

# SATZUNG DER GEMEINDE AGATHENBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 17 "NODORPSWEG"

## MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

### Präambel und Ausfertigung des Bebauungsplans (mit örtlichen Bauvorschriften)

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Nds. Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Agathenburg diesen Bebauungsplan Nr. 17 "Nodorsweg", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Gemeinde Agathenburg, den \_\_\_\_\_ (Bürgermeister)

### Verfahrensvermerke

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde Agathenburg hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17 "Nodorsweg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.

Gemeinde Agathenburg, den \_\_\_\_\_ (Bürgermeister)

**Planunterlage**  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, ©2015

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 Oktober 2015). 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 bestellter Vermessungsingenieur)

**Planverfasser**  
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:  
Cappel + Kranzhoff, Stadtentwicklung und Planung GmbH, Palmallee 96, 22767 Hamburg, Tel. 040 380 375 670

Hamburg, den \_\_\_\_\_ (Stadtplaner)

**Öffentliche Auslegung**  
Der Rat der Gemeinde Agathenburg 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.

Gemeinde Agathenburg, den \_\_\_\_\_ (Bürgermeister)

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

Gemeinde Agathenburg, den \_\_\_\_\_ (Bürgermeister)

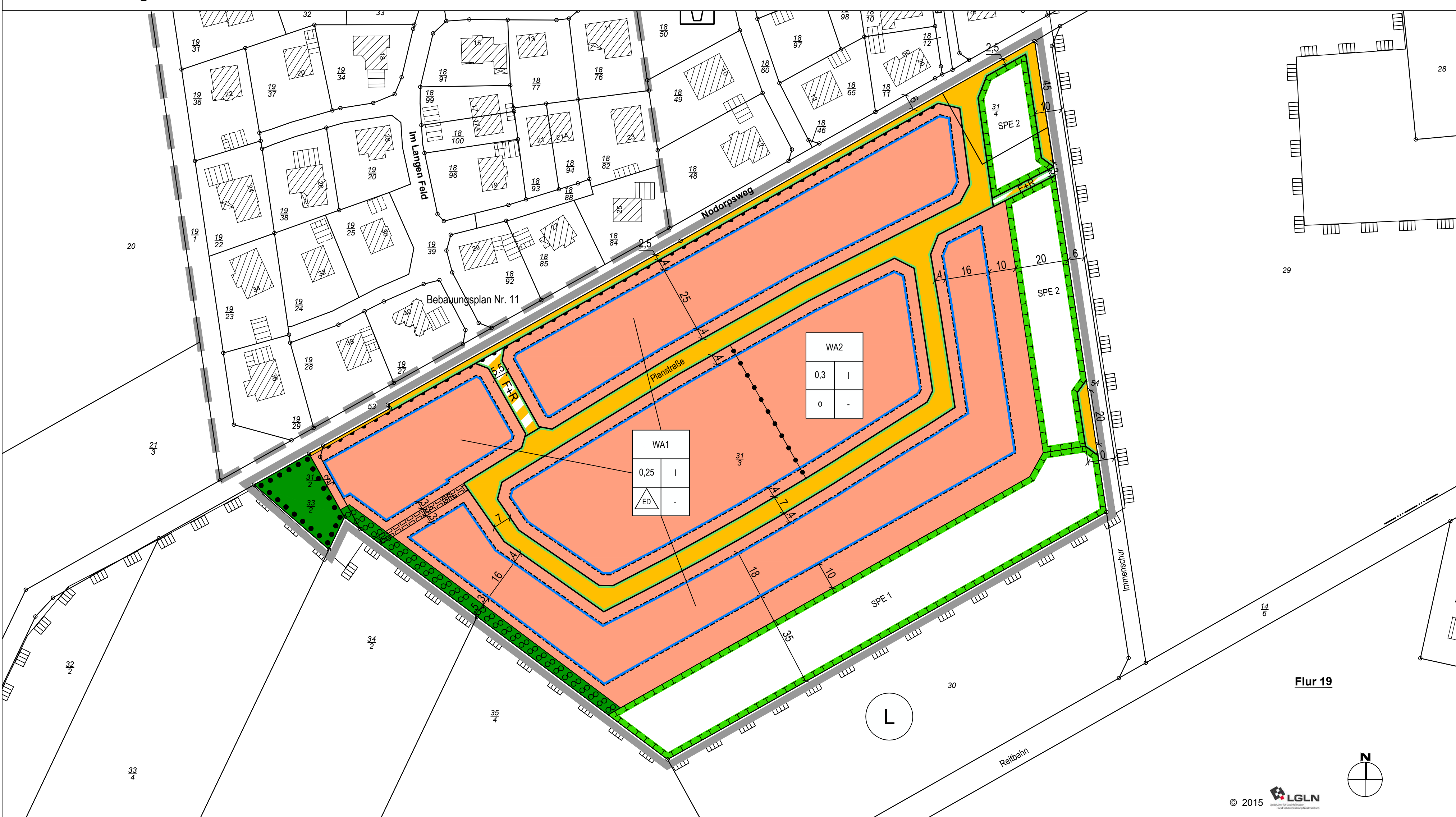
**In-Kraft-Treten**  
Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Gemeinde Agathenburg, 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.

Gemeinde Agathenburg, den \_\_\_\_\_ (Bürgermeister)

### Planzeichnung



### Textliche Festsetzungen

#### PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

**1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)**  
Die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO genannten Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 6 i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO)

**2 Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)  
Die straßenseitigen sowie der privaten Grünfläche zugewandten Baugrenzen dürfen in den Allgemeinen Wohngebiet durch Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, die Gebäude sind, Garagen und Carports sowie bauliche Nebenanlagen, nicht überschritten werden.

**3 Mindestgrundstücksgrößen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)  
Die Mindestgröße beträgt für Einzelhausgrundstücke 650 m<sup>2</sup> je Einzelhaus. Für Doppelhausgrundstücke beträgt sie 375 m<sup>2</sup> je Haushälfte.

**4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)  
In Einzelhäusern sind höchstens zwei Wohnungen zulässig, in Doppelhäusern höchstens eine Wohnung je Haushälfte, in Hausgruppen höchstens 1 Wohnung je Wohngebäude.

**5 Flächen für Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

**5.1** Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (SPE-1) sind im Randbereich, standortgerechte, heimische Laubgehölze der Pflanzenliste A, 5-reihig zu pflanzen. Zwischen den Reihen der Gehölzpflanzungen ist ein Abstand von 2 m, in den Reihen ist ein max. Abstand von 1 m einzuhalten. Die Pflanzenqualität hat mindestens zu betragen: 1x verpflanzte leichte Sträucher, 70-90 cm hoch.

Innerhalb dieser 5-reihigen Einrahmung ist die verbleibende Fläche mit 80% Stiel- und Traubeneichen (Quercus robur, Quercus petraea), sowie 20% Heibuche (Carpinus betulus), Winterlinde (Tilia cordata) und Rotbuche (Fagus sylvatica) anzulegen. Zwischen den Reihen der Gehölzpflanzungen ist ein max. Abstand von 2 m, in den Reihen ein max. Abstand von 1 m einzuhalten. Die Pflanzqualität hat mindestens zu betragen: 1x verpflanzte Sträucher, 50-80 cm hoch.

Die Gesamtfläche ist mit einem 1,6 m hohen Knotengeflechtzaun für 5 Jahre einzuzäunen. Nach 5 Jahren ist der Zaun zu entfernen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust ist umgehend Ersatz durch Neupflanzungen in der gleichen Art und Qualität zu schaffen.

**Pflanzenliste A:** Stieleiche (Quercus robur) | Traubeneiche (Quercus petraea) | Hainbuche (Carpinus betulus) | Eberesche (Sorbus aucuparia) | Sandbirke (Betula pendula) | Aspe (Populus tremula) | Vogelkirsche (Prunus avium) | Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna) | Schwarzer-Holunder (Sambucus nigra) | Hartriegel (Cornus sanguinea) | Schlehe (Prunus spinosa) | Wildbirne (Pyrus pyrastra) | Hasel (Corylus avellana) | Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus) | Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus) | Ohrweide (Salix aurita) | Salweide (Salix caprea) und Brombeere (Rubus fruticosus, jedoch nur in geringer Stückzahl).

**5.2** Auf der extensiv gepflegten Grünlandfläche (SPE-2) sind alte regional typische Obstbäume der Pflanzenliste B als Streuobstwiese zweireihig zu pflanzen. Zwischen den Reihen ist ein Abstand von max. 8 m und in den Reihen ein Abstand von max. 10 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 abzuführen.

**Pflanzenliste B:** Altälnder Jakobsapfel, Altälnder Pfannkuchen, Bisterfelder Renette, Boskoop Rot, Bremer Doodapfel, Drüvken, Dittmarscher Bondorf, 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 Dickstiel, Martens Sämling, Martini, Mutterapfel, Rotfranch, Ruhm von Kirchwerder, Seestermüher Zitronen, Stina Lohmann, Signe Tillisch, Sommerprinz, Uelzener Rambour, Uphuser Tiefenapfel, Wohlgeschmeckender aus Vierländen.v Birnensorten: Bürgermeisterbirne, Gute Graue, Ohnhüschchen.

**6 Grünordnung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

**6.1** Auf jedem Grundstück ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum gemäß der Pflanzenliste C zu pflanzen. Alternativ dürfen auch hochstämmige Obstbäume der Pflanzenliste D gepflanzt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Sie sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust ist Ersatz auf demselben Grundstück durch Neupflanzung gleicher Art und Qualität zu schaffen.

**Pflanzenliste C:** Hainbuche (Carpinus betulus) | Stieleiche (Quercus robur) | Bergahorn (Acer pseudo-platanus) | Eberesche (Sorbus aucuparia) | Winterlinde (Tilia cordata) | Vogelkirsche (Prunus avium).

**Pflanzenliste D:** Apfelsorten: Knebusch | Martini | Jakob Lebel | Zitronenapfel | Finkenwerder Herbstprinz | Grahams Jubiläumspfel; Birnensorten: Bürgermeisterbirne | Gute Graue | Speckbirne.

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

**6.3** Die Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen sind mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen der Pflanzenliste A zu bepflanzen. Sie sind 3-reihig, im Pflanz- und Reihenabstand von 1,5 m zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

**6.4** Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind heimische standortgerechte Bäume, Gehölze und Sträucher dauerhaft zu erhalten. Bei Verlust ist Ersatz durch Neupflanzungen mit standortgerechten Gehölzen der Pflanzenliste A zu schaffen.

**7 Regenwasserbehandlung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Das auf den Grundstücken anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Die Speicherung des Regenwassers und Entnahme als Brauchwasser ist zulässig.

**8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind Geh-, Fahr und Leitungsrechte zugunsten des Ver- und Entsorgungsträger einzuräumen.

#### BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 NBauO)

##### 1 Dachform und Dachneigung

Die Hauptdachflächen von Gebäuden sind mit einer Dachneigung von mindestens 30 Grad herzustellen. Doppelhäuser sind jeweils mit gleichen Dachneigungen bei gleicher Trauf- und Firsthöhe auszubilden. Die Vorschriften zur Dachneigung gelten nicht für Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze gem. § 12 BauNVO, soweit diese eine Nutzfläche von jeweils 45 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Für die Dacheindeckung dürfen nur Materialien in roten bis rotbraunen, braunen Farbönen oder anthrazit verwendet werden. Materialien mit hochglänzenden oder stark reflektierenden Oberflächen sind nicht zulässig. Solaranlagen sind auf den Dachflächen zulässig.

##### 2 Gebäudehöhen

**2.1** Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens der baulichen Anlagen darf eine Höhe von 0,50 m über der Oberkante der fertigen Straßenhöhe (in Straßenmitte) nicht überschreiten.

**2.2** Die Traufhöhen der baulichen Anlagen dürfen maximal 4,00 m betragen. Bezugshöhe ist die jeweilige Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens.

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### Art der baulichen Nutzung

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

#### Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 19 BauNVO)  
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 20 BauNVO)

#### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

F+R Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

#### Grünflächen

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

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

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) vgl. textl. Festsetzungen

#### Sonstige Planzeichen

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

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB, vgl. textliche Festsetzungen)

GFL

#### Nutzungsschablone, vgl. textl. Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl GRZ	Vollgeschosse als Höchstmaß
zulässige Bauweise	

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

#### 2. Kennzeichnungen ohne Normcharakter

vorhandene Grundstücksgrenzen

Flurstücksnummern

Gebäude mit Nebengebäuden

Bemaßung in Metern

Angrenzender Bebauungsplan

#### Nachrichtliche Übernahme

Landschaftsschutzgebiet "Heidbeck" (§ 5 Abs. 4 BauGB) LSG-STD-23

**2.3** Die Firsthöhen der geneigten Dächer dürfen maximal 10,00 m betragen. Bezugshöhe ist die jeweilige Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens.

**3 Außenwände**  
Für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen ist nur Verblendenmauerwerk in den Farben rot bis rotbraun zulässig. Dies gilt nicht für Teilflächen (bis zu 30 % der Außenwände) bzw. untergeordnete Bauteile, bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, Carports und Garagen - hier ist auch Holz zulässig.

**4 Einfriedungen**  
In dem allgemeinen Wohngebiet sind als Grundstückseinfriedungen an den öffentlichen Verkehrsflächen Feldsteinmauern, senkrecht gelattete Holzzäune und lebende Hecken bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. In Verbindung mit den Hecken können Maschendrahtzäune in höchstens gleicher Höhe an der Grundstücksinnenseite der Hecken errichtet werden. Als Heckenpflanzen sind folgende Arten zulässig:  
Weißdorn (Crataegus monogyna) | Liguster (Ligustrum vilgare) | Hainbuche (Carpinus betulus) | Rotbuche (Fagus sylvatica).

**5 Einstellplätze**  
Je Wohnung sind mindestens 2 Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen anzulegen.

**6 Werbeanlagen**  
**6.1** Werbeanlagen an Gebäuden sind nur unterhalb der Traufe oder im Bereich der Giebel zulässig.

**6.2** Die maximale Höhe von Werbeanlagen wird auf 1,00 m, die Gesamtfläche je Werbeanlage auf 4,00 m<sup>2</sup> beschränkt.

**6.3** Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Gesamthöhe von 4,00 m einschließlich der Tragkonstruktion bezogen auf die angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten.

**6.4** Nicht zulässig sind Werbeanlagen mit Wechsellichteffekten und beweglichen Teilen.

#### 7 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 sind Bodendenkmale gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) zu vermuten.

Nach § 13 Abs. 1 NDSchG bedarf es bei Erdarbeiten auf einem Bodendenkmal einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist.

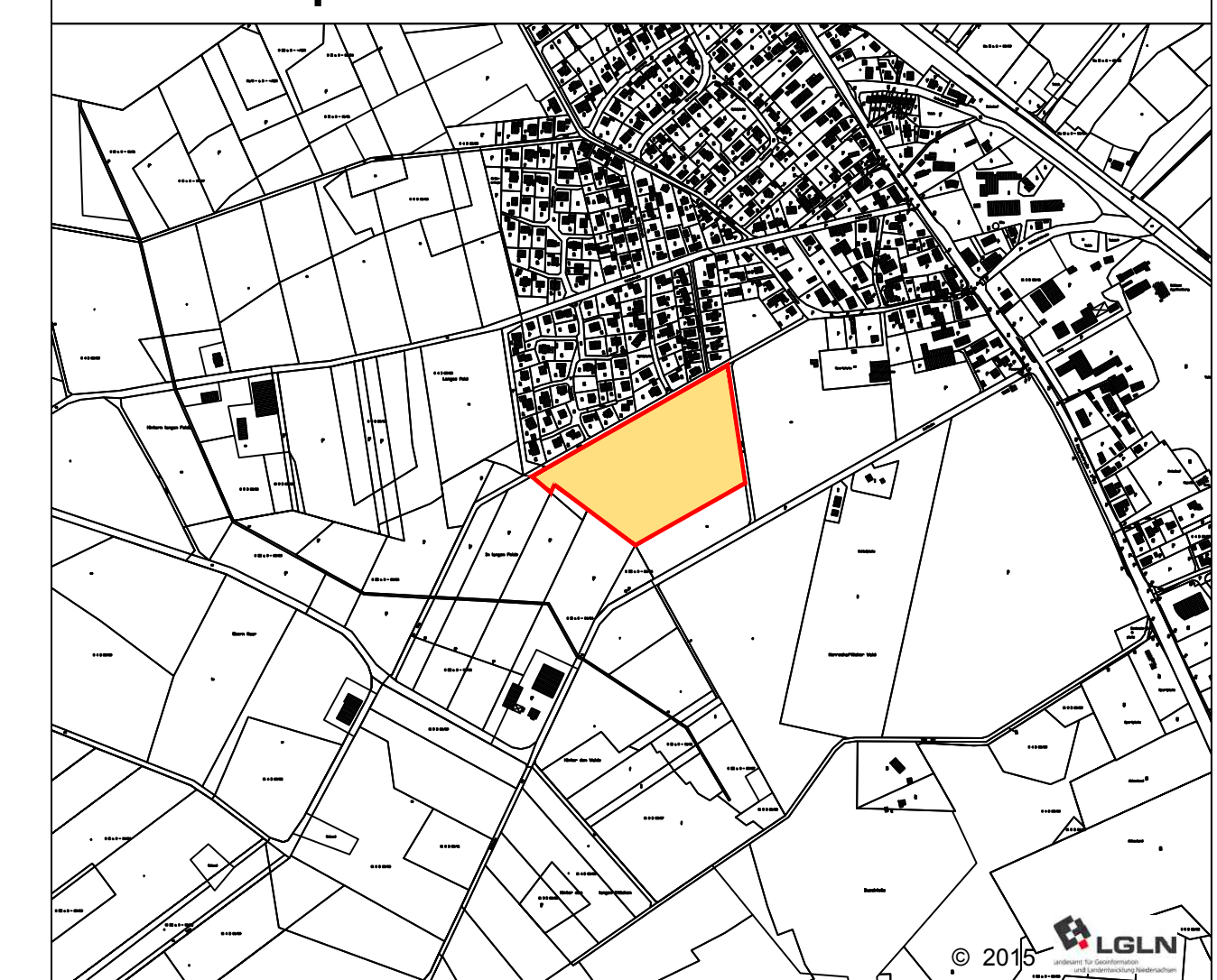
Um die Ausdehnung und den Umfang des vermuteten Bodendenkmals abzuklären, ist eine archäologische Sondierung vorzunehmen.

Erst nach den Sondierungen kann entschieden werden, ob eine vollständige Ausgrabung bestimmter Areale erfolgen muss. Die Kosten hierfür hat nach § 6 Abs. 3 NDSchG der Verursacher zu tragen.

##### 2 Kampfmittelbelastung

Im Plangebiet besteht Kampfmittelverdacht. Eine Gefahrenerforschung wurde eingeleitet. Unabhängig davon gilt grundsätzlich: Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, Polizei oder Feuerwehreinheit sind zu benachrichtigen.

### Übersichtsplan



Gemeinde Agathenburg  
Samtgemeinde Horneburg - Landkreis Stade

### Bebauungsplan Nr. 17 "Nodorsweg" mit örtlichen Bauvorschriften

#### Entwurf

Planverfasser:  
cappel + kranzhoff  
stadtentwicklung und planung gmbh  
Palmallee 96, 22767 Hamburg  
Tel. 040 380 375 670, Fax -671  
stadtplanung@cap-plan.de

Stand: 18.04.2016