



KREIS STADE  
SAMTGEMEINDE HIMMELPFORTEN  
GEMEINDE DÜDENBÜTTEL

SATZUNG DER GEMEINDE DÜDENBÜTTEL  
ÜBER DIE AUFNAHME VON AUSSENBEREICHSGRUNDSTÜCKEN ZUR  
ABRUNDUNG DES IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEILS  
DÜDENBÜTTEL  
- ABRUNDUNGSSATZUNG NR. 1 "MANEESCH"-

Stand 24.04.1997  
(Stand 26.02.1997)  
(Stand 05.02.1997)

**SATZUNG DER GEMEINDE DÜDENBÜTTEL ÜBER DIE AUFNAHME VON  
AUSSENBEREICHSGRUNDSTÜCKEN ZUR ABRUNDUNG DES IM ZUSAMMENHANG  
BEBAUTEN ORTSTEILS DÜDENBÜTTEL  
- ABRUNDUNGSSATZUNG NR. 1 "MANEESCH"-**

---

Präambel

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 1 u. 3 BauGB in der Fassung v. 8.12.1986 ( BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 2 des Gesetzes v. 23.11.1994 ( BGBl. I S. 3486) und des § 4 Abs. 2a Nr. 1 BauGB-MaßnahmenG in der Fassung v. 28.04.1993 ( BGBl. I S. 622) und der §§ 56 , 97 u. 98 NBauO und des § 40 NGO hat der Rat der Gemeinde Düdenbüttel in seiner Sitzung am.....<sup>22. April 1997</sup>..... folgende Satzung der Gemeinde Düdenbüttel über die Aufnahme von Außenbereichsgrundstücken zur Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Düdenbüttel beschlossen.

§ 1

(1) Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils sind für einen Teilbereich der Ortslage in der anliegenden Flurkarte 1:1000 festgelegt.

Die Flurkarte ist Bestandteil dieser Satzung.

Die Satzung bezieht sich auf die Gemarkung Düdenbüttel, Flur 2, Flurstück 63/7 tlw., 82/7, 83/6, 83/5 tlw., 86/4, 87/1, 71/2 tlw., 63/5, 70/1 tlw., 189/4 .

(2) Die beigefügte Begründung dient der Erläuterung der Satzung.

(3) Bestandteil der Satzung sind neben der Abgrenzung gem § 34 Abs. 4 BauGB auch folgende Festsetzungen und nachrichtliche Darstellungen:

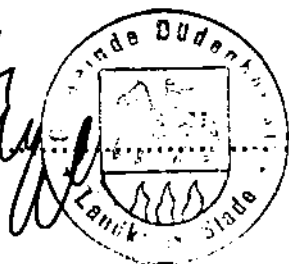
- 1). Schutzflächen, die von der Bebauung freizuhalten sind ( § 9 Abs. 1 Nr. 24 u. Abs. 6 BauGB),
- 2) Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern sowie von Gewässern ( § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB),
- 3) Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ( § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
- 4) Textliche Festsetzungen nach der NBauO

§ 2

Diese Satzung tritt mit dem Tage in Kraft, an dem das abgeschlossene Anzeigeverfahren im Amtsblatt für den Landkreis Stade bekanntgemacht wird.

Düdenbüttel, den.....<sup>22. APR. 1997</sup>.....

.....  
Der Bürgermeister



**Verfahrensvemerke**


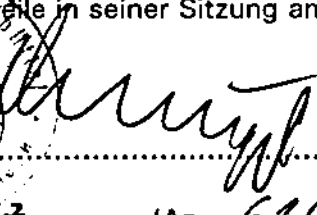
Gemäß § 34 (5) BauGB ist den betroffenen Bürgern in der Zeit vom 20. FEB. 1997 bis 31. MRZ. 1997 Gelegenheit zur Stellungnahme zu dem Satzungsentwurf und dessen Begründung gegeben worden.

Düdenbüttel, den 28. APR. 1997   Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 34 (5) BauGB in der Zeit vom 06. FEB. 1997 bis 31. MRZ. 1997 um ihre Stellungnahme zu dem Satzungsentwurf ersucht.

Düdenbüttel, den 28. APR. 1997   Der Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Düdenbüttel hat nach Prüfung der Anregungen und Bedenken diese Satzung über die im Zusammenhang bebauten Ortsteile in seiner Sitzung am 22. APR. 1997 beschlossen.

Düdenbüttel, den 28. APR. 1997   Der Bürgermeister

Der Landkreis hat mit Verfügung vom 23.5.1997 (Az. 6.1.06.4.13.461..) erklärt, daß nach Erfüllung von Auflagen/Maßgaben Rechtsvorschriften gem. § 11 (3) und § 6 (2) BauGB in der angezeigten Satzung der Gemeinde Düdenbüttel nicht verletzt wurden.

Stade, den 28. MAI 1997 L.S. 902 Griesler Landkreis Stade im Auftrag

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zu dieser Satzung der Gemeinde Düdenbüttel ist gem. § 12 BauGB am ..... im Amtsblatt des Landkreises Stade bekanntgemacht worden.

Die Satzung ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

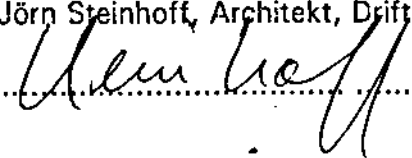
Düdenbüttel, den ..... Der Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Satzung ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der Satzung nicht geltend gemacht worden.

Düdenbüttel, den ..... Der Bürgermeister

Innerhalb von 7 Jahren nach Inkrafttreten der Satzung der Gemeinde Düdenbüttel sind Mängel der Abwägung beim Zustandekommen der Satzung nicht geltend gemacht worden. (§ 215 BauGB)

Düdenbüttel, den ..... Der Bürgermeister


Die Satzung wurde ausgearbeitet von Dipl.-Ing. Jörn Steinhoff, Architekt, Drift 18, Helmste  
Helmste, den 24.4.97  Planverfasser

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters ~~und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vollständig nach (Stand: -----)~~. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Stade, den 14. Mai 1997

Katasteramt Stade

Im Auftrag

  
Böhling

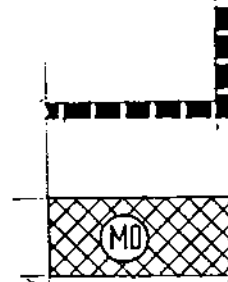


# Textliche Festetzung gem. Niedersächsischer Bauordnung NBauO

- Für alle 3- und 4-seitig geschlossenen Gebäude sind ausschließlich gleichseitige Satteldächer zulässig.  
Die maximale Dachneigung beträgt  $52^\circ$ , die Mindestneigung beträgt  $30^\circ$ .
- Für die Dachdeckung sind glänzende Materialien unzulässig.
- Für die Außenwände von Hauptgebäuden sind rote oder rotbraune Vormauerziegel zu verwenden.

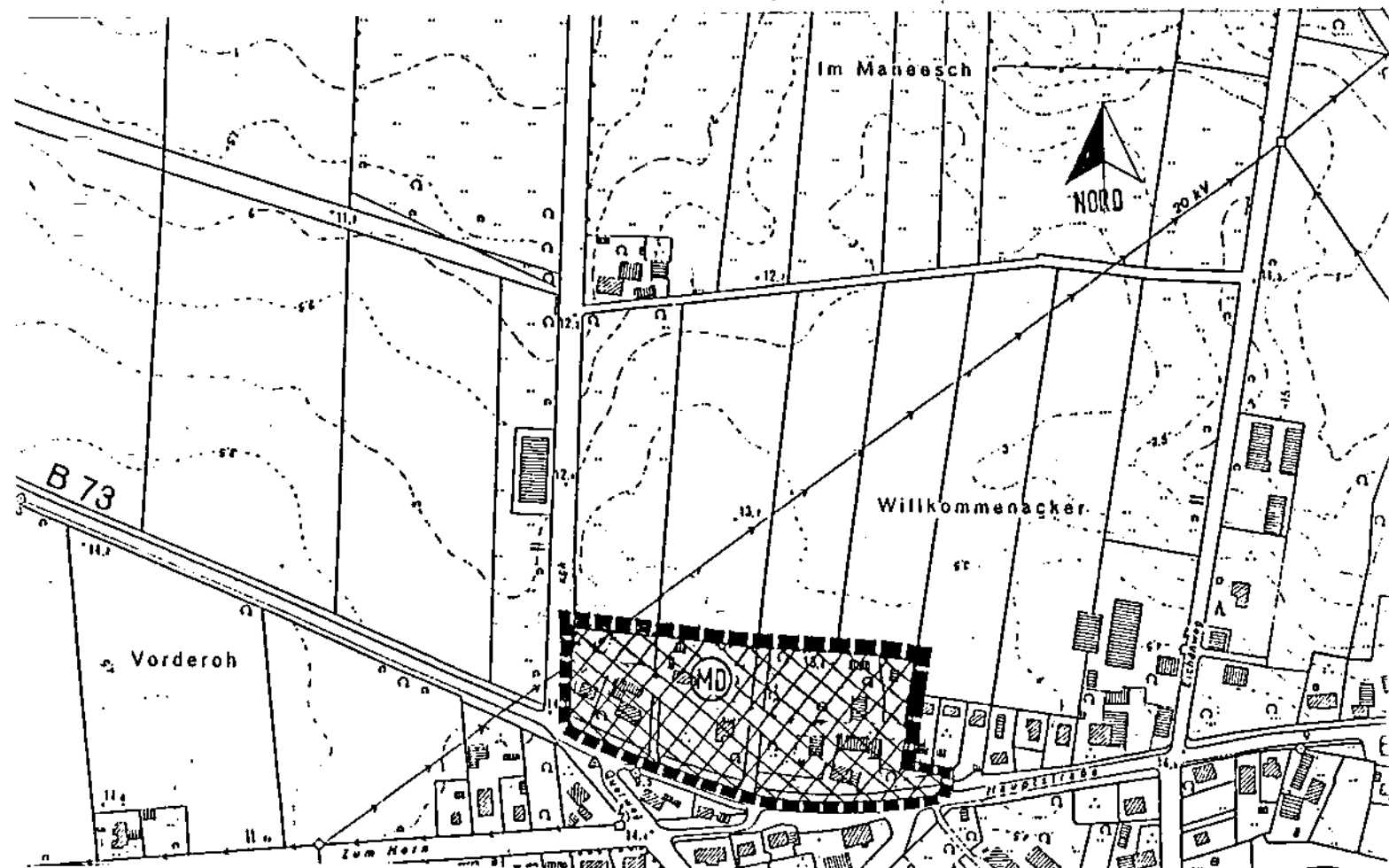
## Übersichtsplan 1:5000

## Planzeichenerklärung



Umgrenzung  
der  
Änderungsfläche  
( § 9 Abs. 7 BauGB)

Dorfgebiet  
( § 5 BauNVO)



SATZUNG DER GEMEINDE DÜDENBÜTTEL ÜBER DIE AUFNAHME  
VON AUSSENBEREICHSGRUNDSTÜCKEN ZUR ABRUNDUNG DES IM  
ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEILS DÜDENBÜTTEL  
- ABRUNDUNGSSATZUNG NR. 1 "MANEESCH"-

---

## BEGRÜNDUNG

### Allgemein

Der Rat der Gemeinde Düdenbüttel hat beschlossen, für Teilbereiche des Gemeindegebietes eine Satzung gemäß § 34 BauGB und § 4 BauGB-MaßnahmenG zu erlassen, um die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles festzulegen und um einzelne Außenbereichsgrundstücke in den Geltungsbereich der Satzung einzubeziehen.

Die Satzung soll die rechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Abrundung bestehender Siedlungsbereiche und für die Gestaltung des Ortsrandes schaffen.

Sie wird zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der Freiflächen und der Sicherung und Erhaltung alter, wertvoller Bäume erlassen.

Die Satzung ist aus der vorgegebenen Bebauung, dem Flächennutzungsplan, dem Dorfentwicklungsplan und den gestalterischen Standards der zuletzt beschlossenen Bebauungspläne entwickelt.

Das Satzungsgebiet ist im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet ausgewiesen. Ebenso sind die südlichen und östlichen Flächen als Dorfgebiet definiert.

Die westlichen und nördlichen Flächen werden landwirtschaftlich genutzt.

Durch die Abrundungssatzung ergeben sich am Ortsrand bis zu drei bebaubare Grundstücksflächen.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung und die Zahl der Vollgeschosse werden durch die vorhandenen baulichen Gegebenheiten im Satzungsgebiet und dessen nähere Umgebung bestimmt.

Alle künftigen Baumaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung sind entsprechend den Bestimmungen des Baugesetzbuches, der Baunutzungsverordnung und der niedersächsischen Bauordnung zu errichten.

## Geltungsbereich der Satzung

Gemarkung Düdenbüttel

Flur 2

Flurstück 63/7 tlw., 82/7, 83/6, 83/5 tlw., 86/4, 87/1, 71/2 tlw.,  
63/5, 70/1 tlw., 189/4 .

Das Satzungsgebiet wird begrenzt:

- im Westen - durch die westlichen Grenzen des Flurstücke 63/7,  
82/7, 83/6,
- im Norden - durch die nördliche Grenze des Flurstückes 83/6,  
durch die südliche Fläche des Flurstückes 83/5, die  
durch eine Linie in Verlängerung der nördlichen Grenzen  
der Flurstücke 83/6 und 86/4 gebildet wird,  
durch die nördliche Grenze des Flurstückes 86/4,  
durch die südliche Fläche des Flurstückes 71/2, die  
durch eine Linie in Verlängerung der nördlichen Grenzen  
der Flurstücke 86/4 und 63/5 gebildet wird,  
durch die nördliche Grenze des Flurstückes 63/5,  
durch die südliche Fläche des Flurstückes 70/1, die  
durch eine Linie in östlicher Verlängerung der nördlichen  
Grenze des Flurstückes 63/5 gebildet wird,
- Im Osten - durch die östliche Grenze des Flurstückes 70/1 von  
deren Schnittpunkt mit der östlichen Verlängerung der  
nördlichen Grenze des Flurstückes 63/5 nach Süden,  
durch die westliche Grenze der Flurstücke 62/11, 62/8  
und 189/5,  
durch die nördliche und östliche Grenze des Flurstückes  
189/4,  
durch die östliche Grenze des Flurstückes 63/5 und  
deren südliche Verlängerung auf dem Flurstück 63/7,
- im Süden - durch die südliche Grenze des Flurstückes 63/7

## **Art und Maß der baulichen Nutzung**

Das Satzungsgebiet ist als Dorfgebiet einzuordnen.

Die vorhandene Bebauung der Umgebung, eingeschränkt durch die Vorgaben der textlichen Festsetzungen, ist bestimmend für die zulässige Art der Bebauung auf bisher unbebauten Flächen im Satzungsgebiet.

In Anlehnung an die Baunutzungsverordnung wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse durch die vorhandene umgebende Bebauung vorgegeben.

### **Bauweise**

Es gilt die eingeschossige Bauweise.

Dem Charakter der umgebenden Bebauung gemäß gilt das Einzelhaus in offener Bauweise.

### **Festsetzungen gem. NBauO**

Grundsätzlich leiten sich die zulässigen Gestaltungsformen der Gebäude aus den Vorgaben der umgebenden Bebauung ab.

Es gibt jedoch im Satzungsgebiet einzelne Gebäude, die in den aktuellen Bebauungsplangebietem nicht zulässig wären.

Eine weitere uneingeschränkte Zulässigkeit aller im Satzungsgebiet auftretenden Bauformen würde der positiven Steuerung von Fehlentwicklungen, wie sie durch die Bebauungspläne geschieht, entgegenstehen.

Also wird ein Teil der Festsetzungen übernommen, die für den zuletzt aufgestellten Bebauungsplan gelten:

- Es betrifft das Satteldach mit seinen Neigungswinkeln und das Dachdeckungsmaterial.

Ausgenommen wird die Festsetzung der Farbe der Dachdeckung. Hier ist das antrazithfarbene Dach zugelassen, weil aufgrund der entsprechenden Umgebungsvorgaben das Kriterium der "ruhigen" dörflichen Dachlandschaft einen berechtigten Gestaltungsrang hat.

- Es betrifft Material und Farbe der Außenwände.



## Ortsrandausbildung

Die Ortsrandausbildung ist wichtiges Ziel in der Dorfentwicklungsplanung.

Entsprechend beinhalten alle neu aufgestellten Bebauungspläne, darausfolgend auch diese Abrundungssatzung, die den Ortsrand berühren, Flächen mit Bindung zur Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und sonstigem.

## Landwirtschaft

Nordlich und westlich schließen sich landwirtschaftliche Acker- und Graslandflächen an den Geltungsbereich der Satzung.

Nordwestlich vom Geltungsbereich liegt als ausgesiedelter landwirtschaftlicher Betriebsteil ein Boxenlaufstall in über 100 m Entfernung.

Durch ein Fachgutachten der Landwirtschaftskammer zum Dorfentwicklungsplan wurde für diesen Betrieb ein Entwicklungsschutzbereich ermittelt, der nicht annähernd den Geltungsbereich berührt.

Darausfolgt, daß durch den Betrieb keine für ein Dorfgebiet unzumutbaren Immissionen bestehen.

Allerdings liegen die Siloplatze in einer Nähe von unter 50 m Entfernung von der bestehenden Altbebauung und mithin auch in geringer Entfernung zu den durch die Satzung bebaubaren Nachbargrundstücke.

Eine Beeinträchtigung durch Immissionen ist mangels einer gutachterlichen Bewertung für den gesamten westlichen Bereich nicht auszuschließen.

Der Eigentümer des exponiertesten Grundstückes hat einen Einwendungsverzicht hinterlegt.

Die darüberhinaus betroffenen Grundstücke haben einen Gebäudebestand, der älter ist als die Siloplatze.

Da hier jedoch nur Gras- bzw. Maissilage lagert, gehen vorbehaltlich einer anderen gutachterlichen Aussage bei ordnungsgemäßer Herstellung und Lagerung nur geringfügige Emissionen aus, die das Maß einer unzumutbaren Belästigung in einem Dorfgebiet nicht überschreiten dürften.

## **Erschließung**

Die Erschließung des Satzungsgebietes erfolgt von der Hauptstraße, B 73.

Durch die zusätzlichen bebaubaren Grundstücke entsteht keine höhere Anzahl der Zufahrten.

## **Grünflächen**

In Teilflächen im Satzungsgebiet und am Ortsrand ist ein ortbildprägender, geschlossener, alter Baumbestand aus Eichen und Buchen.

Die Sicherung dieses Baumbestandes durch eine Bindung zur Erhaltung im Zusammenhang mit einer weiträumigen Schutzfläche bezieht sich auf die Ziele in der Dorfentwicklungsplanung und ist wesentlicher Anlaß der Satzung.

Im westlichen Verlauf des nördlichen Ortsrandes ist ein 4,00 m breiter Pflanzstreifen ausgewiesen, der die Eingrünung des Übergangs von bebaubaren Flächen zur offenen Landschaft gemäß den Vorgaben des Dorfentwicklungsplanes festsetzt.

Der Pflanzstreifen erhält auf dem Flurstück 83/5 eine Breite von 20,00 m, um hier einer verdichteten Anordnung von Gebäuden entgegenzuwirken und, entsprechend dem Grünkonzept des letztgültigen Bebauungsplanes eine gestaltungswirksame differenzierte Grünentwicklung durch wechselnde Breiten der Pflanzflächen zuzulassen.

## **Versorgung**

Sowohl Schmutzwasser als auch Regenwasser wird über öffentliche Leitungen abgeführt.

Trinkwasserversorgung, Strom, Telefon und Müllentsorgung bestehen.

Eine Versorgung mit Erdgas ist möglich

## **Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen sind seitens der Gemeinde nicht erforderlich.

Eine Grundstücksteilung kann in Anlehnung an die Größe der Nachbargrundstücke vorgenommen werden.

### Kosten

Durch den Erlaß dieser Satzung werden der Gemeinde Düdenbüttel keine Kosten entstehen.

Die vorliegende Satzung umfaßt zu einem größeren Teil bebaute Grundstücke.

Unbebaute Flächen sind im Geltungsbereich der Satzung vorhanden bzw. wurden zur Abrundung der Ortslage in den Satzungsbereich einbezogen.

Daraus ergeben sich 1 bis maximal 3 zusätzlich bebaubare Grundstücke.

Die Abrundungssatzung gem. § 34 BauGB hat das Ziel, eine eindeutige Klarstellung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles zu erreichen und eine geordnete Entwicklung des Innenbereiches und der Abgrenzung der Bauflächen zum Außenbereich sowie die rechtliche Einordnung des vorhandenen Baumbestandes zu sichern.

Düdenbüttel, den 22. April 1997



..... Der Bürgermeister

Die Abrundungssatzung mit Begründung wurde ausgearbeitet von Dipl.-Ing. Jörn Steinhoff, Drift 18, 21717 Helmste.

Februar 1997 .....