

# 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.

Agathenburg, den 27.07.2016  
(Bürgermeister) (Gemeindedirektor)

### Verfahrensvermerke

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde Agathenburg hat in seiner Sitzung am 26.03.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17 "Nodorsweg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 01.02.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Agathenburg, den \_\_\_\_\_  
(Gemeindedirektor)

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

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

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen  
Regionaldirektion Osterndorf / 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 12.08.2016  
(Stadtplaner)

**Öffentliche Auslegung**  
Der Rat der Gemeinde Agathenburg hat in seiner Sitzung am 27.04.2016 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 07.06.2016 ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 15.06.2016 bis 14.07.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Agathenburg, den \_\_\_\_\_  
(Gemeindedirektor)

**Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde Agathenburg hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 27.07.2016 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Agathenburg, den \_\_\_\_\_  
(Gemeindedirektor)

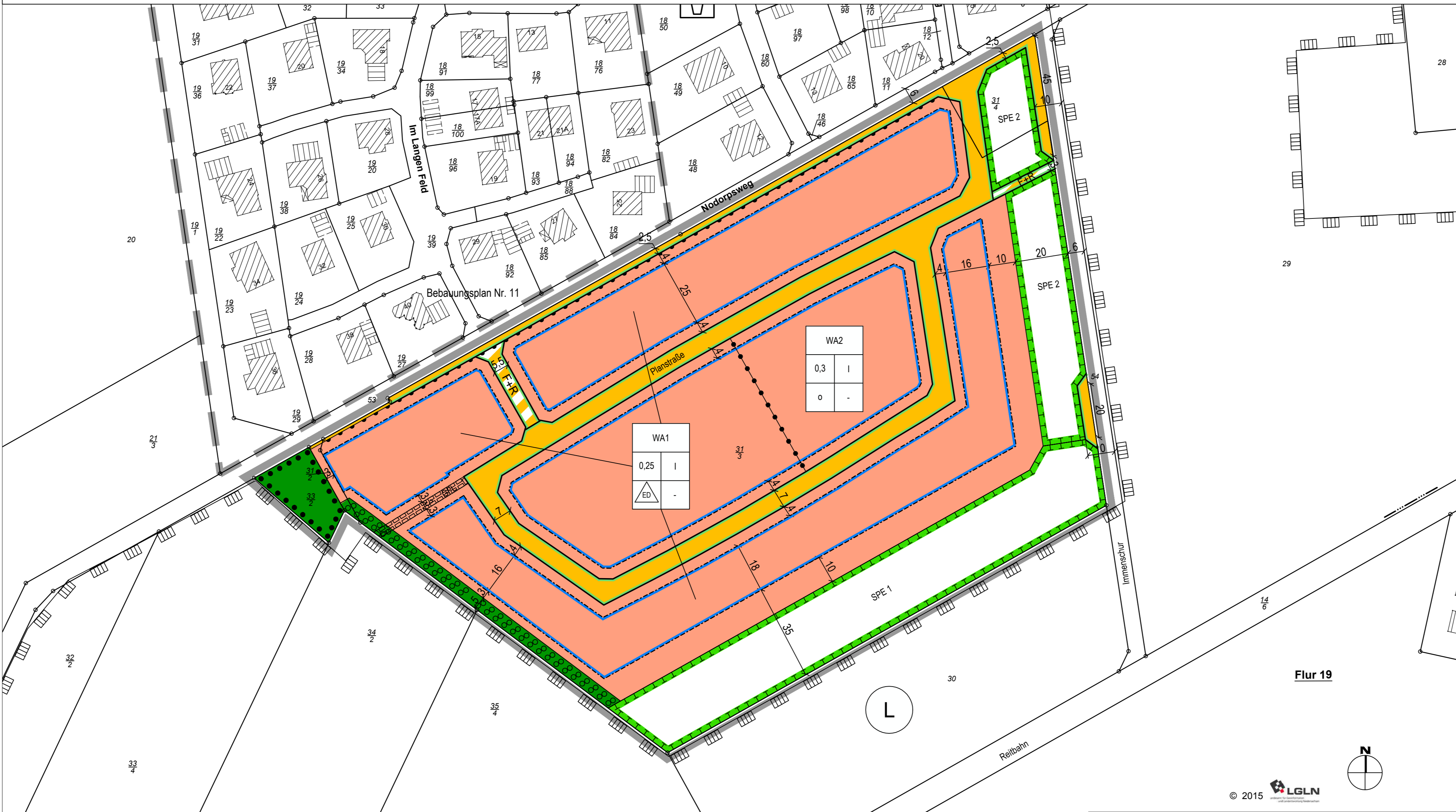
**In-Kraft-Treten**  
Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am \_\_\_\_\_ im Amtsblatt für den Landkreis Stade ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Agathenburg, den \_\_\_\_\_  
(Gemeindedirektor)

**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.

Agathenburg, den \_\_\_\_\_  
(Gemeindedirektor)

### Planzeichnung



### Textliche Festsetzungen

#### PLANUNGSRECHTLICHE 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, der privaten Grünfläche sowie den SPE-Flächen zugewandten Baugrenzen dürfen in den Allgemeinen Wohngebiet durch Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, die Gebäude sind, sowie Garagen und Carports 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 Pflanzqualität hat mindestens zu betragen: 1x verpflanzte leichte Sträucher, 70-90 cm hoch. Es sind mind. fünf verschiedene Arten aus der Pflanzenliste zu annähernd gleichen Anteilen für die Anpflanzung zu verwenden. Innerhalb dieser 5-reihigen Einrahmung ist die verbleibende Fläche mit 80% Stiel- und Traubenweiden (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.

**5.2** Auf der extensiv gepflegten Grünlandfläche (SPE-2) sind alte regional typische Obstbäume der Pflanzenliste B als Streuobstwiese zweireihig zu pflanzen. Stammumfang: 10-12 cm. Es sind mind. fünf verschiedene Arten aus der Pflanzenliste zu annähernd gleichen Anteilen für die Anpflanzung zu verwenden. 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 abzufahren.

**Pflanzenliste A:** Stieleiche (Quercus robur) | Traubenweide (Quercus petraea) | Hainbuche (Carpinus betulus) | Eberesche (Sorbus aucuparia) | Sandbirne (Betula pendula) | Aspe (Populus tremula) | Vogelkirsche (Prunus avium) | Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna) | Schwarzer-Holunder (Sambucus nigra) | Hartriegel (Cornus sanguinea) | Schlehe (Prunus spinosa) | Wildbirne (Pyrus pyrastrer) | 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).

**Pflanzenliste B:** Altländer Jakobspfl, Altländer Pfannekuchen, Bisterfelder Renette, Boskoop Rot, Bremer Doodapfel, Drückven, Ditmarscher Bondorf, Finkenwerder Herbstprinz, Frank Coper Prinzenapfel, Gelber Redwood, Goldprinz, Grafensteiner, Grahms Jubiläumspfl, Grafensteiner, Herzog von Cumberland, Holländer Prinz, Holsteiner Cox, Horneburger Pfannkuchen, Wirtschaftspfl, 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 Calvill, Uelzener Rambour, Uplener Tietjenapfel, Wohltschmeckender 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 pseudoplatanus) | Eberesche (Sorbus aucuparia) | Winterlinde (Tilia cordata) | Vogelkirsche (Prunus avium).

**Pflanzenliste D** Apfelsorten: Knebusch | Martini | Jakob Lebel | Zitronenapfel | Finkenwerder Herbstprinz | Grahms Jubiläumspfl, 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. Es sind mind. fünf verschiedene Arten aus der Pflanzenliste zu annähernd gleichen Anteilen für die Anpflanzung zu verwenden.

**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 zu 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 Dachformen sowie 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 Farbtonen oder anthrazit verwendet werden. Materialien mit hochglänzenden oder stark reflektierenden Oberflächen sind nicht zulässig. Solaranlagen sind auf den Dachflächen zulässig.

### 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)

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

#### 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

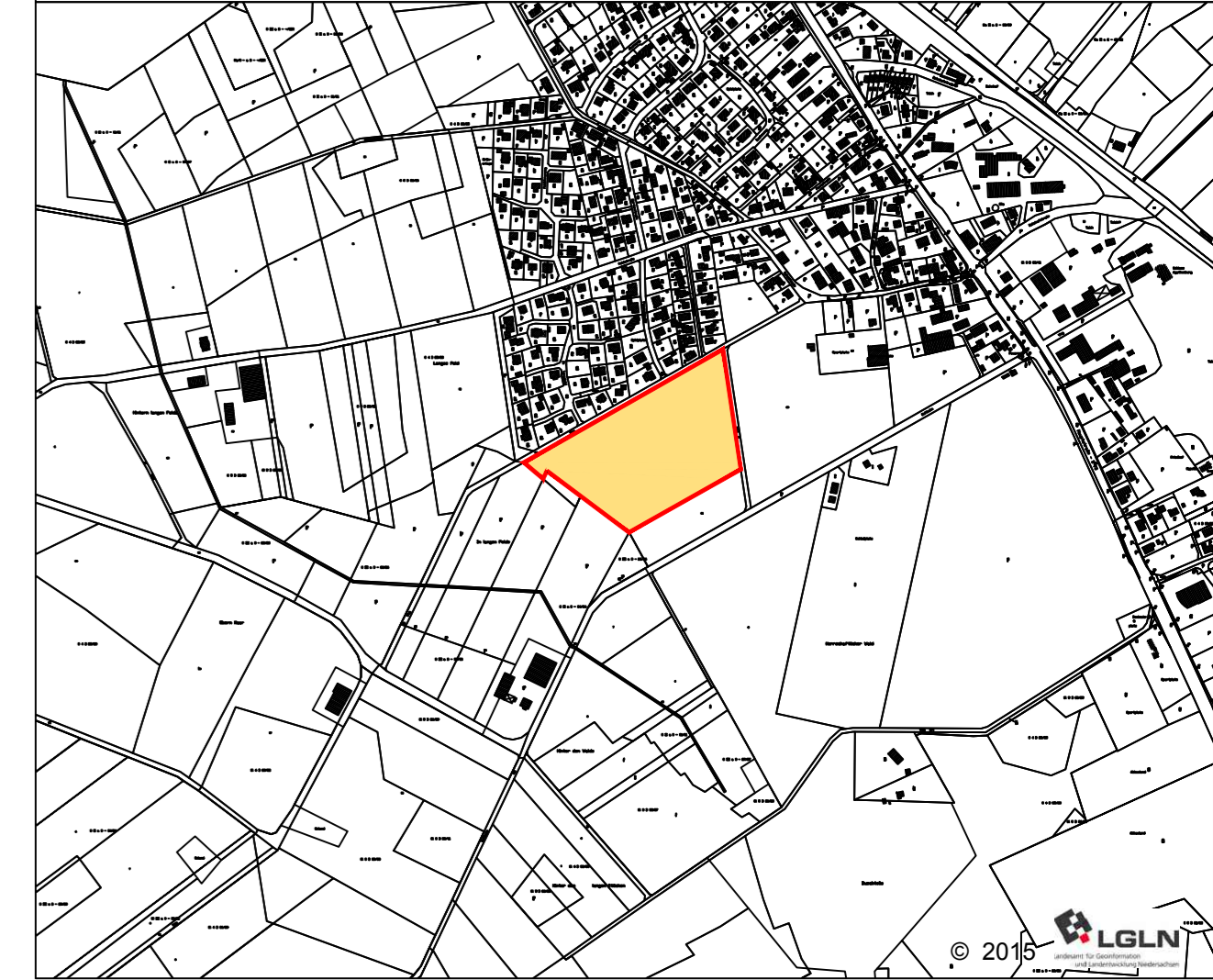
Bemaßung in Metern

Angrenzender Bebauungsplan

#### Nachrichtliche Übernahme

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

### Übersichtsplan



Gemeinde Agathenburg  
Samtgemeinde Horneburg - Landkreis Stade

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

### Urschrift

**Gemeinde Agathenburg**  
Lange Straße 47/49  
21640 Horneburg

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