

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN :

Gemarkung : Wedel
Flur : 1



CVK - Vermessungsbüro
Dipl.-Ing. H. KRUSE - Dipl.-Ing. H. von BARGEN
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure - Gottlieb-Damm-Strasse 3 - 21684 Stade
Telefon: (0 4141) 5 35 85-0 Telefax: (0 4141) 5 35 85-20 e-mail: info@cvk-vermessung.de
Internet: http://www.cvk-vermessung.de

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN :

- 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG [§ 9 (1) NR. 1 BauVG] Die Nutzungen nach § 4 (2) Nr. 2 und 3 BauNVO sowie die nach § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig.
- 2 Höhe baulicher Anlagen [§ 9 (1) Nr. 1 BauVG] Die Angaben zu Trauf- (TH) und Firsthöhe (FH) sind auf die Oberkante Fertig-Fußboden der Erdgeschosse (OK FF EG) als Bezugsebene festgesetzt.
- 3 NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHE [§ 9 (1) NR. 2 BAUGB] Zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind bauliche Anlagen, die Gebäude sind, nicht zulässig.
- 4 PLANUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG (SPE) VON NATUR UND LANDSCHAFT [§ 9 (1) NR. 20 / 25 BAUGB] Alle Pflanzarbeiten sind nach DIN (Pflanzenqualität, Bodenverbereitung, Sicherung, Entwicklungspflege) und fachgerecht durchzuführen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT nach NBauO :

- Gem. § 9 Abs.4 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit den §§ 80, 84 und 88 der Nds. Bauordnung (NBauO) gilt folgende Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung im Sinne von § 84 (6) NBauO als festgesetzt:
- 1. Dächer Dachflächen von Gebäuden sind mit einer Neigung bis maximal 55° zulässig.
- 2. Ordnungswidrigkeiten Auf die Anwendung und Regelung zu Ordnungswidrigkeiten gem. § 80 (5) NBauO wird hier verwiesen. Danach können Ordnungswidrigkeiten gem. § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis zu € 500.000 geahndet werden.

HINWEISE :

- 1. Ortsüblich auftretende landwirtschaftliche Immissionen (z. B. durch Gülleausbringung, Silagelagerung und Transport, Pflanzenschutzmittelapplikationen), die im Rahmen der ordnungsgemäßen Landwirtschaft von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und Betrieben ausgehen können, sind mit Hinweis auf das gegenseitige Rücksichtnahmegebot zu tolerieren.
- 2. Die zum Verfahren vorgetragenen Ausführungen vom Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) zum Bodenschutz ersetzen keine geotechnische Erkundung zum Baugrund.
- 3. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen (LGLN) weist darauf, dass ein allgemeiner Verdacht auf Kampfmittel besteht und der Geltungsbereich als nicht geräumt gilt. Eine Luftbildauswertung ist vor Baubeginn durchzuführen.
- 4. Das planungsrechtliche Eingriffdefizit nach § 1a (3) BauGB ist gem. § 135 a-c BauGB den überbaubaren bzw. versiegelten WA-Flächen zugeordnet. Der Ausgleich wird durch Maßnahmen innerhalb des Planbereiches (§ 9(1a) Satz 1 BauGB) erreicht.

VERFAHRENSVERMERKE:

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Fredenbeck hat in seiner Sitzung am 13.09.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Fredenbeck Nr. 45 "Bruchweg" im OT Wedel beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 09.07.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

FREDENBECK, den 23.12.2019
gez. R. Handelsmann
(Gemeindedirektor)

Planunterlage
Kartengrundlage : Liegenschaftskarte Maßstab : 1 : 1.000
Quelle : Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand 04/2018). 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 12.12.2019
gez. von Bargaen
(Öffentlich best. Verm.-Ing.)

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
GULEKE + PARTNER BÜRO FÜR KOMMUNALE ENTWICKLUNGSPLANUNG 21640 HORNEBURG

Horneburg, 06/2019
gez. H. Guleke - SRL-Planer
(Planverfasser)

Öffentliche Auslegung
Der VA / Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 26.06.2019 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurfsbegründung ohne Umweltbericht im Sinne von §13b BauGB zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB in Verbindung mit § 4a (2) und (3) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich am 09.07.2019 bekanntgemacht. Der Entwurf zu diesem Bebauungsplan und die Entwurfsbegründung ohne Umweltbericht im Sinne von §13b BauGB haben vom 23.07.2019 bis 30.08.2019 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

FREDENBECK, den 23.12.2019
gez. R. Handelsmann
(Gemeindedirektor)

Satzungsbeschluss
Der Gemeinderat hat diesen Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 28.11.2019 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung ohne Umweltbericht im Sinne von §13b BauGB beschlossen.

FREDENBECK, den 23.12.2019
gez. R. Handelsmann
(Gemeindedirektor)

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB am 16.01.2020 im Amtsblatt für den Landkreis Stade bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 16.01.2020 rechtsverbindlich geworden.

FREDENBECK, den 24.01.2020
gez. R. Handelsmann
(Gemeindedirektor)

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten 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
(Gemeindedirektor)

PRÄAMBEL :
Auf Grund des § 1 Abs. 3, § 10 und § 13b des Baugesetzbuches (BauGB), der §§ 80 und 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKNmVG) jeweils in der zurzeit geltenden Fassung, hat der Rat der Gemeinde Fredenbeck diesen Bebauungsplan Nr. 45 "Bruchweg" im OT Wedel, bestehend aus der Planzeichnung mit den nebenstehenden Textlichen Festsetzungen sowie den Örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung gem. NBauO, als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

FREDENBECK, 23.12.2019 (DS)
gez. Schumacher (Bürgermeister) gez. R. Handelsmann (Gemeindedirektor)

PLANZEICHENERKLÄRUNG : BauNutzungsverordnung (BauNVO) 1990

ART DER BAULICHEN NUTZUNG:
WA Allgemeines Wohngebiet (WA - § 4 BauNVO) [§ 9 (1) Nr.1 BauGB] (s. Textliche Festsetzung)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG / HÖHE BAULICHER ANLAGEN:
GR Zulässige Grundfläche (GR) [§ 19 (2) BauNVO] (s. Textliche Festsetzung)
I Zahl (Z) der Vollgeschosse (röm. Ziffer als Bsp.) als Höchstmaß [§ 20 (1) BauNVO]
OKFF Höhe baulicher Anlagen : Oberkante (OK) [§ 18 (1) BauNVO] (s. Textliche Festsetzung)
TH / FH Höhe baulicher Anlagen : [§ 18 (1) BauNVO] (s. Textliche Festsetzung)

BAUWEISE / BAUGRENZE:
0 Offene Bauweise (o - § 22 (2) BauNVO)
- - - - - Baugrenze [§ 23 BauNVO] (s. Textliche Festsetzung)

VERKEHRSFLÄCHE:
- - - - - Straßenbegrenzungslinie [§ 9 (1) Nr.11 BauGB]

GRÜNFLÄCHE:
Private Grünfläche

PLANUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, PFLEGE U. ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT:
SPE-A,B,C Fläche für lineare / flächenhafte Anpflanzungen für Maßnahmen zur Ortsrandentwicklung sowie für Saumstreifen zum Schutz und Erhalt der vorh. Baum-/Strauchhecke [§ 9 (1) Nr.20 BauGB] (s. Textliche Festsetzung)

Private Anpflanzung hochstämmiger Laubbäume zur Ortsbildgestaltung

SONSTIGE PLANZEICHEN:
- - - - - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes [§ 9 (7) BauGB] (ca. < 1 ha i. S. v. § 13b BauGB)

- - - - - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen [§ 16 (4) BauNVO]

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER:
Vorh. bauliche Anlagen

GEMEINDE FREDENBECK

SAMTGEMEINDE FREDENBECK
LANDKREIS STADE

BEBAUUNGSPLAN NR. 45 "Bruchweg" - OT. Wedel

mit Örtlichen Bauvorschriften nach NBauO
im Verfahren nach § 13b BauGB



Nach Bekanntmachung rechtsverbindlich seit 16.01.2020 - Abschrift

GULEKE + PARTNER
BÜRO FÜR KOMMUNALE ENTWICKLUNGSPLANUNG
21640 HORNEBURG VORDAMM 12 ☎ 04163-7731 📠 808161
info@gulekeundpartner.de Das Team für Ihre Pläne www.gulekeundpartner.de