

Planzeichenerklärung

(gemäß Planzeichenerklärung v. 1990)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

- SO** Sondergebiete
- WA** Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- z.B. 0,4 Grundflächenzahl / GRZ
- z.B. I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO)

- o** Offene Bauweise
- a** Abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzungen)
- Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- RRB** Regenwasserrückhaltebecken
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (siehe textliche Festsetzung Nr. 6.3)

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

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB) Zu erhaltende Bäume (siehe textliche Festsetzungen)

Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB und §§ 1 und 16 BauNVO)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

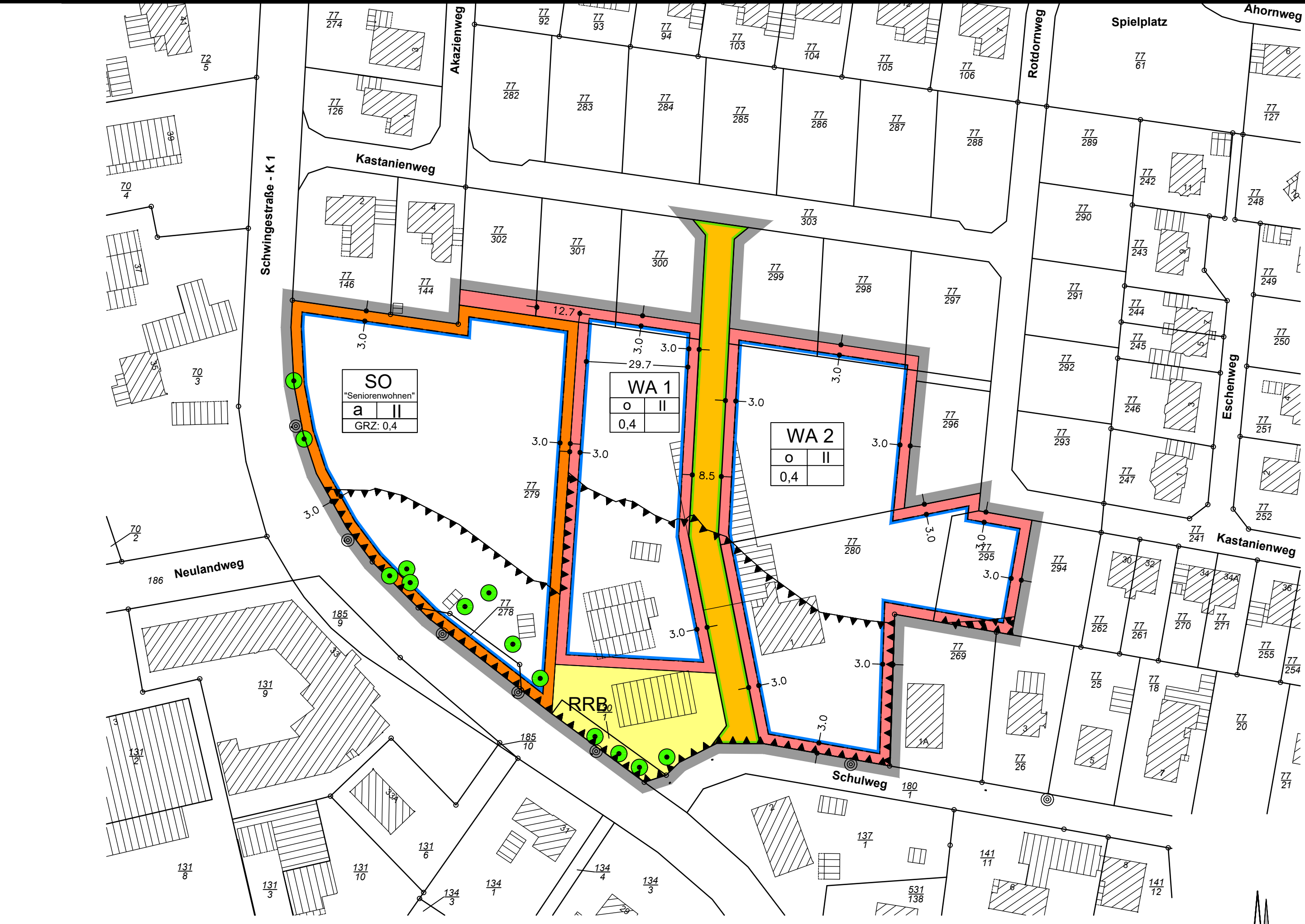
Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
 - Die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO)
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellensind im WA 1 und WA 2 ausgeschlossen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
 - Das Sondergebiet "Seniorenwohnen" dient der Unterbringung einer Seniorenwohnanlage. Zulässig sind:
 - Wohneinrichtungen für Senioren mit und ohne Betreuungsangebot,
 - Einrichtungen der ambulanten Tagespflege,
 - Kleinflächige Verkaufseinrichtungen, die der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienen,
 - Gastronomische Einrichtungen, die der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienen,
 - Räume für die Verwaltung der im Gebiet ansässigen Heimbetriebe,
 - Aufenthalts- und Gemeinschaftsräume,
 - Erschließungswege,
 - Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten,
 - Nebenanlagen sowie Anlagen und Einrichtungen, die zur Versorgung des Gebietes erforderlich sind.
- Maß der baulichen Nutzung**
 - Im WA 1 beträgt die maximal zulässige Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen der Außenfläche der aufgehenden Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut) 9,30 m, die maximal zulässige Firsthöhe 12,0 m (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Als Bezugshöhe gilt die Höhe der Oberkante der Fahrbahnmitte der jeweiligen Erschließungsstraße; Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstückes (§ 18 Abs. 1 BauNVO).
 - Im WA 2 beträgt die maximale Firsthöhe 9,0 m. Geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) bis zu 1,0 m können zugelassen werden (§ 31 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO). Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstückes (§ 18 Abs. 1 BauNVO). Als Bezugshöhe gilt die Höhe der Oberkante der Fahrbahnmitte der jeweiligen Erschließungsstraße; Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstückes (§ 18 Abs. 1 BauNVO).
- Garagen und Nebenanlagen**

Garagen i. S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen (§ 23 Abs. 5 BauNVO).
- Bauweise**
 - Innerhalb des Sondergebietes "Seniorenwohnen" wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Innerhalb der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäudelängen von über 50 m zulässig (§ 22 Abs. 4 BauNVO).
 - Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt (§ 22 Abs. 2 BauNVO).
- Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten**

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und WA 2) sind pro Wohngebäude maximal 8 Wohnungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
- Immissionsschutz**
 - Gegenüber Verkehrslärm und Gewerbelärm wird innerhalb des Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung "Seniorenwohnen" ein Schutzanspruch vergleichbar mit dem eines Mischgebietes (MI) / Dorfgebietes (MD) festgesetzt.
 - Zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen werden die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 (Januar 2018) festgesetzt.

Zur Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung des Gebäudes in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen sind die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß für das jeweilige Außenbauteil (einschließlich aller Einbauten) gemäß DIN 4109 (Januar 2018) zu ermitteln.
Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Januar 2018) nachzuweisen.
Für Neu-, Um- und Ausbauten sind aufgrund der Überschreitung von 45 dB(A) nachts zum Schutz der Nachtruhe bis zu einem Abstand von etwa 65 m zur Straßenmitte der Schwingstraße für Schlaf- und Kinderzimmer schalldämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeigneten Weise sichergestellt werden kann und die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 (Januar 2018) erfüllt werden.
Befestigte Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone, Loggien sind bis zu einem Abstand von etwa 32 m zur Straßenmitte der Schwingstraße in geschlossener Gebäudeform zulässig. Diese Außenwohnbereiche sind auch offen zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs der Immissionsgrenzwert für Allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) nicht überschritten wird. Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.



Befestigte Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone, Loggien sind bis zu einem Abstand von etwa 32 m zur Straßenmitte der Schwingstraße in geschlossener Gebäudeform zulässig. Diese Außenwohnbereiche sind auch offen zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs der Immissionsgrenzwert für Allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) nicht überschritten wird. Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

6.3 Solange die gewerbliche Nachnutzung des Gastronomiebetriebs genehmigt ist und stattfindet, ist das Allgemeine Wohngebiet im Plangeltungsbereich als Gewerbelärm vorbelastet anzusehen, sodass im Nachtzeitraum ein Schutzanspruch gilt, der eines Dorf- bzw. Mischgebietes vergleichbar ist. Somit gilt der Immissionsrichtwert von 45 dB(A) nachts. Wenn die Gastronomienutzung aufgegeben wird, gilt der Schutzanspruch für Allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) nachts.

Zum Schutz der Wohnnutzungen vor Gewerbelärm nachts sind innerhalb des in der Planzeichnung als "Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes" festgesetzten Bereiches an den lärmzugewandten Fassaden und Seitenfassaden vor schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 nur festverglaste Fenster zulässig. Der notwendige hygienische Luftwechsel ist innerhalb der "Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes" über eine lärmabgewandte Fassadenseite oder andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sicherzustellen. Von den genannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung in diesen Bereichen der Beurteilungspegel aus Gewerbelärm den Wert von 45 dB(A) nachts nicht überschreitet.

7. **Grünordnerische Festsetzungen**
Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Bei Abgang sind für die Nachpflanzungen Art und Umfang durch ein Fachgutachten nachzuweisen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Es gilt die Bauunterschiedsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (S. 3786).
Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist.

Nachrichtlicher Hinweis

Artenschutz
Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG) sind Rodungs- und Fällungsarbeiten von Gehölzbeständen im Zeitraum vom 01. März bis 30. September zu vermeiden. Im Falle einer Baufeldräumung innerhalb der Brut- und Aufzuchtphase ist das Baufeld auf Nistplätze zu überprüfen. Sollten Gelege oder Jungvögel vorhanden sein, so ist die Baufeldräumung erst nach dem Flüggewerden der Jungen durchzuführen. Sollte zwischen der Baufeldräumung und dem Baubeginn eine längere Zeit liegen, so ist vor Baubeginn eine erneute Überprüfung erforderlich, sofern nicht geeignete Vergrämuungsmaßnahmen durchgeführt wurden.

Altlasten
Sollten während der Erdarbeiten vor Ort Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen oder Abfallablagerungen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Stade, Umweltamt, untere Bodenschutzbehörde, unverzüglich schriftlich anzuzeigen und die Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

Bodenschutz
Es ist anzunehmen, dass in Teilen des Plangebietes der schutzwürdige Bodentyp Plaggenschotter vorkommt. Sollte im Plangebiet der Bodentyp Plaggenschotter durch ein Bodengutachten nachgewiesen werden können, so soll der entsprechende Bodenaushub nach einer ordnungsgemäßen Behandlung und Lagerung einer landbaulichen Verwertung im Sinne einer Stadortverbesserung an anderer Stelle zugeführt werden.

Örtliche Bauvorschrift

(Örtliche Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. §§ 84 und 80 Abs. 3 NBauO)

- Einstellplätze**

Aus städtebaulichen Gründen sind in den festgesetzten Wohngebieten auf dem jeweiligen Baugrundstück pro Wohneinheit mindestens 2 Einstellplätze anzulegen.
- Dacheindeckung**

Innerhalb des Plangebietes sind glänzend lasierte bzw. glänzend engobierte Dachpfannen bei der Dacheindeckung nicht zulässig.
- Sockelhöhen**

Die Oberkanten der Erdgeschossfußbodenhöhe dürfen höchstens 30 cm über der endgültigen Fahrbahnoberkante der Fahrbahnmitte der jeweiligen Erschließungsstraße liegen. Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstückes (§ 18 Abs. 1 BauNVO).
- Ordnungswidrigkeit**

Ordnungswidrig handelt, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer den Bestimmungen der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeiten nach § 80 Abs. 3 NBauO können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit Geldbußen bis zu 50.000 Euro geahndet werden.

Bebauungsplan Gemeinde Fredenbeck

"Holzfeld 2"

- Abschrift -

Präambel
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Fredenbeck diesen Bebauungsplan Nr. 4a "Holzfeld 2", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.
Fredenbeck, den 25.09.2020
gez. Schumacher L.S. gez. R. Handelsmann
Bürgermeister Gemeindedirektor

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Fredenbeck hat in seiner Sitzung am 13.09.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4a beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 27.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Fredenbeck, den 25.09.2020 L.S. gez. R. Handelsmann
Gemeindedirektor

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© Jahr 2018 LGLN
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Otterndorf

Die Planungsgrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom November 2018). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.
Stade, den 07.09.2020 L.S. gez. von Bergen
Öffentl. best. Verm.-Ing.

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von
instara Vahrer Straße 180 28309 Bremen
Tel.: (0421) 43 57 9-0 Internet: www.instara.de
Fax.: (0421) 45 46 84 E-Mail: info@instara.de
Bremen, den 05.06.2019 / 25.07.2019 / 27.09.2019 / 30.10.2019 / 25.11.2019 / 03.04.2020
gez. B. Lichtblau
(instara)

Öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde Fredenbeck hat in seiner Sitzung am 28.11.2019 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 27.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 20.01.2020 bis 29.02.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Fredenbeck, den 25.09.2020 L.S. gez. R. Handelsmann
Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Fredenbeck hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 30.06.2020 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Fredenbeck, den 25.09.2020 L.S. gez. R. Handelsmann
Gemeindedirektor

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB am 08.10.2020 im Amtsblatt für den Landkreis Stade Nr. 39 bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 08.10.2020 rechtsverbindlich geworden.
Fredenbeck, den 08.10.2020 gez. R. Handelsmann
Gemeindedirektor

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.
Fredenbeck, den (.....)
Gemeindedirektor

Beglaubigung
Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.
Fredenbeck, den (.....)
Gemeindedirektor

Gemeinde Fredenbeck, Proj.-Nr.: 21717 / 002, Größe: 54,5 x 78,5 mm