Nr. 30

B-Plan "An'n Möhlendiek" 1. Änderung

VERFAHRENSVERMERKE :

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Fredenbeck hat in seiner Sitzung am 04.03.2008 die Aufstellung der 1. Änderung / Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 30 "An´n Möhlendiek" beschlossen.

Der Aufstellungs- / Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 23.04.2008 ortsüblich bekannt gemacht worden.

FREDENBECK, den 31. JULI 2008

- Gemeindedirektor -

PLANUNTERLAGE :

Kartengrundlage : automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)

Liegenschaftskarte : Gemarkung Klein Fredenbeck, Flur 2 Maßstab : 1 : 1.000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom).

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Buxtehude, den

(DS)

- ÖbVI Hesse -

PLANVERFASSER :

Der Entwurf zur 1. Änderung / Ergänzung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von GULEKE + PARTNER Büro für kommunale Entwicklungsplanung Vordamm 12 21640 Horneburg Telefon 04163/7731 - Fax 2696 21640 HORNEBURG

Horneburg, den 06/05

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG nach § 13 (2) Nr. 2 BauGB :

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 04.03.2008 dem Entwurf der 1. Änderung / Ergänzung des Bebauungsplanes zugestimmt und seine öffentliche Auslegung i.S.v. § 13 (2) Nr. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich am 23.04.2008 bekannt gemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung / Ergänzung des Bebauungsplanes und die Entwurfsbegründung haben vom 30.04.2008 bis 02.06.2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

FREDENBECK, den 31. JULI 2008

- Gemeindedirektor -

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde hat die 1. Änderung / Ergänzung des Bebauungsplanes nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 03.07.2008 als Satzung gem. § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

FREDENBECK, den 31. JULI 2008

- Gemeindedirektor -

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung / Ergänzung dieses Bebauungsplanes der Gemeinde Fredenbeck ist gemäß § 10 BauGB am 07.08.08 im Amtsblatt für den LANDKREIS STADE bekanntgemacht worden. Die Satzung zur 1. Änderung / Ergänzung des Bebauungsplanes der Gemeinde Fredenbeck ist damit am 07.08.08 rechtsverbindlich geworden.

FREDENBECK, den 07.08.08

- Gemeindedirektor -

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 1. Änderung / Ergänzung des Bebauungsplanes ist eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, eine beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes, sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges nicht schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des der Verletzung begründeten Sachverhalts geltend gemacht worden.

FREDENBECK, den

(DS)

- Gemeindedirektor -

PRÄAMBEL :

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) und der §§ 56, 91, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung,

hat der Rat der Gemeinde Fredenbeck

diese 1. Änderung / Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 30 "An´n Möhlendiek"

bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften gem. NBauO, als Satzung beschlossen.

Ferner beschloss der Rat der Gemeinde die Aufhebung der entgegenstehenden Festsetzung des verbindlichen Bebauungsplanes Nr. 30 " An´n Möhlendiek" i.d.F. der Bekanntmachung von 2005.

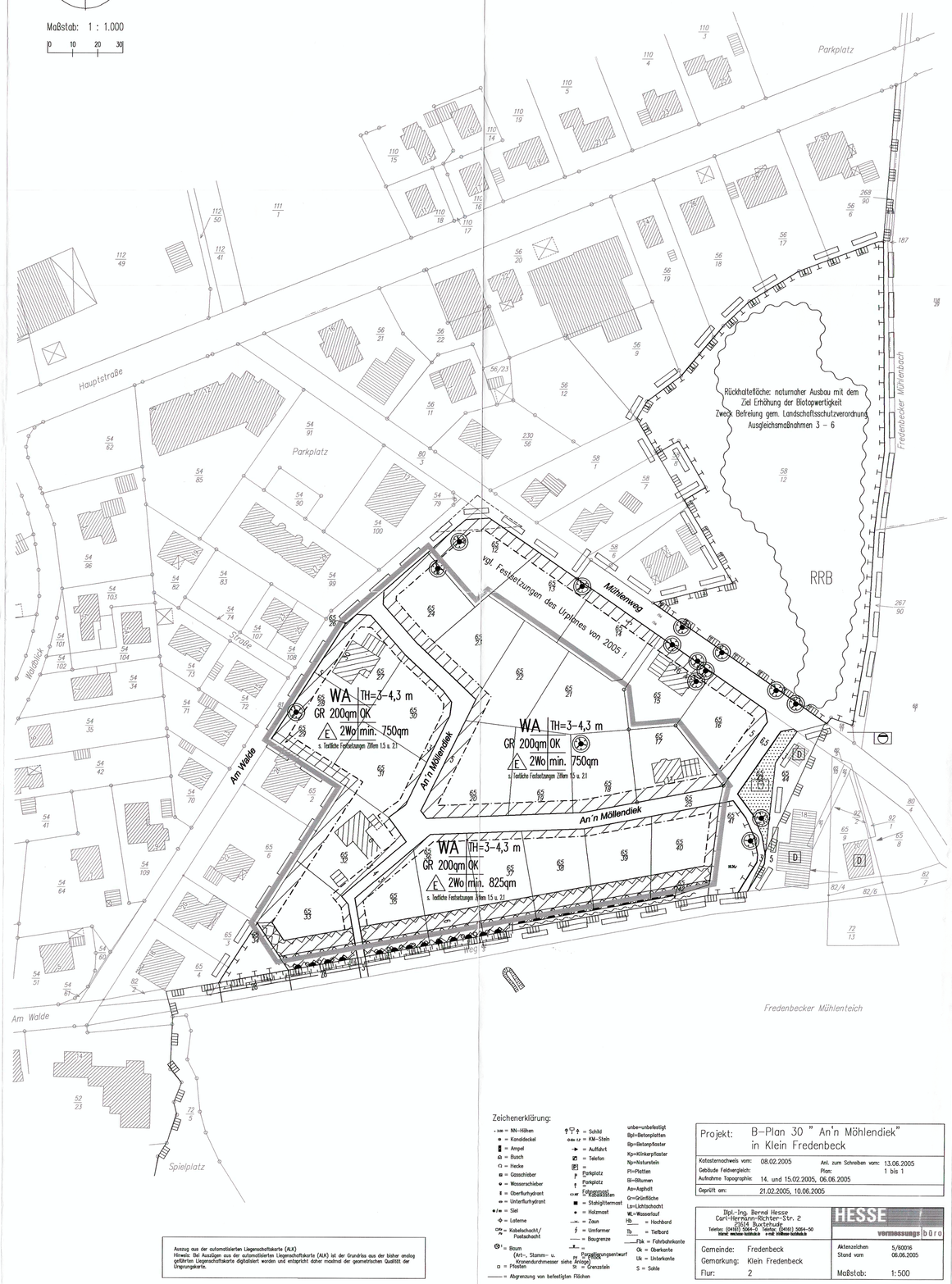
FREDENBECK, den 31. Juli 2008

(DS)

- Bürgermeister - - Gemeindedirektor -

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN :

Maßstab: 1 : 1.000



Zeichenerklärung:

- NN-Höhen
- Kanaldeckel
- Ampel
- Busch
- Hecke
- Gasschieber
- Wasserschieber
- Oberflurhydrant
- Unterflurhydrant
- Siel
- Laterne
- Kabelschacht / Postschacht
- Baum (Art-, Stamm- u. Kronendurchmesser siehe Anlage)
- Pfosten
- Abgrenzung von befestigten Flächen
- = Schild
- = KW-Stein
- = Autoturn
- = Telefon
- Parkplatz
- Parkplatz
- Carport
- = Stabgittermast
- = Holzmast
- = Zaun
- = Umformer
- = Baugrenze
- Ergänzungsmauerwerk
- = Grenzstein
- unbe=unbefestigt
- Bpl=Betonplatten
- Bp=Betonpfaster
- Kp=Klinkerpflaster
- Np=Natursteinpl.
- Pl=Platten
- Bl=Blumen
- Am=Asphalt
- Gr=Grünfläche
- La=Lichtschacht
- WL=Wasserlauf
- Hb = Hochbord
- Tb = Tiefbord
- Fbk = Fahrbahnkante
- Ok = Oberkante
- Uk = Unterkante
- S = Sohle

Auszug aus der automatisierten Liegenschaftskarte (ALK)
Hinweis: Bei Auszügen aus der automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) ist der Grundriss aus der bisher analog geführten Liegenschaftskarte digitalisiert worden und entspricht daher maximal der geometrischen Qualität der Ursprungskarte.

Projekt: B-Plan 30 " An'n Möhlendiek" in Klein Fredenbeck	
Katasternachweis vom: 08.02.2005	Anl. zum Schreiben vom: 13.06.2005
Gebäude Feldvergleich:	Plan: 1 bis 1
Aufnahme Topographie: 14. und 15.02.2005, 06.06.2005	
Geprüft am: 21.02.2005, 10.06.2005	

Dipl.-Ing. Bernd Hesse, Carl-Hermann-Böhlen-Str. 2, 27432 Bremervörde, Telefon: (04761) 966 20 - Telefax: (04761) 3064-00, Mobil: 0170-5456 [illegible] E-mail: [illegible]	HESSE vermessungs büro
Gemeinde: Fredenbeck	Aktenzeichen: 5/80016
Gemarkung: Klein Fredenbeck	Stand vom: 06.06.2005
Flur: 2	Maßstab: 1:500

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN :

HINWEIS !
Die 1. Änderung / Ergänzung betrifft die Inhalte der Textlichen Festsetzungen der Ziffern 1.5 und 2.1.
Geändert werden Inhalte zu den Ziffern 1.5 und 2.1. Ergänzt wird die Ziffer 1.5 um den 2. Satz. Die Änderungen und die Ergänzung sind nachfolgend durch geänderten Schriftstil hervorgehoben !

1 MASS UND HÖHE BAULICHER ANLAGEN / BAUWEISE [§ 9 (1) Nr.1 BauGB]

1.1 Die Mindestgrößen der Baugrundstücke sind durch Einschrieb im Planbild (zeichnerische Festsetzungen) differenziert festgesetzt. Als Mindestgrößen sind 750 qm bzw. 825 qm zulässig.

1.2 Die zulässige Grundfläche (GR) nach § 19 BauNVO darf je Baugrundstück 200 qm nicht überschreiten. Die v.g. Grundfläche kann für Garagen und Stellplatzflächen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne von § 19 (4) Nr. 1 und 2 BauNVO um 50 % überschritten werden.

1.3 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen (Wo) innerhalb der zulässigen Grundfläche ist auf 2 Wo in einem Wohngebäude festgesetzt. Die 2. Wo darf 50 qm Wohnfläche nicht überschreiten.

1.4 Die Begrenzung der Höhe der Oberkante (OK) Fertig-Fussboden der Erdgeschosse ist auf max. 0,5 Meter über erschließende Verkehrsfläche festgesetzt. Als Bezugshöhe der Oberkante Verkehrsfläche gilt die
Straßenmitte des höchsten Anschlusses des Baugrundstückes an die öffentliche Verkehrsfläche.

1.5 Die Traufhöhe (TH) der Hauptdächer ist auf mindestens 3,0 **bis maximal 4,3 Meter** über Oberkante (OK) Fertig-Fußboden Erdgeschoss festgesetzt. **Bei Traufhöhen über 3,5 Meter ist ein Dachüberstand von mindestens 0,4 Meter einzuhalten.**
Auf 1/3 der Länge einer Traufseite des Daches ist eine Traufhöhe von unter 3,0 Metern zulässig.
Für untergeordnete Dachaufbauten (Erker, Eingangs-Giebel etc.) sind Ausnahmen von der höchstzulässigen Traufhöhe zulässig, sofern 1/3 der Höhe zwischen Trauf- und Firsthöhe des Hauptdaches nicht überschritten wird.

2 GARAGEN UND NEBENANLAGEN [§ 9 (1) Nr.1 BauGB]

2.1 Garagen, nicht überdachte Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) nach § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die Grundflächen von v.g. Anlagen und Einrichtungen dürfen zusammen **51 qm** nicht überschreiten.
Nebenanlagen nach §14 (1) BauNVO in Form von Gebäuden sind nicht zulässig innerhalb der nicht
überbaubaren Fläche parallel / zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze.

2.2 Gem. § 12 (2) BauNVO sind je Baugrundstück Flächen für Stellplätze im Sinne von § 9 (1) Nr.4 BauGB festgesetzt. Abweichend von den Ausführungsbestimmungen zu den §§ 46 / 47 NBauO sind pro Wohneinheit (Wo) mindestens 23 qm (2 PKW-Stellplätze) dauerhaft bereit zustellen.

3 PLANUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT [§ 9 (1) Nr.20/25 BauGB]

Vgl. Urplan von 2005 !

4 AUSGLEICHSMASSNAHMEN : [§ 9 (1a) BauGB]

Vgl. Urplan von 2005 !

5 Im Planbereich sind Ver- und Entsorgungsleitungen ausschließlich als Erdleitungen zu verlegen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN nach NBauO :

HINWEIS !
Die 1. Änderung / Ergänzung betrifft den Inhalt der Örtlichen Bauvorschrift in Ziffer 2.1.
Die Änderung in Ziffer 2.1 ist nachfolgend durch geänderten Schriftstil hervorgehoben !

Gem. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit den §§ 56, 91, 97 und 98 der Nds. Bauordnung (NBauO) sind für die Ausführung des Bebauungsplanes folgende Örtliche Bauvorschriften festgesetzt :

1 Außenwandmaterialien

1.1 Verblendmauerwerk. Nicht zulässig sind spiegelnde bzw. hochglänzende Oberflächen.

1.2 Holz und Holzverschalung nur in senkrechter Ausführung (z.B. Deckelschalung o.ä.).
Farbgebung : (gedeckte Farbtöne - kein Reinweiß = RAL 9003, 9010, 9016 o.ä.) als Farben / Lasuren oder Natur belassen.

1.3 Für einzelne Architekturteile der Außenwände können andere Baustoffe wie Metall / Blech (mit Stegfalzstruktur), Holz (Fachwerk nur konstruktiv) und Glas zugelassen werden, wenn Mauerwerk oder senkrechte Holzverschalung (bis zu 70 %) vorherrschend bleibt.
Ausnahmen sind für Überdachungen, Wintergärten sowie Nebenanlagen (z.B. Garten- und Gewächshäuser, Geräteschuppen etc.) zulässig.

2 Dachformen / Dacheindeckungen

2.1 Im Planbereich sind zulässig :
Geneigte Dächer für Hauptgebäude mit einer Neigung von 32 bis 50 Grad. Dies gilt für Dächer von Garagen (§ 12 BauNVO) gleichermaßen.
Für Pultdächer, untergeordnete Dachaufbauten und Nebenanlagen (§ 14 (1) BauNVO) ist ausnahmsweise eine Dachneigung ab 25 Grad zulässig.
Für Schutzdächer von allseits offenen Einstellplätzen (Carports) von **bis zu 51 qm** Grundfläche sind ausnahmsweise flach geneigte Dächer (0 - 5 Grad) zulässig.

2.2 Dacheindeckungen als Weichdach oder Hartdach mit Ziegeln / Dachsteinen in der Farbgebung von ziegelrot (RAL 2000 bis 2008) bis rotbraun (RAL 8003 bis 8007, 8011 bis 8016) oder anthrazit (RAL 7016, 7021, 7022).
Nicht zulässig sind spiegelnde bzw. hochglänzende Oberflächen.
Für untergeordnete Dachaufbauten, Garagen und Nebenanlagen ist auch Blecheindeckung zulässig.

2.3 Dachgauben nur als Schlepp- oder Giebelgauben zulässig. Sie sind je Traufseite auf 1/3 der Trauflänge des Daches zu beschränken.

2.4 Dacheinschnitte aller Art sind unzulässig.

3 Einfriedungen

3.1 gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche sind nicht zulässig. Als Ausnahme ist eine Lebend-Hecke oder Trockenmauer aus Feldstein bis maximal 0,8 Meter Höhe im Abstand von mindestens 1 Meter gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Als Bezugshöhe gilt Ziffer 1.4 der Textlichen Festsetzungen.

3.2 gegenüber den Nachbargrundstücken sind nur als Trockenmauern aus Feldstein, Holzzaun mit senkrechter Lattung oder Lebend-Hecke zulässig.
Drahtzäune (Maschendrahtgeflecht) sind nur in Verbindung mit Lebend-Hecken zulässig.

3.3 der privaten Baugrundstücke gegenüber dem Außenbereich (Flurstück 82/5) bzw. dem Graben sind nur mit Lebend-Hecken in Verbindung mit Drahtzaun (Maschendrahtgeflecht) zulässig.

4 Regenerierbare Energie
Solaranlagen sind zulässig, sofern sie in der Dachhaut liegen oder parallel zu ihr im Abstand bis maximal 0,2 m.

5 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN :
Ordnungswidrig im Sinne von § 91 (3) NBauO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr oder Unternehmer den Örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis zu € 500.000 geahndet werden.

PLANZEICHENERKLÄRUNG :

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) VON 1990 [RECHTSGRUNDLAGE]

ART DER BAULICHEN NUTZUNG:

- WA — Allgemeines Wohngebiet (WA – § 4 BauNVO)
- 2 Wo — Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten (Wo) (s. textliche Festsetzung)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG / HÖHE BAULICHER ANLAGEN:

- GR 200 — Überbaubare Grundfläche (GR) mit Flächenangabe (s. textliche Festsetzung)
- TH, OK — Höhe baulicher Anlagen: Traufhöhe (TH) (s. textliche Festsetzung); Oberkante (OK) jeweils als Höchstgrenze in Metern

BAUWEISE / BAUGRENZE:

- E — Offene Bauweise (§ 22 BauNVO) (s. textliche Festsetzung) nur Einzelhäuser (E) zulässig
- Nicht überbaubare Fläche (s. textliche Festsetzung)
- Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- überbaubare Fläche [§ 9 (1) Nr. 11 BauGB]

VERKEHRSFLÄCHEN:

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche [§ 9 (1) Nr. 11 BauGB] (s. textliche Festsetzung)
- Fuß- und Radweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

GRÜNFLÄCHE:

- Öffentliche Grünfläche mit Angabe der Zweckbestimmung [§ 9 (1) Nr. 15 BauGB] Hier: Spielplatz

FLÄCHEN FÜR WASSERWIRTSCHAFT:

- RRB — Oberflächenentwässerung/Rückhaltefläche (naturnaher Ausbau) (s. textliche Festsetzung)
- Vorhandene Entwässerung / offener Graben

PLANUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT:

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft [§ 9 (1) Nr. 20 BauGB] (s. textliche Festsetzung)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft [§ 9 (1) Nr. 25 BauGB] (s. textliche Festsetzung)
- Zu erhaltender Einzelbaum [§ 9 (1) Nr. 25 BauGB] (s. textliche Festsetzung)

SONSTIGE PLANZEICHEN:

- Umgrenzung der Flächen, die von Nebenanlagen in Form von Gebäuden freizuhalten sind [§ 9 (1) Nr. 10 BauGB] Nutzung: Garten und Gehölzfläche (s. Örtliche Bauvorschrift Ziffer 3)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung/Ergänzung des Bebauungsplanes [§ 9 (7) BauGB]

KENNZEICHNUNGEN OHNE NORMCHARAKTER:

- Vorhandenes Gebäude / Abbruch – künftig entfallende Gebäude / bauliche Anlage
- Vorhandene Entsorgungsanlage – Abwasser
- Mögliche Grundstücksteilung
- D — Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- Grenze des Landschaftsschutzgebietes STD 1 "Schwinge und Nebentäler"
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 30

GEMEINDE FREDENBECK

SAMTGEMEINDE FREDENBECK

LANDKREIS STADE

BEBAUUNGSPLAN NR. 30

"An´n Möhlendiek"

mit Örtlichen Bauvorschriften nach NBauO

1. Änderung / Ergänzung

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Vorlage zur Bekanntmachung nach § 10 BauGB – Urschrift

2. Ausfertigung

GULEKE + PARTNER
BÜRO FÜR KOMMUNALE ENTWICKLUNGSPL-NUNG
21640 HORNEBURG VORDAMM 12-14 04163-7731/3147
PARTNER BEI STADT-LAND-FLUSS PLANER + ARCHITEKTEN

03/08, 04/08, 06/08

97x60