

# SATZUNG DER GEMEINDE OLDENDORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 20 "Hinter dem Kuckucksweg II"

## MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

### Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 (3), des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Gemeinde Oldendorf diesen Bebauungsplan Nr. 20 "Hinter dem Kuckucksweg II", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Oldendorf, den .....  
(Bürgermeister)

### Verfahrensvermerke

#### Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Oldendorf hat in seiner Sitzung am **18.12.2014** die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 20 "Hinter dem Kuckucksweg II" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am **27.01.2015** ortsüblich bekannt gemacht.

Oldendorf, den .....  
(Bürgermeister)

#### Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Oldendorf hat in seiner Sitzung am **28.05.2015** 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 **09.06.2015** ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom **24.06.2015** bis **24.07.2015** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Oldendorf, den .....  
(Bürgermeister)

#### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Oldendorf hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am **06.08.2015** einschließlich der örtlichen Bauvorschriften als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB und § 84 Abs. 4 NBauO) sowie die Begründung beschlossen.

Oldendorf, den .....  
(Bürgermeister)

#### In-Kraft-Treten

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan 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: 1:1.000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung  
© 2014 LGLN

Regionaldirektion Otterndorf

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 27.08.2014). 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 bestellte Vermessungsingenieure)

#### Planverfasser


Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:  
cappel + kranzhoff, stadtentwicklung und planung gmbh  
Poststr. 27, 21709 Himmelpforten, Tel 04144-2179 10, Fax -2179 11

Himmelpforten, den 13.08.2015 .....  
(Stadtplaner)

### Planzeichenerklärung

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


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

 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO, vgl. textl. Festsetzungen)



#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,35 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)  
TH maximal zulässige Traufhöhe (TH) in Meter (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO, vgl. textl. Festsetzungen)  
FH maximal zulässige Firsthöhe (FH) in Meter (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO, vgl. textl. Festsetzungen)


#### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

 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)


#### 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

 Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
 Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

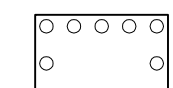
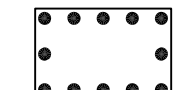
#### 5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

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

#### 6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

 Fläche für die Regenrückhaltung (entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

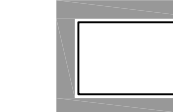
#### 7. Planungen, Nutzungsregeln, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB, vgl. textl. Festsetzungen)  
 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB, vgl. textl. Festsetzungen)

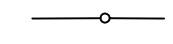
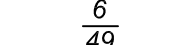
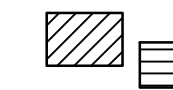
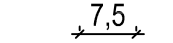

#### 8. Sonstige Planzeichen

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl (GRZ)	Bauweise
max. Traufhöhe in m	max. Firsthöhe in m

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

#### Kennzeichnungen ohne Normcharakter

 vorhandene Grundstücksgrenzen  
 Flurstücksnummern  
 vorhandene Gebäude mit Nebengebäuden  
 Bemaßung in Metern  
 Vorhandener Baum mit Stammdurchmesser in Metern

### Textliche Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung und höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 1 und 6 BauGB, § 4 BauNVO)

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

1.2 In Einzelhäusern sind höchstens zwei Wohneinheiten zulässig, in Doppelhäusern höchstens eine Wohneinheit je Haushälfte.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO)

2.1 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) werden eine Traufhöhe von maximal 6,00 m und eine Firsthöhe von maximal 9,00 m festgesetzt.

2.2 Die Traufhöhe ist als Schnittkante der Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut bestimmt. Bezugshöhe ist jeweils die Höhe der Erschließungsstraße in Fahrbahnmitte mittig zum jeweiligen Grundstück.

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

Bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen und Carports dürfen die straßenseitigen Baugrenzen nicht überschreiten.

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

Die Mindestgrundstücksgröße beträgt für Einzelhausgrundstücke 700 m<sup>2</sup> und für Doppelhausgrundstücke je Haushälfte 350 m<sup>2</sup>.

#### 5. Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

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

6.1 Im Straßenraum sind im Abstand von höchstens 50 m standortgerechte, heimische Laubbäume als Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 14 cm zu pflanzen. Hierfür kommen in Frage: Stieleiche, Traubeneiche, Winterlinde, Hainbuche, Feldahorn, Mehlbeere oder Eberesche.

6.2 Auf jedem Grundstück ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum als Hochstamm von mind. 12 cm zu pflanzen. Hierfür kommen in Frage: Stieleiche, Traubeneiche, Winterlinde, Hainbuche, Birke, Feldahorn, Mehlbeere oder Eberesche. Alternativ können hochstämmige Obstbäume der Sorten Knebusch, Martini, Roffranck, Zitronenapfel, Finkenwerder Herbstprinz, Grafensteiner, Bimensorten: Bürgermeisterbirne, Gute Graue, Ohnhüschchen gepflanzt werden.

6.3 Nadelgehölze sind nur als Einzelgehölze zulässig. Keinesfalls dürfen sie in Reihen oder Gruppen gepflanzt werden.

6.4 Die Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen sind mit einer 3-reihigen Strauch-Baum-Hecke, bestehend aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen im Pflanz- und Reihenabstand von 1,50m, zu bepflanzen. Für diese Pflanzungen sind folgende Gehölze zulässig: 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)

Als Pflanzqualität sind zu verwenden: Sträucher: 2 x verpflanzt, Höhe 70 bis 90 cm. Die Sträucher sind vor Wildverbiss zu schützen.

6.5 Auf der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind heimische standortgerechte Bäume, Gehölze und Sträucher dauerhaft zu erhalten.

6.6 Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust ist umgehend Ersatz durch Neupflanzungen in der gleichen Art und Qualität auf demselben Grundstück zu schaffen.

### Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 NBauO

#### 1. Dachdeckung

Für die Dachdeckung ist nur Material mit nicht hochglänzender Oberfläche zulässig.

#### 2. Berücksichtigung örtlicher Bauvorschriften

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

### Hinweise

#### 1. Archäologie

1.1 Im Gebiet des Bebauungsplans sind Bodendenkmale (Oldendorf FSINr. 22) gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) zu vermuten. Nach § 13 Abs. 1 NDSchG bedarf es bei Erdarbeiten auf einem Baudenkmal einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist. Vor dem Beginn von Erschließungsmaßnahmen ist eine archäologische Sondierung vorzunehmen. Die Kosten hierfür hat nach § 6 Abs. 3 NDSchG der Verursacher zu tragen. Erst nach den Sondierungen kann entschieden werden, ob eine vollständige Ausgrabung bestimmter Areale erfolgen muss. Die Kosten hierfür hat ebenso der Verursacher zu übernehmen. Bitte nehmen Sie zur weiteren Absprache Kontakt mit der Kreisarchäologie Stade (Dietrich Alsdorf, Tel. 04141/542217; dietrich.alsdorf@landkreis-stade.de) auf.

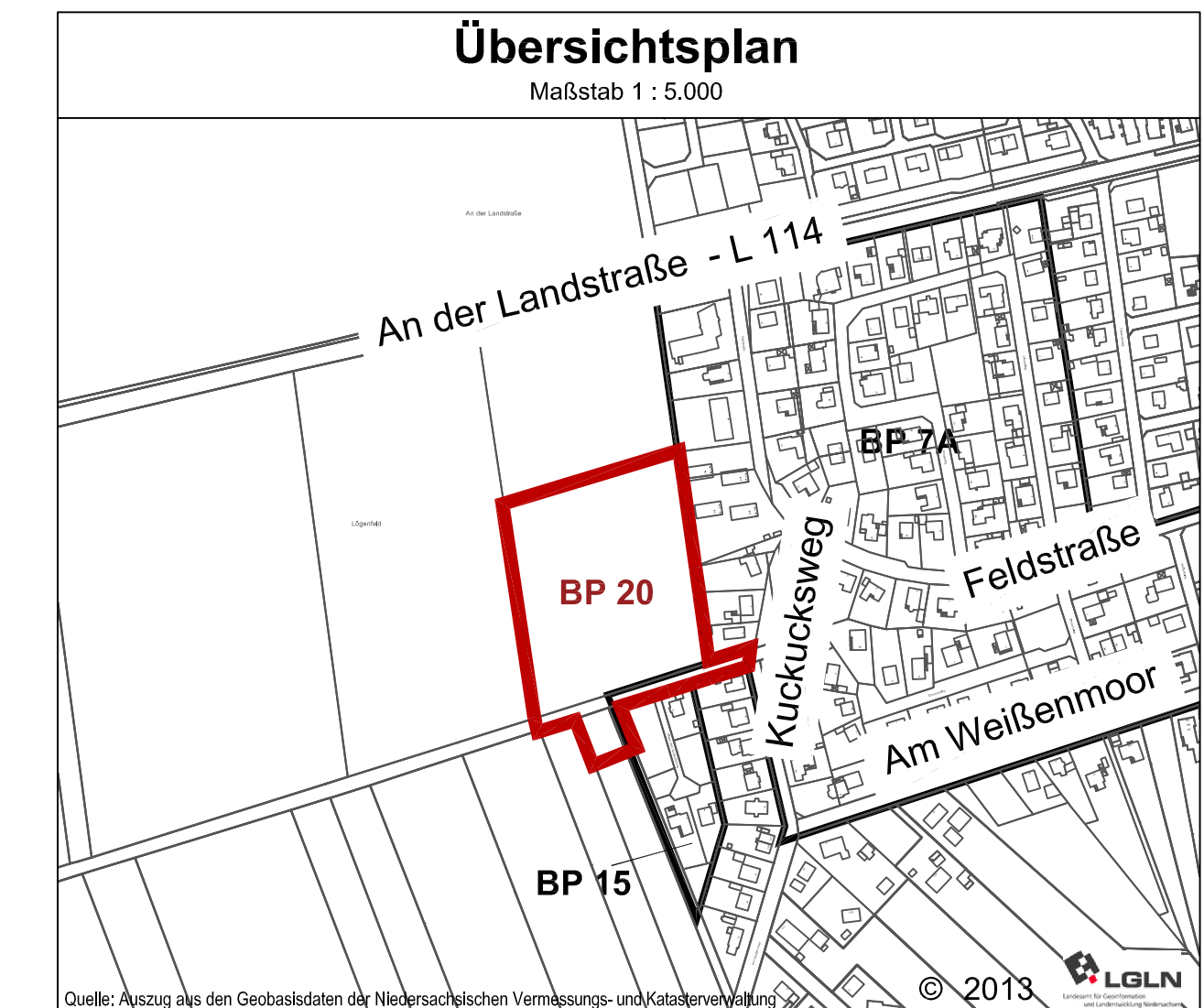
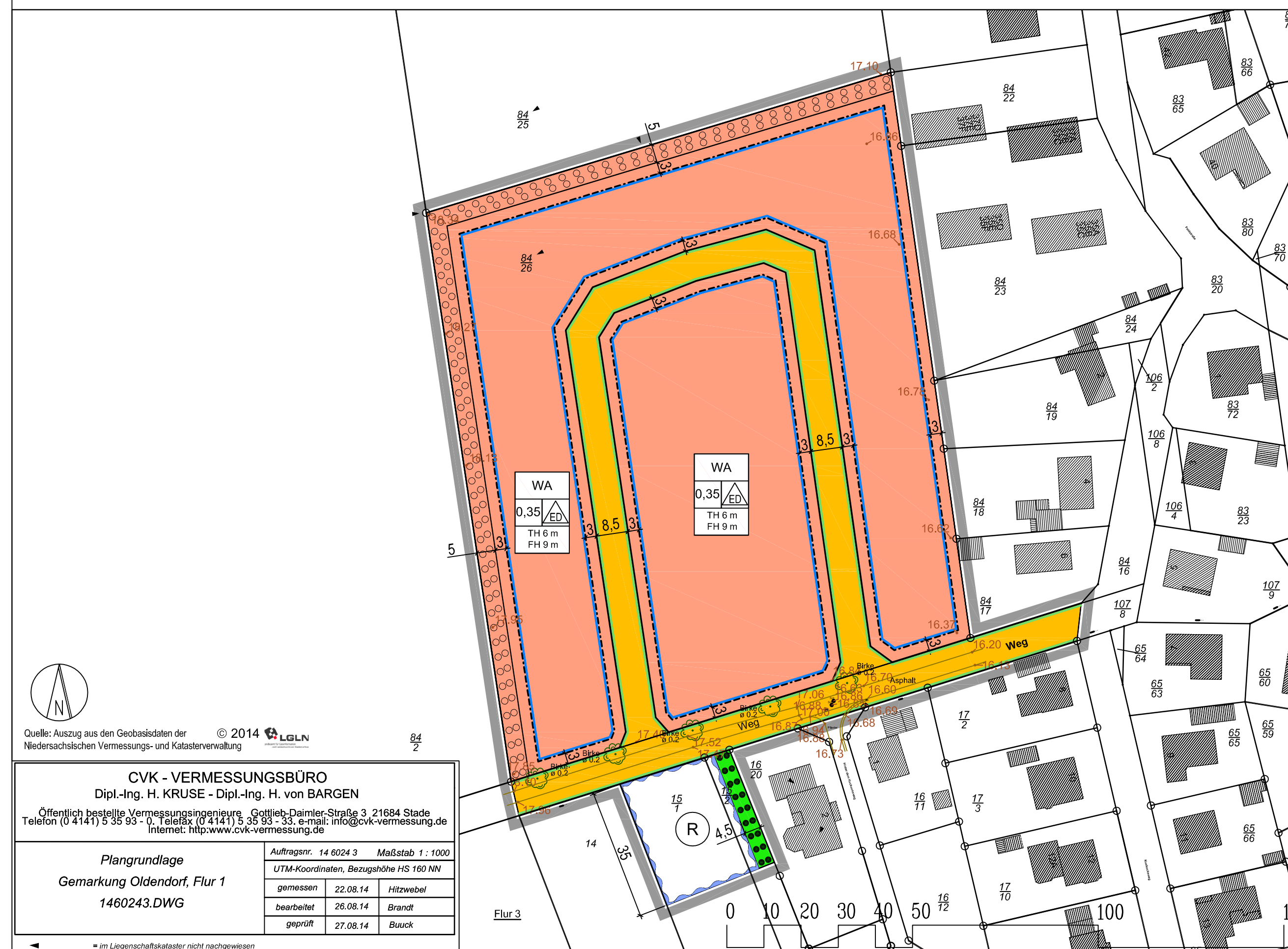
1.2 Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bauarbeiten und Erdarbeiten gemacht werden, sind unverzüglich der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Stade mitzuteilen. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen. Bodeneingriffe sind frühzeitig mit der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Stade abzustimmen.

#### 2. Artenschutz

Das Entfernen von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen ist gem. § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September verboten.

### Planzeichnung

Maßstab 1 : 1.000



Gemeinde Oldendorf  
Landkreis Stade

### Bebauungsplan Nr. 20 "Hinter dem Kuckucksweg II"

mit örtlichen Bauvorschriften

Satzung August 2015

Gemeinde Oldendorf  
Schützenstraße 5  
21726 Oldendorf  
Tel. 04144 2099-0  
Mail: info@oldendorf-himmelpforten.de

Planverfasser:  
cappel + kranzhoff  
stadtentwicklung und planung gmbh  
Poststraße 27, 21709 Himmelpforten  
Tel.: 04144 - 2179 - 10  
stadtplanung@cap-plan.de