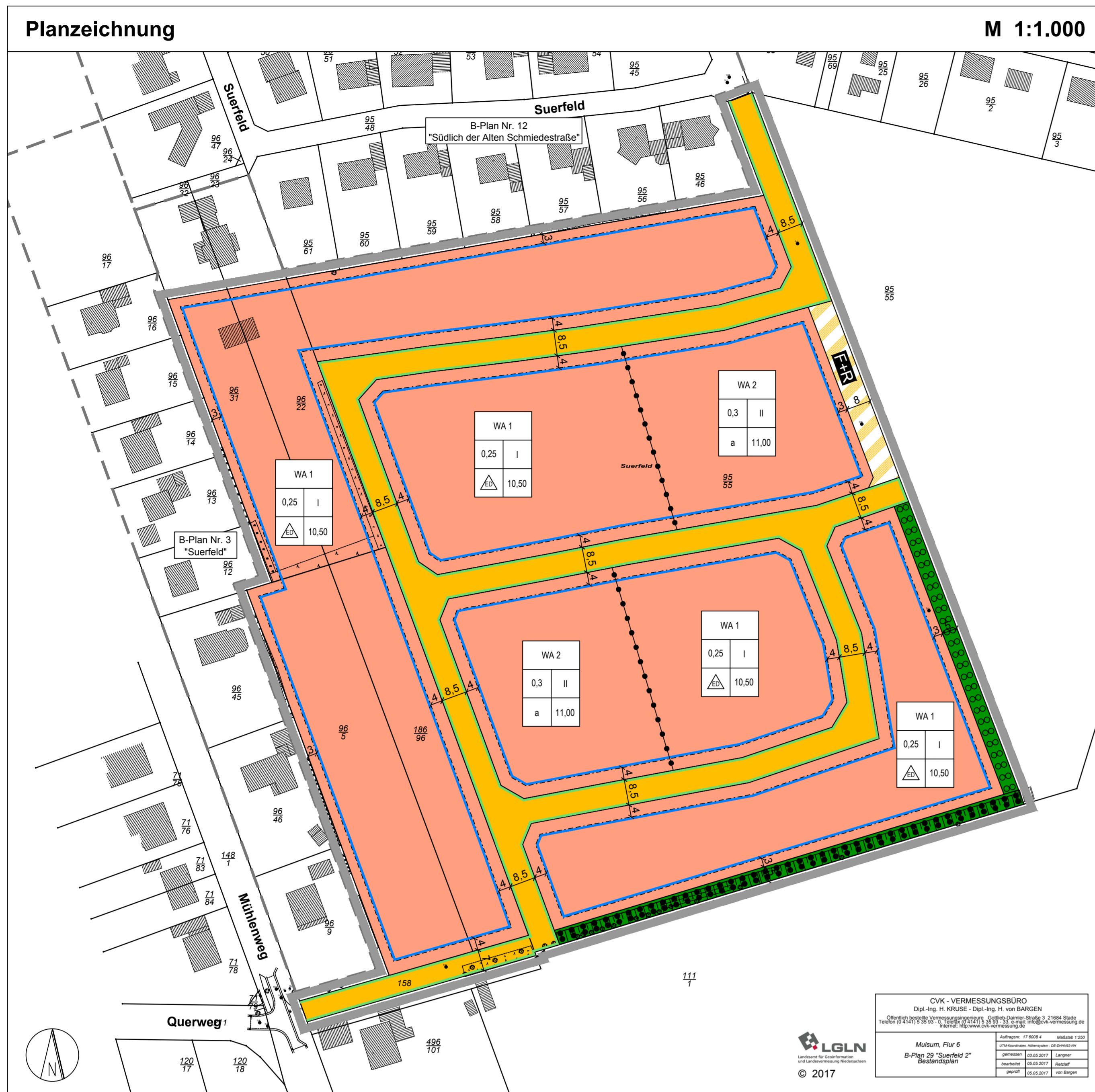


# SATZUNG DER GEMEINDE KUTENHOLZ ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 29 "SUERFELD 2" MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN



## Textliche Festsetzungen

### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)**  
**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)
- Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO)**  
 Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der Fahrbahnmitte des dem jeweiligen Baugrundstück vorgelagerten Straßenabschnittes, jeweils mittig vor dem Gebäude gemessen. Bei der Ermittlung der Gebäudehöhe bleiben untergeordnete Bauteile, wie Schornsteine oder technische Anlagen, unberücksichtigt.
- Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**  
 In der abweichenden Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise; die Länge der Gebäude darf 30 m je Gebäude nicht überschreiten.
- Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**  
 4.1 In den mit WA 1 gekennzeichneten allgemeinen Wohngebieten sind je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen; je Doppelhaus-Hälfte höchstens eine Wohnung zulässig.  
 4.2 In den mit WA 2 gekennzeichneten allgemeinen Wohngebieten sind je Einzelhaus höchstens vier Wohnungen zulässig.
- Mindestgrundstücksgrößen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**  
 Die Mindestgröße beträgt für Einzelhausgrundstücke 700 m<sup>2</sup>. Für Doppelhausgrundstücke beträgt sie 350 m<sup>2</sup> je Haushälfte.
- Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§§ 12 u. 14 BauNVO)**  
 Die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen i.S.d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO in Form von Gebäuden ist zwischen Baugrenze und angrenzender Straßenverkehrsfläche nicht zulässig.
- Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**  
 7.1 Auf den Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mindestens 3-reihig Gehölz von mindestens 7 verschiedenen Arten zu annähernd gleichen Anteilen gemäß Pflanzliste A zu pflanzen. Zwischen und in den Reihen der Gehölzanzpflanzungen ist ein maximaler Abstand von 1,50 m einzuhalten. Die gesamte Fläche ist jeweils mit einem 1,6 m hohen Knotengeflechtzaun für mindestens 5 Jahre einzuzäunen.  
**Pflanzliste A:** Hainbuche (*Carpinus betulus*) | Stieleiche (*Quercus robur*) | Traubeneiche (*Quercus petraea*) | Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) | Feldahorn (*Acer campestre*) | Eberesche (*Sorbus aucuparia*) | Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*) | Vogelkirsche (*Prunus avium*) | Eingriffliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*) | Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) | Roter Hartfistel (*Cornus sanguinea*) | Schlehe (*Prunus spinosa*) | Wildbirne (*Prunus pyraster*) | Holzapfel (*Malus sylvestris*) | Hasel (*Corylus avellana*) | Salweide (*Salix caprea*) | Brombeere (*Rubus fruticosus*); Pflanzqualität: Hochstämme - Stammumfang 12-14 cm | Sträucher - leichter Strauch, ohne Ballen, 3 Triebe, Höhe 70-90 cm | Heister - 1x verpflanzt, Höhe 100-150 cm  
 7.2 Auf der Fläche mit Bindungen zur Erhaltung und Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten; bei Abgang sind an gleicher Stelle drei Gehölze gemäß Pflanzliste A zu pflanzen. Düngemittel oder Pestizide dürfen auf der Fläche nicht ausgebracht werden.  
 7.3 Auf der Fläche mit Bindungen zur Erhaltung und Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mindestens 250 m<sup>2</sup> standortgerechte Gehölzanzpflanzung herzustellen. Unter bestehenden Einzelbäumen ohne Strauchschicht sind Sträucher gemäß Pflanzliste B zu pflanzen; an gehölzfreien Stellen sind Einzelbäume der Pflanzliste C mit einer Strauchschicht aus Pflanzliste B zu pflanzen.  
**Pflanzliste B:** Eingriffliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hundrose (*Rosa canina*), Schlehorn (*Prunus spinosa*). Alle Arten zu gleichen Anteilen, 3 Stk/lfm; Pflanzqualität: Leichter Strauch, ohne Ballen, 3 Triebe, Höhe 70-90 cm  
**Pflanzliste C:** Stieleiche (*Quercus robur*), Hainbuche (*Carpinus betulus*). Beide Arten zu gleichen Teilen, 1 Stk/3 lfm; Pflanzqualität: Eichen als Hochstamm, 1x verpflanzt, 12-14 cm Stammumfang; Hainbuchen als Heister, 1x verpflanzt, Höhe 100-150 cm  
 7.4 Zu erhaltende und anzupflanzende Bäume sind durch den jeweiligen Grundstückseigentümer in ihrer natürlichen Größe zu entwickeln, dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und zu schützen sowie bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen gleicher Art und Qualität auf demselben Grundstück zu ersetzen.  
 7.5 Nadelgehölze sind nur als Einzelgehölze zulässig. Keinesfalls dürfen sie in Reihen oder Gruppen gepflanzt werden.

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Auf Grund des § 84 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 3 Nr. 1 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKOmVG) hat der Rat der Gemeinde Kutenholz die nachstehenden Örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

- Dachform und Dachneigung (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)**  
 Die Hauptdachflächen von Gebäuden sind mit einer Dachneigung von mindestens 15 Grad herzustellen. Doppelhäuser sind jeweils mit gleicher Dachform und Dachneigung bei gleicher Trauf- und Firsthöhe auszubilden. Die Vorschriften zur Dachneigung gelten nicht für Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze i.S.d. § 12 BauNVO, soweit diese eine Nutzfläche von jeweils 55 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- Einstellplätze (§ 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO)**  
 Je Wohnung sind mindestens 2 Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen anzulegen.

**Hinweis zur 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 bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

## HINWEISE

- Artenschutz**  
 Als Vermeidungsmaßnahme gegen mögliche Verstöße gegen das Tötungs- und Verletzungsverbot (§ 44 Abs.1 Nr. 1 BNatSchG) ist das Entfernen von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis 30. September verboten. Die Baufeldräumung zur Herstellung der Erschließungsstraßen und Bauflächen hat im Zeitraum zwischen 1. September und Ende Februar zu erfolgen. Alternativ können Bauarbeiten innerhalb des Zeitraumes Anfang März bis Ende September begonnen werden, wenn zuvor bei einer Begehung durch eine fachkundige Person festgestellt wird, dass in den Bauflächen keine Brutgeschäfte von Vögeln stattfinden oder begonnen werden. Eine Beseitigung des Totholz-Stammes im östlichen Abschnitt des Gehölzstreifens ist nur ohne Verstoß möglich, wenn vorher durch Fachkundige durch Untersuchung im möglichen Nutzungszeitraum Mai bis September der Nachweis erbracht wird, dass der Totholz-Stamm kein Fledermausquartier enthält.
- Denkmalschutz**  
 Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bau- und Erdarbeiten angeschnitten werden, sind gem. § 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) unverzüglich dem Landkreis Stade, Amt für Kultur und Archäologie, zu melden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Meldung unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.
- Kampfmittelbelastung**  
 Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der Regionaldirektion Hameln-Hannover des LGLN zu benachrichtigen.
- Kompensationsfläche**  
 Die nach § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB erforderlichen externen Ausgleichsflächen und -maßnahmen werden insgesamt 2,05 ha Kompensationsfläche außerhalb des Plangebietes auf folgenden Flächen gesichert:
  - Flurstück 133, Flur 5, Gemarkung Mulsum, Ziel: 1.100 m<sup>2</sup> Feldgehölz
  - Flurstück 32, Flur 8, Gemarkung Mulsum, Ziel: 1.570 m<sup>2</sup> Strauch-Baumhecke
  - Flurstück 20/1, Flur 1, Gemarkung Kutenholz, Ziel: 3.750 m<sup>2</sup> Feuchtwald
  - Flurstück 124/2, Flur 1, Gemarkung Kutenholz, Ziel: 2.250 m<sup>2</sup> Feuchtwald
  - Flurstück 22, Flur 1, Gemarkung Kutenholz, Ziel: 7.270 m<sup>2</sup> Feuchtwald
  - Flurstück 90/2, Flur 2, Gemarkung Kutenholz, Ziel: 3.350 m<sup>2</sup> Feldgehölz / Streuobstwiese
  - Flurstück 7/10, Flur 10, Gemarkung Essel, Ziel: 3.230 m<sup>2</sup> Feldgehölz

## 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 2017

### Art der baulichen Nutzung

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

### Maß der baulichen Nutzung

0,25 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß, z.B. 0,25 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 19 BauNVO)

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. I (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 20 BauNVO)

10,50 max. zulässige Gebäudehöhe in Metern, z.B. 10,50 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO), vgl. textl. Festsetzung

### Bauweise, Baugrenzen

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

**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

**Straßenverkehrsfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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

**Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:** Fuß- und Radweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

### Grünflächen

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

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

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen zur Erhaltung und Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB), vgl. textl. Festsetzungen

Umgrenzung von Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB), vgl. textl. Festsetzungen

### Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 29 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

### Nutzungsschablone

vgl. textl. Festsetzungen:

Nummer des Teilgebietes	
Grundflächenzahl GRZ	Vollgeschosse als Höchstmaß
zulässige Bauweise	max. zulässige Gebäudehöhe

## 2. Kennzeichnungen ohne Normcharakter

- vorhandene Grundstücksgrenzen
- Flurstücksnummern, z.B. 98/15
- Gebäude mit Nebengebäuden
- Bemaßung in Metern, z.B. 3
- WA 1 Nummer des Teilgebietes, z.B. WA 1
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs angrenzender rechtskräftiger Bebauungspläne
- vorhandene Eschkante

## Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 3 Nr. 1 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKOmVG) hat der Rat der Gemeinde Kutenholz den Bebauungsplan Nr. 29 "Suerfeld 2", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie die Örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Kutenholz, den 04.07.2022 **gez. M. Hartlef** (Gemeindedirektor) **gez. S. Lemmermann** (Bürgermeisterin)

## Verfahrensvermerke

### Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Kutenholz hat in seiner Sitzung am **26.05.2016** die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 29 "Suerfeld 2" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am **06.04.2017** ortsüblich bekannt gemacht.

Kutenholz, den 04.07.2022 **gez. M. Hartlef** (Gemeindedirektor)

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Kutenholz hat in seiner Sitzung am **15.12.2021** den wiederholten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung gebilligt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der wiederholten öffentlichen Auslegung wurden am **22.12.2021** ortsüblich bekannt gemacht. Der wiederholte Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom **07.01.2022** bis **11.02.2022** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Kutenholz, den 04.07.2022 **gez. M. Hartlef** (Gemeindedirektor)

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Kutenholz hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am **28.06.2022** als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Kutenholz, den 04.07.2022 **gez. M. Hartlef** (Gemeindedirektor)

### In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am **07.07.2022** ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Kutenholz, den 08.07.2022 **gez. M. Hartlef** (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.

Kutenholz, den \_\_\_\_\_ (Gemeindedirektor)

### Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
 Maßstab: 1:1.000  
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. 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 11.07.2022 **gez. von Bärge** (Off. best. Vermessungsingenieur)

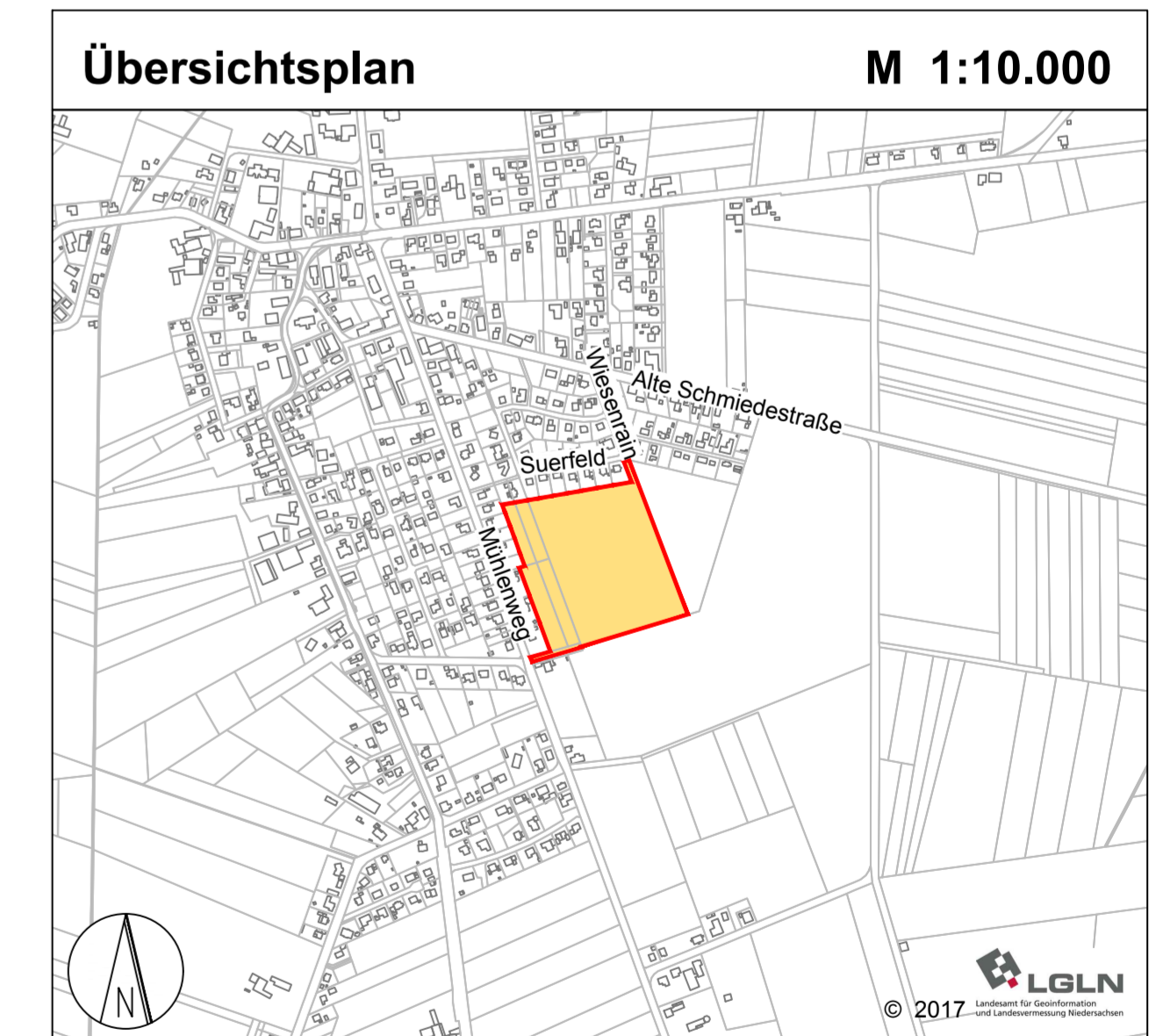
### Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:



Cappel + Kranzhoff Stadtentwicklung und Planung GmbH  
 Palmallee 96, 22767 Hamburg  
 Tel. 040 - 380 375 670, E-Mail mail@ck-stadtplanung.de

Hamburg, den 04.07.2022 **gez. i. A. S. Cabreja** (Planverfasser)



Gemeinde Kutenholz  
 Samtgemeinde Fredenbeck - Landkreis Stade

## Bebauungsplan Nr. 29 "Suerfeld 2" mit örtlichen Bauvorschriften

## Wiederholte Abschrift

Maßstab 1:1.000

	<b>Gemeinde Kutenholz</b> Schwingstraße 1 21717 Fredenbeck	<b>Planverfasser:</b> cappel + kranzhoff stadtentwicklung und planung gmbh
	Palmallee 96, 22767 Hamburg Tel. 040 380 375 670 mail@ck-stadtplanung.de	