

# SATZUNG DER GEMEINDE DÜDENBÜTTEL ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 12 "WISCHHOF" mit örtlichen Bauvorschriften

## Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Nds. Bauordnung (NBauO 2012) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Düdenbüttel diesen Bebauungsplan Nr. 12 "Wischhof", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Düdenbüttel, den \_\_\_\_\_

## Verfahrensvermerke

### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Düdenbüttel hat in seiner Sitzung am **11.01.2011** die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 "Am Wischhof" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am **15.07.2011** ortsüblich bekannt gemacht.

Düdenbüttel, den \_\_\_\_\_  
(Bürgermeister)

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am **27.03.2012** 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 **26.04.2012** ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom **03.05.2012** bis **03.06.2012** gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Düdenbüttel, den \_\_\_\_\_  
(Bürgermeister)

### Erneute Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am **19.12.2012** dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am **03.12.2012** ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom **18.01.2012** bis **18.02.2013** 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 **10.04.2013** 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  
Maßstab: 1:250

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 15.03.2011). 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 \_\_\_\_\_  
(öffentl. best. Vermessungsg.)

### Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:  
Cappel + Partner,  
Poststr. 27, 21709 Himmelpforten, Tel 04144-2179 10 Fax -2179 11

Himmelpforten, den 24.04.2013 \_\_\_\_\_  
(Stadtplaner)

## Planzeichnung

Maßstab 1 : 1.000



## Planzeichenerklärung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 (BauNVO 90).

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### Art der baulichen Nutzung

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

**MI** Mischgebiet, vgl. textliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO)

#### Maß der baulichen Nutzung

**0,3** Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß, z.B. 0,3 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

**I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. I (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

#### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

**o** offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

**ED** 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)

**—** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

#### Grünflächen

**—** Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Spielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

**—** Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

## Textliche Festsetzungen

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

**1.1** In den allgemeinen Wohngebieten sind die in § 4 Abs. 3 der BauNVO genannten Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

**1.2** In den allgemeinen Wohngebieten sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannten Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht zulässig.

**1.3** In den allgemeinen Wohngebieten sind in Einzelhäusern höchstens zwei Wohneinheiten zulässig, in Doppelhäusern höchstens eine Wohneinheit je Haushälfte.

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

Bauliche Nebenanlagen i. S. des § 14 (1) BauNVO, Garagen und Carports dürfen die straßenseitigen Baugrenzen nicht überschreiten.

### 3. Mindestgrundstücksgröße (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgrundstücksgröße beträgt für Einzelhausgrundstücke 800 m<sup>2</sup>. Für Doppelhausgrundstücke beträgt sie 500 m<sup>2</sup> je Haushälfte.

### 4. Grünordnung (§ 9 (1) Nr. 15 und Nr. 25 BauGB)

**4.1** Im Straßenraum sind im Abstand von höchstens 20 m standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen. Hierfür kommen in Frage: Stieleiche, Traubeneiche, Linde, Roßkastanie, Esche und Birke. Alternativ dürfen auch Obstbäume (alte Sorten) gepflanzt werden.

**4.2** Je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Hierfür kommen in Frage: Stieleiche, Traubeneiche, Linde, Roßkastanie, Esche und Birke oder ein Obstbaum (alte Sorte). Die Pflanzenqualität der Bäume hat mindestens zu betragen: Hochstamm mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten, durch Pfähle zu sichern und vor Wildverbiss zu schützen.

**4.3** Nadelgehölze sind nur als Einzelgehölz zulässig. Keinesfalls dürfen sie in Reihen oder Gruppen gepflanzt werden.

**4.4** Im Plangebiet sind Laubbäume mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm gemessen in 1 m Höhe dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

**4.5** Bei Verlust anzupflanzender oder zu erhaltender Laubbäume sind innerhalb des Plangebietes als Ersatz zwei Bäume der gleichen Baumart mit einem Stammumfang (STU) von 16 - 18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

**4.6** Die Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen sind mit einer 5-reihigen Anpflanzung aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen entsprechend der unten stehenden Pflanzliste zu bepflanzen. Zwischen und in den Reihen der Gehölzpflanzungen ist ein maximaler Abstand von 1,50 m einzuhalten. Als Pflanzqualität sind zu verwenden: Sträucher: 2 x verpflanzt, Höhe 70 bis 90 cm.

### 4.7 Pflanzliste:

Stieleiche (Quercus robur), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Winterlinde (Tilia cordata), Vogelkirsche (Prunus avium), Hainbuche (Carpinus betulus), Feldahorn (Acer campestre), Eberesche (Sorbus aucuparia), Holzapfel (Malus sylvestris), Schwarzer-Holunder (Sambucus nigra), Hasel (Corylus avellana), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Schlehe (Prunus spinosa), Eingriffeliger-Weißdorn (Crataegus monogyna), Hartriegel (Cornus sanguinea)

**4.8** Die Bepflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Rechtskraft des Bebauungsplans durchzuführen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust ist umgehend Ersatz durch Neupflanzungen in der gleichen Art und Qualität an der gleichen Stelle zu schaffen.

### 5. Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Schallschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist entweder ein Schallschutzwall oder eine Schallschutzwand in einer Höhe von mindestens 2 m über dem Geländeniveau auszuführen. Die flächenbezogene Masse der Lärmschutzwand muss mindestens 10 kg/m<sup>2</sup> betragen, hierbei ist eine geschlossene, luftdichte Bauausführung erforderlich.

### 6. Flächen für die Regenrückhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Fläche ist eine Anlage zur Regenrückhaltung mit einem Speichervolumen von mindestens 230 m<sup>3</sup> zu errichten.

## Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

**(R)** Fläche für die Regenrückhaltung (entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB, vgl. textliche Festsetzung)

## Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

**○ ○ ○ ○ ○** Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB, vgl. textl. Festsetzungen)

### Sonstige Planzeichen

**—** Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

**—** Umgrenzung von Flächen für Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen = Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, vgl. textl. Festsetzungen)

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

Nutzungsschablone, vgl. textl. Festsetzungen:		Art der baulichen Nutzung	GRZ
<b>—</b>		Bauweise	Zahl der Vollgeschosse

### 2. Nachrichtliche Übernahmen

**—** Abstand zum Waldrand (35 m)

### 3. Kennzeichnungen ohne Normcharakter

**—** vorhandene Grundstücksgrenzen

**6/49** Flurstücksnummern

**—** vorhandene Gebäude mit Nebengebäuden

**16,4** Bemaßung in Metern

## Hinweis

Im Gebiet des Bebauungsplans werden archäologische Funde vermutet (Bodendenkmale gem. § 3 Abs. 4 NDSchG). Nach § 13 NDSchG bedarf es vor Beginn von Bauarbeiten einer Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde, die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist. Mit Auflagen zur Sicherung oder vorherigen Ausgrabung muss gerechnet werden.

Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind unverzüglich dem Planungsamt des Landkreises Stade - Archäologische Denkmalpflege, mitzuteilen. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen.

## Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 84 NBauO)

### 1. Außenwände

Für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen ist Verblendmauerwerk in roten bis rotbraunen Farbtönen zu verwenden. Für Teilflächen (bis zu 40 % der Außenwände) bzw. untergeordnete Bauteile, bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, Carports und Garagen sind auch andere Materialien zulässig. Holzhäuser sind nicht zulässig.

### 2. Einfriedungen

Straßenseitig sind als Einfriedungen Jägerzäune und Drahtzäune nur zulässig, wenn sie in Hecken integriert sind.

### 3. Dächer

Für die Hauptdächer der Hauptbaukörper sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 30° bis 50° zugelassen. Bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO oder Garagen können auch mit flacheren Dächern oder Flachdächern versehen werden, wenn eine Nutzfläche von 45 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird. Für die Dacheindeckung ist nur Material mit matter Oberfläche in den Farben rot, rotbraun, braun oder anthrazit zulässig. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind im gesamten Plangebiet zulässig.

### 4. Stellplätze

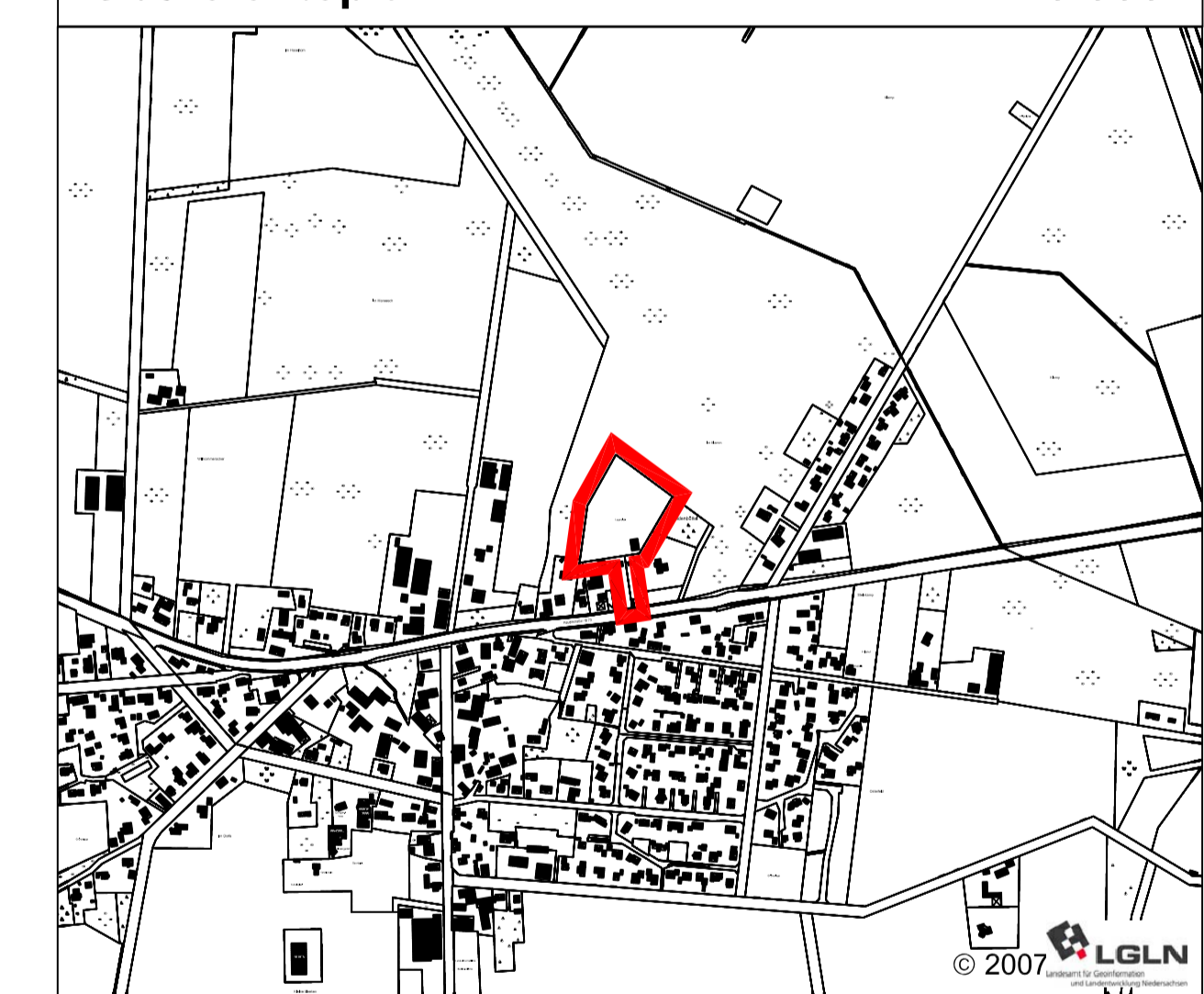
Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

### 5. 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 50.000 Euro geahndet werden.

## Übersichtsplan

Maßstab 1:10.000



Gemeinde Düdenbüttel  
Samtgemeinde Himmelpforten - Landkreis Stade

**Bebauungsplan Nr. 12 "Wischhof"**  
mit örtlichen Bauvorschriften

Maßstab 1:1.000

### Auftraggeber:

Gemeinde Düdenbüttel  
Querweg 1  
21709 Düdenbüttel

Stand: Satzung April 2013

### Planverfasser:

cappel + partner  
architektur und stadtplanung

Poststr. 27, 21709 Himmelpforten  
Tel. 04144 - 2179 10, Fax 2179 11