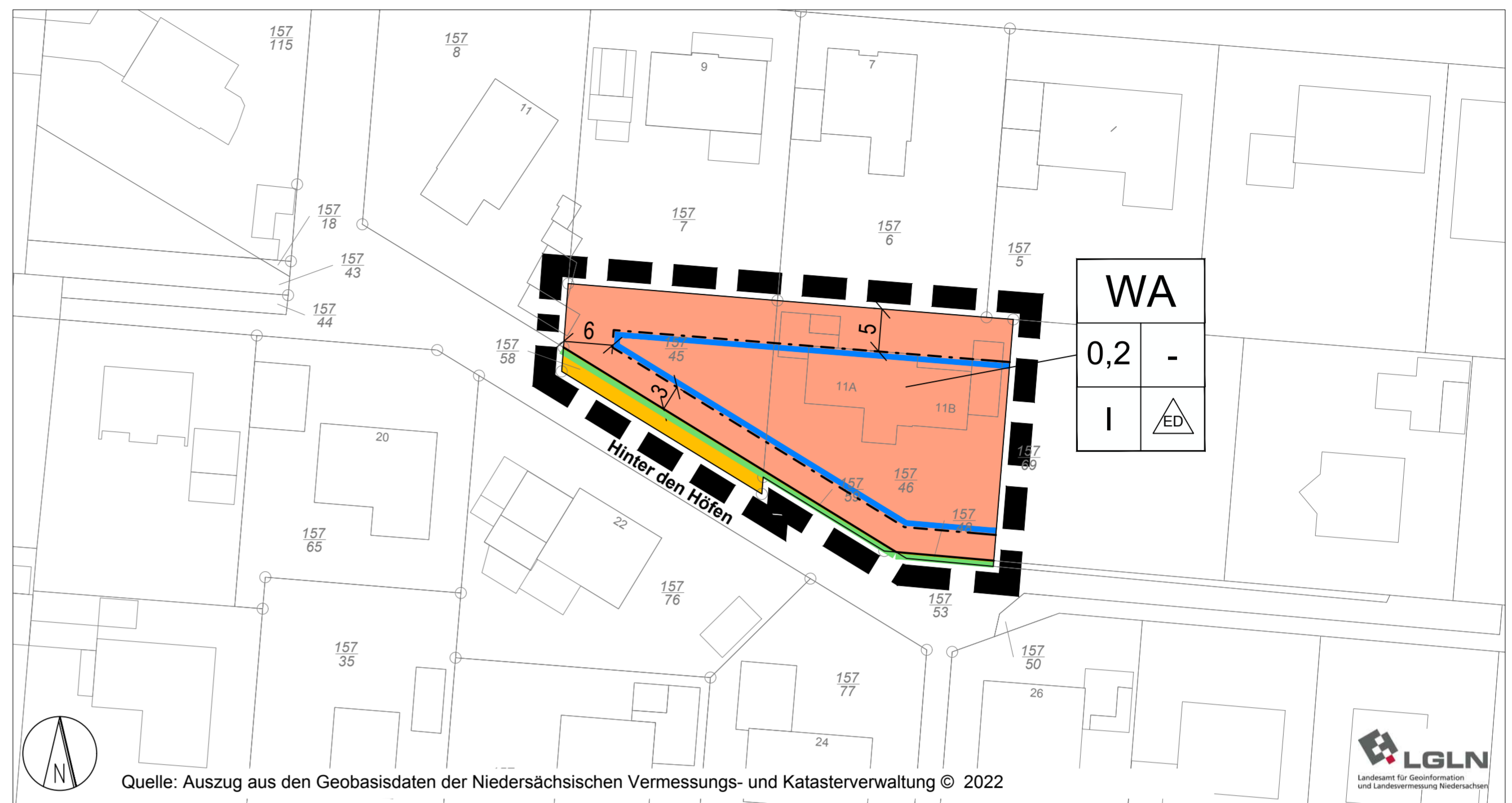


Cappel + Kranzhoff, Stadtentwicklung und Planung GmbH  
Palmaille 96, 22767 Hamburg, Tel 040/380 37567023 Fax 04144-2179 11

Hamburg, den .....  
(Stadtplaner:in)

## Planzeichnung

M 1:500



## Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
  - Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind die Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO Nrn. 1-3 allgemein zulässig. Die Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 4 + 5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 6 i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
  - Innerhalb des Plangebiets darf die zulässige Grundflächenzahl von 0,2 durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNVO genannten Anlagen nicht überschritten werden.
- Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 

Bauliche Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO, die Gebäude i.S.d. § 2 Abs. 2 NBauO sind sowie Garagen und Carports i.S.d. § 12 BauNVO, sind nur hinter der straßenseitigen Baugrenzen zulässig.
- Grünordnung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25)
  - Auf jedem Baugrundstück ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Hochstammbaum anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Empfohlen werden: Eiche, Hainbuche, Rotbuche und Ahorn.
  - Auf den Grundstücken vorhandene standortgerechte, heimische Laubbäume ab einem Stammumfang von 1 m, gemessen in 1 m Höhe, sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust ist Ersatz durch Neupflanzungen der selben Art auf dem selben Grundstück im Verhältnis 1:2, bei Eichen im Verhältnis 1:4, zu schaffen. Die Pflanzqualität hat mindestens zu betragen: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 12-14 cm.

## Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung**
- Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO, vgl. textl. Festsetzungen)
- Maß der baulichen Nutzung**
- 0,2 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 19 BauNVO), textl. Festsetzungen
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 20 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO), vgl. textl. Festsetzungen
- Verkehrsflächen**
- Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

### Nutzungsschablone, vgl. textl. Festsetzungen:

Maß der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl GRZ	-
Vollgeschosse als Höchstmaß	zulässige Bauweise

### Kennzeichnungen ohne Normcharakter

- vorhandene Grundstücksgrenzen
- Flurstücksnummern
- vorhandene Gebäude mit Nebengebäuden
- Bemaßung in Metern

## Hinweise

### 1 Kampfmittelbelastung

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

### 2 Artenschutz

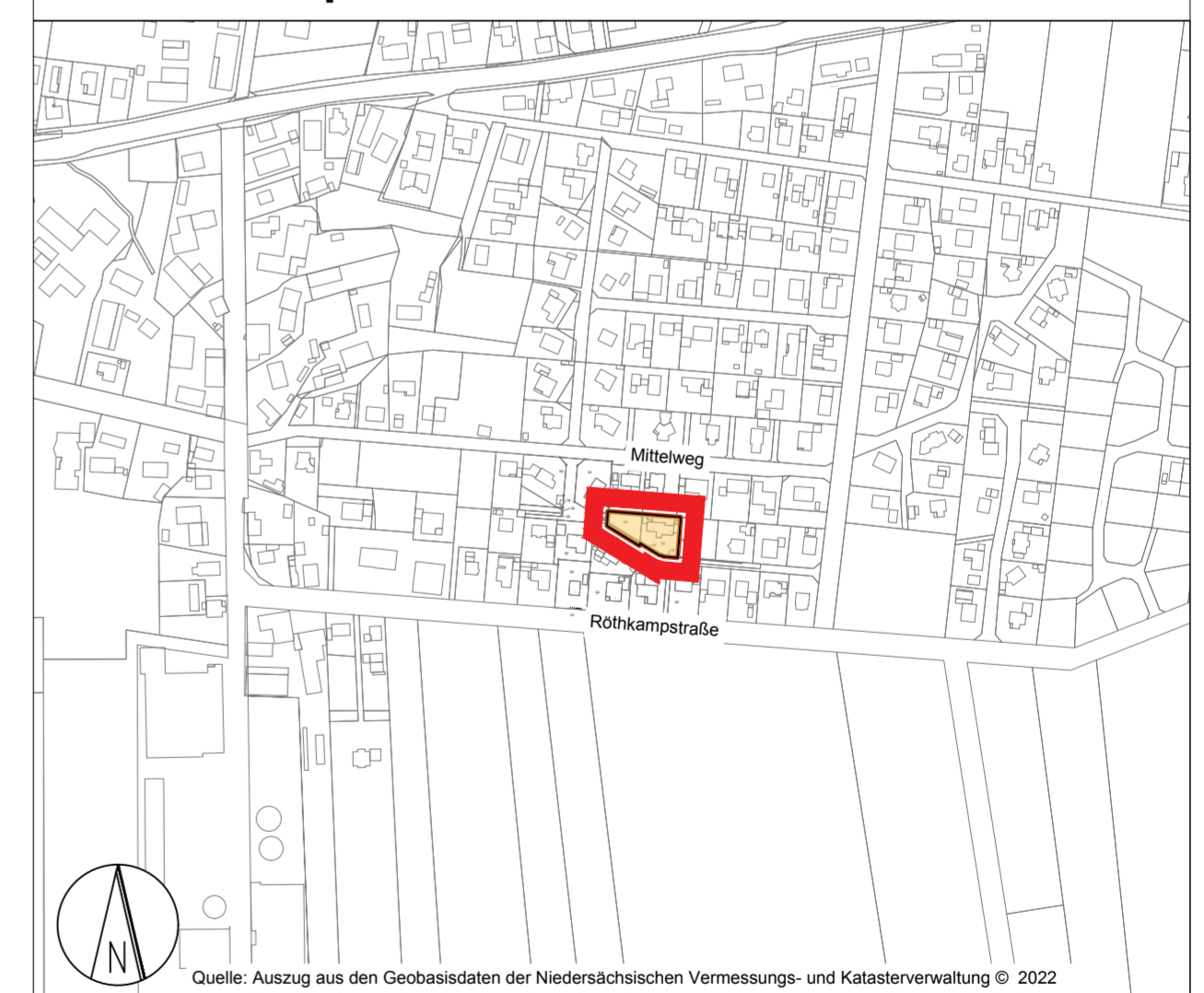
Als Vermeidungsmaßnahme gegen mögliche Verstöße gegen das Tötungs- und Verletzungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) ist das Entfernen von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis 30. September verboten. Zu anderen Zeiten ist eine fachkundige Kontrolle auf Nester und Brutquartiere notwendig, um Beeinträchtigungen auszuschließen.

### 3 Baumschutz

Bei Bauarbeiten ist die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu beachten

## Übersichtsplan

M 1:5.000



Gemeinde Düdenbüttel  
Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten - Landkreis Stade  
**2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3A "Osterfeld III"**

Maßstab 1:500

Planverfasser:

**Gemeinde Düdenbüttel Mittelweg 2 21079 Himmelpforten**

Palmaille 96, 22767 Hamburg  
Tel. 040 380375670

Stand: Entwurf 31.05.2023