

# SATZUNG DER GEMEINDE DÜDENBÜTTEL ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 14 "Osterdamm" mit örtlichen Bauvorschriften

## Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie des § 58 der Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Düdenbüttel diesen Bebauungsplan Nr. 14 "Osterdamm", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

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

## Verfahrensvermerke

### Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Düdenbüttel hat in seiner Sitzung am 15.01.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 14 "Osterdamm" beschlossen. Der Beschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am 21.01.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

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

### Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, ©2014

**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 31.03.2014). 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 \_\_\_\_\_ (Amtliche Vermessungsstelle)

### Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:  
Cappel + Kranzhoff Stadtentwicklung und Planung GmbH  
Poststr. 27, 21709 Himmelpforten, Tel 04144-2179 10 Fax 04144-2179 11

Himmelpforten, den 28.10.2015 \_\_\_\_\_ (Stadtplaner)

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Düdenbüttel hat in seiner Sitzung am 22.04.2015 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 11.05.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 19.05.2015 bis 22.06.2015 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

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

### Erneute öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Düdenbüttel hat in seiner Sitzung am 12.08.2015 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 21.08.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 04.09.2015 bis 05.10.2015 gemäß § 4a (3) BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

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

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Düdenbüttel hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 20.10.2015 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 14.12.2015 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 Bebauungsplans zum Flächennutzungsplan oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen des Bebauungsplans gegenüber der Gemeinde nicht geltend gemacht worden.

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

## Textliche Festsetzungen

### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 und 6 BauGB, § 4 und 18 BauNVO)

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

1.2 Der Bezugspunkt für die als Höchstgrenze festgesetzte Traufhöhe ist die Fahrbahnoberkante der erschließenden Straße in Höhe der jeweiligen Grundstückszufahrt. Als Traufe wird die Schnittlinie der Verflängerung der Außenwand mit der Dachhaut definiert.

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 auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

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

Die Mindestgrundstücksgröße beträgt für Einzelhausgrundstücke 800 m<sup>2</sup>. Für Doppelhausgrundstücke beträgt sie 400 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 25 m standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen. Hierfür kommen in Frage: Stieleiche, Traubeneiche, Linde oder Buche.

4.2 Auf jedem Grundstück ist mindestens ein Obstbaum (alte Sorte) gemäß der unten stehenden **Pflanzenliste B** zu pflanzen. Die Pflanzqualität der Bäume hat mindestens zu betragen: Hochstamm, Stammumfang 12cm.

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

4.4 Die privaten Grünflächen (p) zum Anpflanzen von Gehölzen sind mit einer 3-reihigen Anpflanzung, in einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,50 m, aus standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern entsprechend der unten stehenden **Pflanzenliste A** zu bepflanzen.

4.5 Auf den öffentlichen Grünflächen (5) zum Anpflanzen von Gehölzen sind eine Streuobstwiese und ein mit standortgerechten Gehölzen beplanzter, mind. 4,00m hoher Erdwall mit einer Böschungsnelgung von ca. 1:1,5 bis max. 1:2 anzulegen.

4.5.1 Der Wall ist mit folgenden standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen:

#### Pflanzenliste A:

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).

Die Pflanzqualität der Sträucher hat mindestens zu betragen: leichter Strauch, ohne Ballen, 3 Triebe, Höhe 70-80 cm. In der mittleren Reihe ist im Abstand von max. 6 m ein Hei. tw. h 100-150 cm zu pflanzen. Die Sträucher sind vor Wildverbiss zu schützen, dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

4.5.2 Auf der extensiv angelegten Grünfläche sind alle regional typische Obstbäume der nachfolgenden Pflanzenliste B als Streuobstwiese zu pflanzen. Zwischen den Reihen ist ein Abstand von 12 m und in den Reihen ein Abstand von 8 m einzuhalten. Die Bäume sind durch einen Pfahl zu sichern und durch geeignete Stammschutzmanschetten vor Wildverbiss zu schützen. Die Wiesenflächen sind 2 x jährlich zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren.

#### Pflanzenliste B:

Apfelsorten: Alländer Jakobapfel, Alländer Pfannkuchen, Bisterfelder Renette, Boskoop Rot, Bremer Doodapfel, Drüven, Dimscher Apfel, Finkenwerder Herbstprinz, Frank Coper Prinzenapfel, Gelber Redwood, Goldprinz, Grafensteiner, Grahams Jubiläumspfel, Grafensteiner, Herzog von Cumberland, Holländer Prinz, Holsteiner Cox, Horneburger Pfannkuchen, Wirtschaftsapfel, Jakob Lebel, Juwel von Kirchwerder, Knebusch, Kaiser Wilhelm, Kantapfel, Krügers Dickstel, Martens Sämling, Martini, Mutterapfel, Rottfarn, Ruhm von Kirchwerder, Seesentmärer Zitronen, Sina Lohmann, Signe Tillsch, Sommerprinz, Uelzener Calvil, Uelzener Rambour, Uphuser Teufelapfel, Wolfsknecker aus Verland.

Birnensorten: Bürgermeisterbirne, Gute Graue, Ohnhüschchen.

### 5. Immissionschutz (§ 9 (1) Nr. 23b) BauGB)

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 sind zu öffnende Fenster und Türen von schützenswerten Wohnräumen nach TA Lärm in den Dachgeschossen nur auf der von der Immissionsquelle abgewandten Süd- oder Westseite zulässig.

## Planzeichenerklärung

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

### Art der baulichen Nutzung

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

**WA1** Allgemeine Wohngebiete mit Nutzungseinschränkung, vgl. textliche Festsetzungen Nr. 1 und 5 (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 4 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)

**TH<sub>max</sub>** maximal zulässige Traufhöhe (TH) in Metern, z. B. 4,5 m (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO, vgl. textl. Festsetzung Nr. 1.2)

### 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. Festsetzung Nr. 2)

### Verkehrsflächen

**■** Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

**—** Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

### Grünflächen

**ö** Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB, vgl. textl. Festsetzung Nr. 4.5)

**p** Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB, vgl. textl. Festsetzung Nr. 4.4)

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

**□** Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

**□** Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (hier: Lärmschutzwall H= 4,00 m/ Nelgung mind. 1:1,5) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

**—** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (vgl. textl. Festsetzungen)

### Sonstige Planzeichen

**□** Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nutzungsschablone, vgl. textl. Festsetzungen:

**○** vorhandene Grundstücksgrenzen

**6/49** Flurstücksnummern

**▨** vorhandene Gebäude mit Nebengebäuden

**←** Bemaßung in Metern

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

Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse

GRZ | Bauweise

max. zulässige Traufhöhe

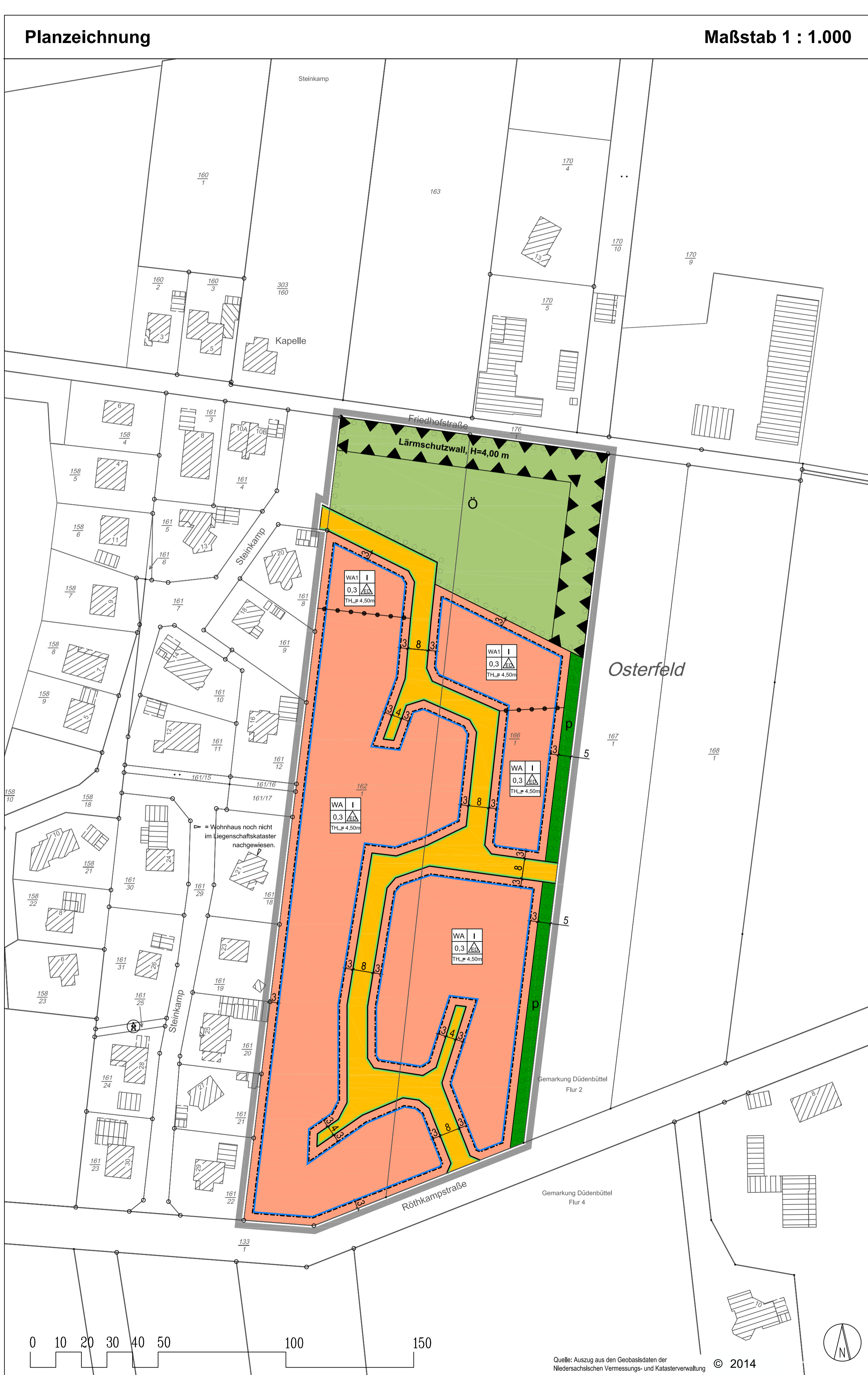
Kennzeichnungen ohne Normcharakter

vorhandene Grundstücksgrenzen

Flurstücksnummern

vorhandene Gebäude mit Nebengebäuden

Bemaßung in Metern



## Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 84 NBauO)

**1. Außenwände**  
Für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen ist Verblendmauerwerk in roten, rotbraunen oder braunen 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 nicht reflektierende Materialien zulässig.

**2. Dächer**  
2.1 Für die Hauptdächer der Hauptbaukörper sind Sattel-, Krüppelwalm- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 50° zulässig.  
2.2 Für bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und Carports beträgt der Neigungswinkel mindestens 22°.

2.3 Die Dachflächen sind neigungsgleich auszubilden.

2.4 Die Dächer sind mit Dachpfannen in den Farbtönen rot, rotbraun, braun, anthrazit oder grau und mit matter Oberfläche einzudecken.

2.5 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind im gesamten Plangebiet zulässig.

**3. Fußbodenhöhe der Gebäude**  
Die Oberkante des fertigen Fußbodens, OKFF, von Gebäuden und baulichen Anlagen darf eine Höhe von 50 cm über der Oberkante des jeweiligen Straßenabschnitts nicht überschreiten.

**4. Einfriedlungen**  
Die Grundstücksabgrenzung zu öffentlichen Verkehrsflächen ist durch Bepflanzung herzustellen. Holzzaune sind bis zu einer Höhe von 80,0 cm, Trockenmauern sind bis zu einer Höhe von 70,0 cm im Zusammenhang mit der Bepflanzung zulässig.

**5. Stellplätze**  
Je Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

**6. 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**  
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 Planungsausschuss des Landkreises Stade - Archäologische Denkmalpflege, mitzuteilen. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen.

2. **Externe Kompensationsmaßnahme**  
Als externe Kompensationsmaßnahme zu diesem Bebauungsplan wird auf der jeweiligen Poolfläche (Gemarkung: Düdenbüttel, Flur: 4, Flurstück: 59/2) eine ca. 11 Meter breite, ca. 290 Meter lange Feldhecke neu angelegt und dauerhaft erhalten.

**Übersichtsplan**  
Maßstab 1 : 5.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2013

Gemeinde Düdenbüttel  
Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten - Landkreis Stade

**Bebauungsplan Nr. 14 "Osterdamm"**  
mit örtlichen Bauvorschriften

Maßstab 1:1.000  
Satzung Oktober 2015

**Auftraggeber:**  
Gemeinde Düdenbüttel  
Querweg 1  
21709 Düdenbüttel  
Telefon: 04144-8050  
Email: info@düdenbüttel.de

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