

# Satzung der Gemeinde Düdenbüttel über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 neu "Gewerbegebiet Heidemann" mit örtlichen Bauvorschriften

## Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3, des § 1 Abs. 8 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Düdenbüttel diese 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 neu "Gewerbegebiet Heidemann", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

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

## Verfahrensvermerke

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Düdenbüttel hat in seiner Sitzung am **16.02.2012** die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 neu "Gewerbegebiet Heidemann" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am **07.09.2012** ortsüblich bekannt gemacht.

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

**Planunterlage**  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:500  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2008/2016 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen Regionaldirektion Otterndorf / Katasteramt Stade

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

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

\_\_\_\_\_ den \_\_\_\_\_ (Öffentlich bestellter Veressungsingenieur)

## 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, E-Mail info@cap-plan.de

Himmelpforten, den 30.08.2016 \_\_\_\_\_ (Stadtplaner)

## Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Düdenbüttel hat in seiner Sitzung am **02.10.2012** 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 **09.10.2012** ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans und die Begründung haben vom **19.10.2012** bis einschließlich **19.11.2012** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

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

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am **19.12.2012** als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

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

## Erneute öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Düdenbüttel hat in seiner Sitzung am **08.03.2016** dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am **24.06.2016** ortsüblich bekannt gemacht. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom **11.07.2016** bis einschließlich **12.08.2016** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

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

## Erneuter Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am **08.09.2016** als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

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

## Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt für den Landkreis Stade am \_\_\_\_\_ 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 oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen des Bebauungsplans gegenüber der Gemeinde nicht geltend gemacht worden.

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

## Planzeichnung M 1 : 1.000



**Der gesamte Plan ist aus den bisher analog geführten Liegenschaftskarten und Lageplänen digitalisiert worden! Die Genauigkeit der Koordinaten in der DWG/DXF-Datei entspricht der Genauigkeit einer Karte im Maßstab 1 : 2000. Bei Detailplanung ist ein örtliches Aufmaß notwendig!**

**Die Höhenlinien und die topografische Darstellung wurden aus georeferenzierten Rasterdaten ertnommen! Stand Mai 2008**

<b>CVK - Vermessungsbüro</b>	
Dipl.-Ing. H. KRUSE - Dipl.-Ing. H. von BARGEN - Offiziell. bes. Vermessungsang., 21684 STADE	
Auftragsnr. 0800013   Tel: 04141/53593-0	
Gemarkung Düdenbüttel, Flur 3   Fax: 04141/53593-33	
Plangrundlage Avd., BP 4+4A   (http://www.vermessung.de)	
(Gewerbegebiet Heidemann)   Gauß-Krüger-Koordinaten   Maßstab 1:500	
bearbeitet: 05/08	Wichel
geprüft: 05/08	Wachsmuth

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2008/2016 LGLN

## Planzeichenerklärung

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

### Art der baulichen Nutzung

**GE 3** Gewerbegebiete, z. B. GE 3 (entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauNVO; mit Kennziffer, vgl. textliche Festsetzungen)

### Maß der baulichen Nutzung

**0,8** Grundflächenzahl (GRZ) (entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

**1,6** Geschossflächenzahl (GFZ) (entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

**17m** Zulässige Höhe baulicher Anlagen in Metern über NN, z. B. 17 m (entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO, vgl. textliche Festsetzungen)

### Bauweise, Baugrenzen

**a** abweichende Bauweise (entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO, vgl. textliche Festsetzungen)

**---** Baugrenze (entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO, vgl. textliche Festsetzungen)

### Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen (entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie (entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Einfahrtsbereich (entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB, vgl. textl. Festsetzungen)

### Grünflächen

private Grünflächen (entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, vgl. Hinweis Nr. 6)

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

Regenrückhaltebecken (entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

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

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB)

### Sonstige Planzeichen

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB), hier Wallanlage mit Bepflanzung (vgl. textl. Festsetzungen)

### Darstellungen ohne Normcharakter

Bemaßung in Metern

### Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung z.T. mit Kennziffer	Bauweise
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
zul. Höhe baulicher Anlagen	

## Textliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 und 6, §§ 6 und 8 BauNVO)

- 1.1 Gewerbegebiete** (GE3, GE4, GE5, GE6, § 8 BauNVO)
  - 1.1.1 Gaststätten sind nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO i.V.m. § 8 BauNVO).
  - 1.1.2 Einzelhandelsbetriebe mit Verkauf an letzte Verbraucher sind nicht zulässig (§ 1 (9) BauNVO i.V.m. § 8 BauNVO).
  - 1.1.3 Ausnahmen gemäß § 8 (3) Nr. 1 (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsleiter) und Nr. 3 BauNVO (Vergnügungstätten) sind nicht zulässig (§ 1 (6) BauNVO i.V.m. § 8 BauNVO).

### 1.2 Gliederung der Baugelände nach schallechnischen Gesichtspunkten

- 1.2.1 Die Baugelände sind entsprechend § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 der BauNVO hinsichtlich der schallechnischen Bedürfnisse und Eigenschaften gegliedert.
- 1.2.2 Die in den Festsetzungen angegebenen flächenbezogenen Schalleistungspegel sind emissionsortbezogene Größen. Der wahre Schalleistungspegel kann um das Korrekturmaß der inneren Absorption, Streuung und Abschirmung größer sein.

Bei der Festsetzung der flächenbezogenen Schalleistungspegel wird vorausgesetzt, dass die Geräuschemissionen gleichmäßig über die Fläche verteilt sind. Bei ungleichmäßig verteilter Schalleistung ist im konkreten Einzelfall sicherzustellen, dass die Diagonalen der geräuschemittierenden Flächen nicht größer sind als das 0,7-Fache des Abstandes zwischen der Flächennitte und der nächstgelegenen, vor Geräuschemissionen zu schützenden Bebauung; gegebenenfalls ist die emittierende Fläche in hinreichend kleine Teilflächen zu unterteilen.

L<sub>WA</sub>F = höchstzulässige Schallemission je qm Gewerbebetriebsfläche ausschließlich der "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern", der Grünflächen, der Wasserflächen und der "Wallanlagen mit Bepflanzung" (ohne Berücksichtigung von Fremdgeräuschen).

- 1.2.3 Überschaltungsmöglichkeiten der festgesetzten Emissionshöchstwerte: Für die Teilgebiete, für die nach Ziffern 1.2.2 und 1.2.4 dieser textlichen Festsetzungen Emissionsbeschränkungen durch Emissionshöchstwerte festgesetzt sind, kann bei Anordnung eines zusätzlichen Hindernisses mit schallabschirmender Wirkung das sich daraus ergebende Abschmälmaß zu dem festgesetzten zulässigen Schalleistungspegel für den Bereich des Schallschirms addiert werden.

- 1.2.4 In den vorgegebenen Gebieten dürfen nur Anlagen und Einrichtungen errichtet und betrieben werden, die die folgenden flächenbezogenen Schalleistungspegel (FSP) nicht überschreiten:

<b>Tab. 1: FSP tagsüber / nachts in dB(A)/m<sup>2</sup></b>	
Teilfläche	
GE 3	65/50
GE 4	68/53
GE 5	68/53
GE 6	60/45

Die Tageszeit bezieht sich auf den Zeitraum von 16 Stunden (von 06:00 bis 22:00 Uhr), die Nachtzeit auf 8 Stunden (von 22:00 bis 06:00 Uhr).

### 2. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB, § 18 BauNVO)

- 2.1 Bei der Berechnung der Höhe von Gebäuden bleiben untergeordnete Bauteile wie Antennen, Schornsteine, Silos, Masten, Verarbeitungsanlagen, Anlagen der Energieerzeugung und dergleichen unberücksichtigt.
- 2.2 Bezugshöhe für die zulässige Höhe baulicher Anlagen ist die mittlere Geländehöhe, abgelesen aus den in der Planzeichnung eingetragenen Höhenlinien. Bei Gebäuden ist die mittig gemessene bzw. interpolierte Höhe maßgeblich.

### 3. Abweichende Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die Länge der Gebäude darf 50 m überschreiten.

### 4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Abweichend davon dürfen Trafostationen ausnahmsweise auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

### 5. Grundstückszufahrten (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Ein- und Ausfahrten sind nur innerhalb des Bereiches zulässig, der zeichnerisch festgesetzt ist. Darüber hinaus darf das Gewerbegebiet GE6 über eine Zufahrt in 4 m Breite an die K 57 angeschlossen werden. Die Lage der Zufahrt ist mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen. Für die Zufahrt darf der festgesetzte Grünstreifen zwischen GE 6 und K 57 in 4 m Breite unterbrochen werden.

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

6.1 Innerhalb der festgesetzten Flächen gemäß § 9 (1) 24 und § 9 (1) 25b BauGB sind die vorhandenen Verwallungen und Baumpflanzungen dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

**Anpflanzungen:** Die Grünflächen und Pflanzflächen sind nach der Anwachperiode so zu pflegen, dass jederzeit eine nutzbare und wirksame Höhe der Anpflanzungen von min 7,0 m über natürlicher Geländeoberfläche erhalten bleibt. Abgängige Gehölze sind durch Neupflanzungen gemäß Pflanzenliste A zu ersetzen.

**Verwallungen:** Innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Flächen sind die vorhandenen Erdwälle zu erhalten. Diese Wälle können durch ebenerdige Anpflanzungen ersetzt werden, wenn eine geschlossene Gebäudewand an ihrer Stelle die abschirmende Funktion übernimmt. Die Höhe des Walles muss mindestens 2,5 m, max. 3,0 m betragen. Die Höhenangaben beziehen sich auf die in der Planzeichnung eingetragenen Höhenlinien. Auf den Wallanlagen muss die Höhe der Bepflanzungen - nach der Anwachperiode - jederzeit min 4,5 m betragen.

6.2 Je angefangene 3 Stellplätze ist ein Hochstammbaum entsprechend Pflanzenliste A zu pflanzen und zu unterhalten.

6.3 **Pflanzenliste A:** Hainbuche, Hasel, Eberesche, Birke, Ahorn, Steileiche, Brombeere, Pfaffenhütchen, Holunder, Ginster, Hartriegel, Kiefer. Maximal 20% der Anpflanzungen dürfen aus Nadelgehölzen bestehen. Mindest-Pflanzqualitäten: Sträucher: 2x verpflanzt, 100-150 cm. Bäume: Stammumfang von 14-16 cm.

## Örtliche Bauvorschriften (gem. § 84 NBauO)

- In den Teilgebieten GE3 und GE 5 errichtete Gebäude sind an mindestens 2 Seiten mit einem mindestens 3 m breiten Grünstreifen zu umgeben, der gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 6.1 aus heimischen, überwiegend laubwerfenden Gehölzen zu bepflanzen und zu unterhalten ist. Alternativ hierzu kann eine Wandbegrenzung vorgenommen werden.

- Einfriedungen an Eigentumsgrenzen sind als freiwachsende Hecken oder strauchbewachsene Flächen anzulegen. Einzäunungen sind nur in Verbindung mit den genannten Anpflanzungen zulässig. Die Anpflanzungen sind entsprechend der Festsetzung Nr. 6.1 aus heimischen, überwiegend laubwerfenden Gehölzen anzulegen und zu unterhalten.

- Werbeanlagen an Gebäuden sind nur unterhalb der Traufe oder an den Giebelwänden zulässig. Frei stehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 5 m und eine Ansichtsfläche von 6 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Nicht zulässig sind Werbeanlagen mit Wechsellichteffekten und beweglichen Teilen.

- Die Außenwand- und Dachflächen der baulichen Anlagen sind in den Farbtönen rot (RAL 3003-3016), braun (RAL 8016-8022, 8025 und 8028), grau und schwarz (RAL 7010-7046, 9004, 9005, 9011, 9017), grün (RAL 6000-6005, 6010, 6016-6018, 6025-6036) oder ähnlichen Farbtönen mit matter, nicht glänzender Oberfläche auszuführen. Oberhalb von 12 m über dem Gelände sind für die Außenwandflächen helle, grau oder grüne Farbtöne aus dem o.g. Farbspektrum zu wählen. Maximal 1/5 aller senkrechten Außenwände dürfen - bezogen auf jedes Einzelgebäude - in abweichender Farbgebung gestaltet werden.
- Solaranlagen auf den Dachflächen und an den Fassaden sind zulässig.

## Hinweise

**1. Pflege, Unterhaltung und Ersatz von Anpflanzungen**  
Der Grundstückseigentümer ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur fachgerechten Pflege und Unterhaltung der aufgeführten Pflanzungen verpflichtet. Sollten Pflanzen eingehen bzw. nicht mehr vorfindbar sein, so sind diese umgehend in der gleichen Art und Qualität zu ersetzen. Die Gemeinde wird nötigenfalls zur Durchsetzung der Bepflanzung vom Pflanzgebot nach § 178 BauGB Gebrauch machen.

**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 geahndet werden.

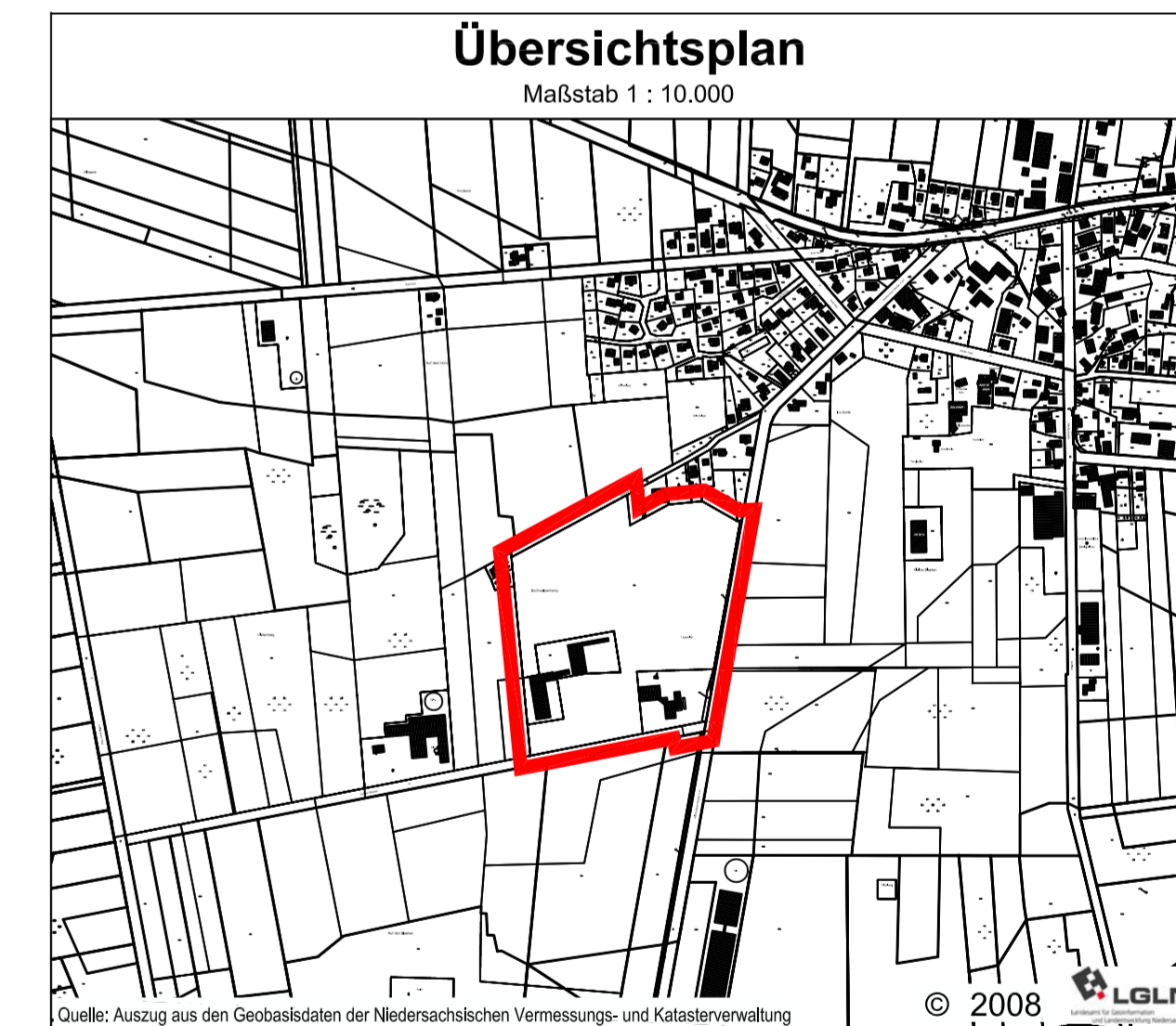
**3. Bauverbot gemäß NStRG**  
Gemäß § 24 Abs. 1 NStRG gilt entlang der K 57 außerhalb von Ortsdurchfahrten eine Bauverbotszone innerhalb einer Entfernung von 20 m, gemessen vom befestigten Fahrbahnrand. Hier dürfen Hochbauten, bauliche Anlagen im Sinne der NBauO, die über Zufahrten mittelbar oder unmittelbar angeschlossen werden sollen, größere Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Werbeanlagen nicht errichtet werden.

**4. Bodendenkmalpflege**  
Wegen des hohen Verdachtspotenzials sind Erdarbeiten im anstehenden Boden dem Landkreis Stade - Archäologische Denkmalpflege zwei Wochen vor Beginn schriftlich anzuzeigen.

**5. Trinkwasserschutz**  
Das Plangebiet befindet sich um Wasserschutzgebiet Himmelpforten III B. Dort ist das Behandeln, Sortieren und Zwischenlagern von Abfällen zur Verwertung nur unter bestimmten Auflagen genehmigungsfähig. Diese Auflagen müssen anhand der konkreten Bauvorfrage erarbeitet und bestimmt werden. Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist nach der Wasserschutzzone-Verordnung neben der Baugenehmigung gesondert zu beantragen.

**6. Wegeverbindung durch Grünflächen**  
Zwischen den Gewerbegebieten GE 6 und GE 5 wird ein im Einrichtungsverkehr befahrbarer Weg durch die privaten Grünflächen planerisch angestrebt, um die beiden Teile des Betriebsgeländes miteinander zu verbinden. Der Weg kann auch die Verwallung queren.

**7. Maßnahmen zur Vermiedung bzw. Minimierung von Eingriffen**  
Der Beginn der Bauarbeiten ist in die Zeit außerhalb der Brutzeit und der Aufzuchtzeit der jungen Brutvögel (Anfang März bis Ende August) zu legen. Alternativ können Bauarbeiten innerhalb des Zeitraumes Anfang März bis Ende August begonnen werden, wenn vorher bei Begehung durch einen Fachkundigen festgestellt wird, dass in den betreffenden Flächen keine Brutgeschäfte von gehölz- oder bodenbrütenden Vögeln stattfinden oder begonnen werden. Die Bauarbeiten müssen dann unmittelbar nach der Begehung beginnen.



Gemeinde Düdenbüttel  
Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten - Landkreis Stade

## 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 neu "Gewerbegebiet Heidemann" mit örtlichen Bauvorschriften

Maßstab 1:1.000

### Satzung September 2016

#### Auftraggeber:

Firma Heidemann Recycling GmbH  
Herrn Heidemann  
Schmiedestraße 16  
21709 Himmelpforten

#### Planverfasser:

cappel + kranzhoff  
stadtentwicklung und planung gmbh  
Poststr. 27, 21709 Himmelpforten  
Tel. 04144-2179-10, Fax 2179-11  
stadtplanung@cap-plan.de