

# SATZUNG DER GEMEINDE DÜDENBÜTTEL ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 15 "Im Klamm"

## MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

### Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKOmVG) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Gemeinde Düdenbüttel diesen Bebauungsplan Nr. 15 "Im Klamm" im Verfahren nach § 13b BauGB, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Düdenbüttel, den .....  
(Bürgermeister)

### Verfahrensvermerke

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde Düdenbüttel hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 15 "Im Klamm" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Düdenbüttel, den .....  
(Bürgermeister)

**Öffentliche Auslegung**  
Der Rat der Gemeinde Düdenbüttel hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf 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 des Bebauungsplans und die Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Düdenbüttel, den .....  
(Bürgermeister)

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

Düdenbüttel, den .....  
(Bürgermeister)

**In-Kraft-Treten**  
Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... 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 Bebauungsplans zum Flächennutzungsplan oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen des Bebauungsplans gegenüber der Gemeinde nicht geltend gemacht worden.

Düdenbüttel, den .....  
(Bürgermeister)

**Planunterlage**  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1.000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.



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 ..... ).  
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)



### Planzeichenerklärung

**1. Planungsrechtliche Festsetzungen**  
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 2017

#### Art der baulichen Nutzung

**WA** Allgemeine Wohngebiete  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO),  
vgl. textl. Festsetzungen

#### Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,4  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 19 BauNVO)  
0,6 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß, z.B. 0,6  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 20 BauNVO)  
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 20 BauNVO)  
TH 6 max. zulässige Traufhöhe in Metern über Bezugspunkt  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO),  
vgl. textl. Festsetzung

#### Bauweise, Baugrenzen

**ED** offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)  
o offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)  
Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

#### Verkehrsflächen

**Private Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

### Textliche Festsetzungen

#### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

##### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

###### Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO genannten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.  
(§ 1 Abs. 6 i. V. m. § 4 Abs. 3 BauNVO).

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

Als Traufhöhe gilt die Höhe der Schnittlinie von Außenwand und Dach auf der Traufenseite. Bezugspunkt für die zulässige Traufhöhe ist das Niveau der angrenzenden Straße im Bereich der Grundstückszufahrt.

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

**3.1** Im Teilgebiet WA 1 sind je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen, in Doppelhäusern höchstens eine Wohnung je Haushälfte zulässig.

**3.2** Im Teilgebiet WA 2 sind je Einzelhaus und je Hausgruppe höchstens vier Wohnungen, in Doppelhäusern höchstens zwei Wohnungen je Haushälfte zulässig.

##### 4. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

**4.1** In Gebäuden, die neu errichtet oder wesentlich geändert werden, müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, je nach Außenlärmpegel die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Abschnitt 7 der DIN 4109 Teil 1, Ausgabe Januar 2018 für Wohnräume einhalten. Mindestens ist ein Bau-Schalldämmmaß von 30 dB einzuhalten.

**4.2** Die Grundrisse der Wohnungen in Gebäuden, die neu errichtet oder wesentlich geändert werden, sind in Bereichen mit maßgeblichen Außenlärmpegeln > 55 dB so zu gestalten, dass Schlafräume und Kinderzimmer in der der Hauptstraße abgewandten Seite angeordnet sind. Schlafräume und Kinderzimmer können auch in Richtung der Hauptstraße angeordnet werden, sofern der Einbau von schalldämmten Lüftöffnungen oder eine Belüftung mittels raumlufttechnischer Anlagen vorgesehen wird.

**4.3** Von den Anforderungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Bauantragsverfahrens der Nachweis erbracht wird, dass aufgrund von Gebäudeabschirmungen oder ähnlicher Effekte ein geringerer Außenlärmpegel vorliegt.

**4.4** Hausnahe Freibereiche dürfen nur in Bereichen mit Beurteilungspegeln < 55 dB(A), z.B. in einem ausreichenden Abstand zur Hauptstraße oder abgeschirmt nördlich der Gebäude, angeordnet werden.

##### 5. Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Laubbäume mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm gemessen in 1 m Höhe sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust ist Ersatz der gleichen Art in gleichem Umfang zu leisten. (siehe Hinweis Nr. 4)

#### ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gemäß § 84 NBauO)

##### 1. Dächer

Für die Dacheindeckung sind nur Materialien mit matter Oberfläche in den Farben rot, rotbraun, braun oder anthrazit zulässig. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind zulässig, soweit sie flächig auf der Dachhaut aufliegen oder in die Dachhaut integriert sind.

##### 2. Einstellplätze

Je Wohnung sind mindestens 1,5 Stellplätze, je Baugrundstück zusätzlich ein Stellplatz auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen.

##### 3. Einfriedungen

Als Einfriedungen sind Jägerzäune und Drahtzäune nur zulässig, wenn sie in lebenden Hecken integriert sind.

##### 4. Gestaltung nicht überbauter Flächen

Nicht überbaute private Grundstücksflächen sind zu begrünen und dauerhaft gärtnerisch zu pflegen. Die Anlage von Stein- oder Kiesgärten durch Schüttung von Kies, Schotter, Steinen oder vergleichbarem Material ist unzulässig.

#### Grünflächen

private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

#### Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 15 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

#### Nutzungsschablone,

vgl. textl. Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung	Vollgeschosse als Höchstmaß
Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ
zulässige Bauweise	Höhe baulicher Anlagen

#### 2. Kennzeichnungen ohne Normcharakter

vorhandene Grundstücksgrenzen  
Flurstücksnummern, z.B. 47/13  
Gebäude mit Nebengebäuden  
Bemaßung in Metern, z.B. 3  
Nummer des Teilgebiets, z.B. WA 1

#### 3. Nachrichtliche Übernahmen

Wasserschutzgebiet, Zone IIIa

#### Hinweis zur Nichtbeachtung örtlicher Bauvorschriften

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

#### HINWEISE

##### 1. Denkmalschutz

Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind unverzüglich dem Landkreis Stade, Amt für Kultur und Archäologie, mitzuteilen. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen.

##### 2. 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.

##### 3. Artenschutz

Bei Beachtung folgender Maßnahmen können Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG bei Umsetzung der Planung vermieden werden:

- Bauzeitenregelung für Gehölzbeseitigung
- Umweltbaubegleitung (Kontrolle Höhlenbäume, Überwachung der Vermeidungsmaßnahmen)
- Außenbeleuchtung nur minimal und ausschließlich LED-Leuchtmittel warmweiß

Die Anzahl zu fallender Höhlenbäume sollte möglichst geringgehalten werden.

##### 4. Baumschutz

Im Zuge von Baumaßnahmen sind vorhandene Bäume, soweit sie unter die Erhaltungsfestsetzung der Nr. 5 fallen, in den Unterlagen zum Bauantrag nach Lage, Art und Größe sowie die vorgesehenen Schutzmaßnahmen zur Erhaltung nachzuweisen. Die Bestimmung, wonach bei Verlust eines Baums Ersatz der gleichen Art in gleichem Umfang zu leisten ist, ist so anzuwenden, dass beispielsweise bei Verlust eines Baumes mit 90 cm Stammumfang sechs Bäume der gleichen Baumart mit Stammumfang 14-16 cm gepflanzt und dauerhaft erhalten werden müssen.

##### 5. Immissionsschutz

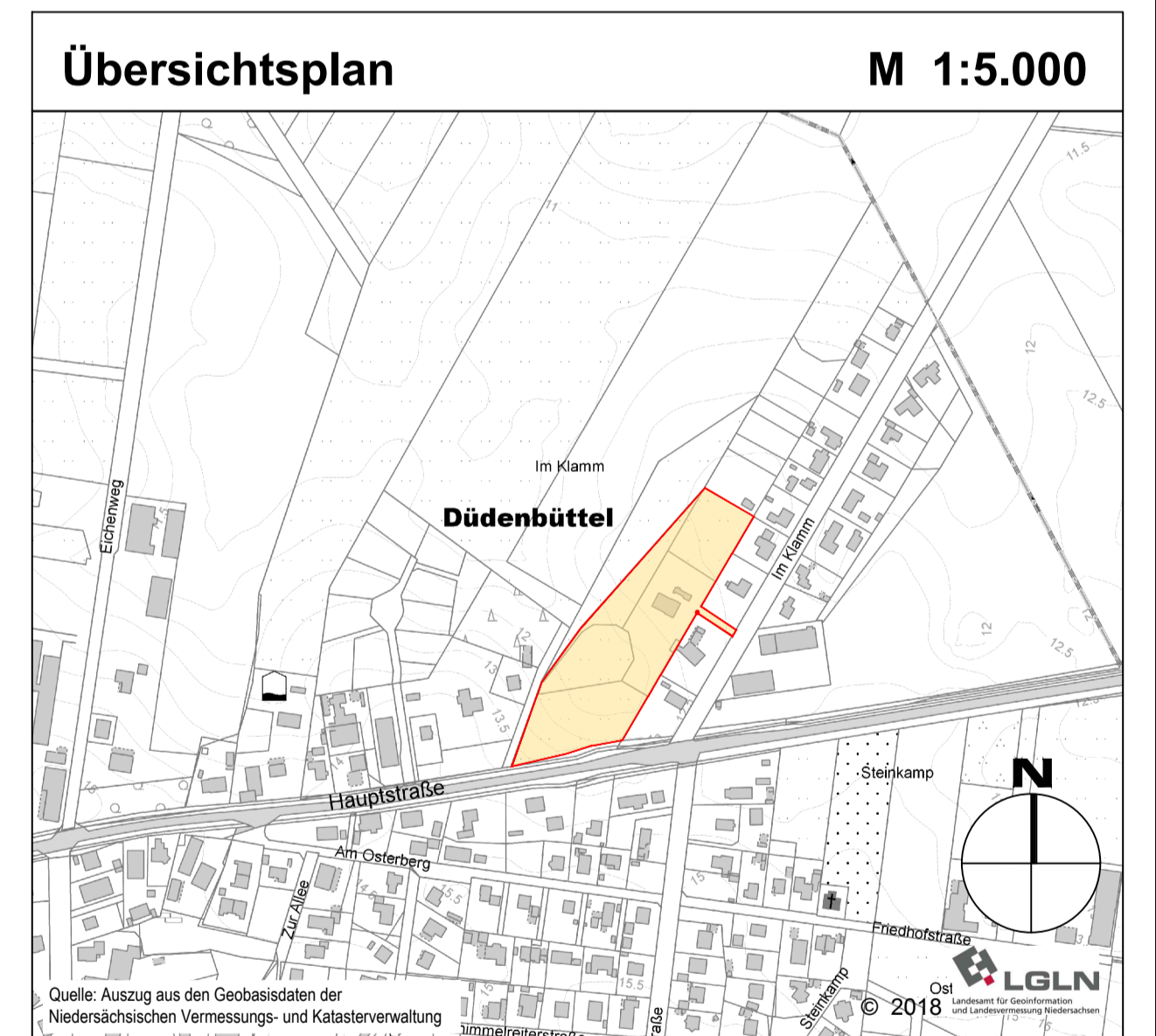
Aufgrund der Lage des Plangebietes ist mit erheblichen Lärmimmissionen durch Straßenverkehr zu rechnen. Die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) sowie der Grenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) werden ggf. überschritten. Dies ist bei Baumaßnahmen zu berücksichtigen. Im Rahmen des Bauantragsverfahrens ist die Einhaltung der Anforderungen des Lärmschutzes nachzuweisen.

##### 6. DIN - Normen und weitere Regelwerke

Die der Planung zugrundeliegenden Rechtsquellen und DIN-Normen können bei der Gemeinde Düdenbüttel eingesehen werden.

##### 7. Trinkwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Zone IIIa des Wasserschutzgebietes Himmelpforten. Die örtlichen Schutzbestimmungen sind zu beachten.



Gemeinde Düdenbüttel  
Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten - Landkreis Stade

**Bebauungsplan Nr. 15**  
**"Im Klamm"**  
mit örtlichen Bauvorschriften

Maßstab 1:1.000

**Planverfasser:**  
**Gemeinde Düdenbüttel**  
Mittelweg 2  
21709 Himmelpforten  
Stand: 30.03.2020 - Satzung

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