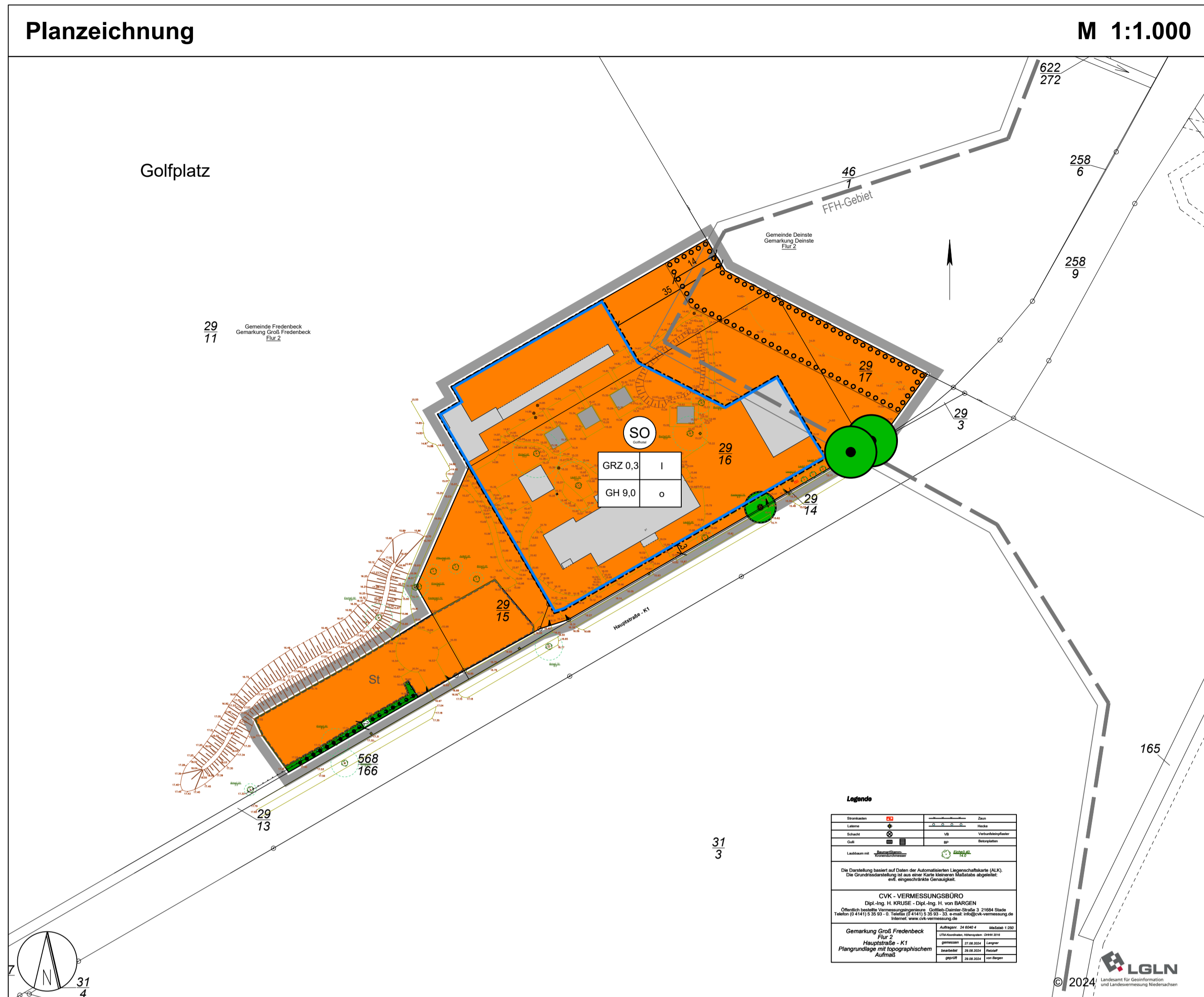


# SATZUNG DER GEMEINDE FREDENBECK ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 22 "ALTER STADTWEG" MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN



## 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Es gilt die BauNVO 2017

### 1. Art der baulichen Nutzung

**SO** Sonstiges Sondergebiet "Golfhotel" (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

### 2. Bauweise, Baugrenzen

**Baugrenze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

**O** offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

### 3. Verkehrsflächen

**Einfahrtsbereich** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

### 4. Grünflächen

**Private Grünfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

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

**Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)

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

**Bäume erhalten** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)

### 6. Sonstige Planzeichen

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

**St** Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

### Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl GRZ	Vollgeschosse als Höchstmaß
Höhen baulicher Anlagen	zulässige Bauweise

### 2. Kennzeichnungen ohne Normcharakter

**—** vorhandene Grundstücksgrenzen

**29/16** Flurstücksnummern

**■** Gebäude mit Nebengebäuden

**3** Bemaßung in Metern

### 3. Nachrichtliche Übernahmen

**—** Flora-Fauna-Habitat (FFH) Gebiet

## Textliche Festsetzungen

### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO) Sonstiges Sondergebiet (SO)

1.1 Das sonstige Sondergebiet "Golfhotel" dient der Unterbringung von golfspezifischen Angeboten sowie eines Hotels mit den zu diesen Zwecken erforderlichen baulichen Anlagen und Einrichtungen.

#### 1.2 Zulässig sind:

- Gebäude und Anlagen des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen und Einrichtungen für sportliche Zwecke, insbesondere des Golfsports
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber
- Schank- und Speisewirtschaften
- Stellplatzflächen, Zufahrten sowie Fahr- und Wegeflächen

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO)

2.1 Bezugspunkt zur Bestimmung der zulässigen Gebäudehöhen (Höhenbezugspunkt) ist die vorhandene, natürlich gewachsene Geländeoberfläche, gemessen jeweils mittig vor dem Gebäude (§ 5 Abs. 9 NBauO). Die festgesetzte Gebäudehöhe beschreibt das Maß zwischen dem jeweiligen Höhenbezugspunkt und dem höchsten Punkt des Gebäudes, definiert als Attika bei Flachdächern und dem First bei geneigten Dächern.

2.2 Bei der Ermittlung der Gebäudehöhe bleiben untergeordnete und technisch notwendige Bauteile wie Schornsteine, Antennen, Lüftungsanlagen, sonstige Dachaufbauten unberücksichtigt.

#### 3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Bauliche Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO, die Gebäude i.S.d. § 2 Abs. 2 NBauO sind, sowie Garagen und Carports i.S.d. § 12 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

#### 4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25a u. b BauGB)

4.1 Auf der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind heimische standortgerechte Bäume, Gehölze und Sträucher dauerhaft zu erhalten.

4.2 Vorhandene Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust ist umgehend Ersatz durch Neupflanzungen entsprechend der Pflanzenliste A im Plangebiet zu schaffen. Alternativ dürfen auch hochstämmige Obstbäume der Pflanzenliste B gepflanzt werden.

4.3 Als zu erhalten festgesetzte Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust ist umgehend Ersatz durch Neupflanzungen in der gleichen Art an gleicher Stelle zu schaffen.

4.4 Nadelbäume sind lediglich als einzelne, untergeordnete Elemente zulässig. Keinesfalls dürfen sie in Reihen oder Gruppen gepflanzt werden.

4.5 Auf der Fläche für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Gehölze gemäß Pflanzenliste C zu pflanzen. Zwischen und in den Reihen der Gehölzanpflanzungen ist ein maximaler Abstand von 1,50 m zu halten. Es sind 1/3 Heister und 2/3 Sträucher zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind in der nächsten Pflanzperiode nach Inkrafttreten des Bebauungsplans anzulegen. Die Anpflanzungen sind vor Wildverbiss zu schützen sowie von den Grundstückseigentümern dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Verlust ist umgehend Ersatz durch Neupflanzungen in der gleichen Art und Qualität an gleicher Stelle zu schaffen.

4.6 Stellplätze und Fahrgassen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche mit einem Abflussbeiwert nicht höher als 0,5 herzustellen.

4.7 Die Flachdächer von Hauptgebäuden sowie Dächer von baulichen Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO, die Gebäude i. S. d. § 2 Abs. 2 NBauO sind sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) i. S. d. § 12 BauNVO mit einer Dachneigung unter 10 Grad sind vollständig mit einer extensiven Begrünung zu versehen. Vordächer, Terrassenüberdachungen sowie Wintergärten bleiben hiervon unberührt.

**Pflanzenliste A:** Hainbuche (Carpinus betulus) | Stieleiche (Quercus robur) | Eberesche (Sorbus aucuparia) | Winterlinde (Tilia cordata) | Sandbirke (Betula pendula) | Traubeneiche (Quercus petraea) | Flatterulme (Ulmus laevis) | Vogelkirsche (Prunus avium)

**Pflanzenliste B:** Apfelsorten: Knebusch | Martini | Rotfranch | Grafensteiner | Zitronenapfel | Finkenwerder Herbstprinz ; Birnensorten: Bürgermeisterbirne | Gute Graue | Ohnhüschchen

**Pflanzenliste C:** Heister in der Qualität: 2 x verpflanzt, Höhe 125 bis 150 cm: Flatterulme (Ulmus laevis) | Hainbuche (Carpinus betulus) | Stieleiche (Quercus robur) | Bergahorn (Acer pseudoplatanus) | Feldahorn (Acer campestre) | Eberesche (Sorbus aucuparia) | Winterlinde (Tilia cordata) | Vogelkirsche (Prunus avium)

Sträucher in der Qualität: leichter Strauch, 1 x verpflanzt, Höhe 70-90 cm: Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna) | Schwarzer Holunder (Sambucus nigra) | Roter Hartriegel (Cornus sanguinea) | Schlehe (Prunus spinosa) | Wildbirne (Pyrus pyraeaster) | Hasel (Corylus avellana) | Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus) | Salweide (Salix caprea) | Brombeere (Rubus fruticosus)

### ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Auf Grund des § 84 Abs. 3 NBauO sowie des § 58 NKomVG hat der Rat der Gemeinde Fredenbeck die nachstehenden Örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

#### 1 Dächer und Fassaden

1.1 Es sind nur Dacheindeckungen mit nicht glänzenden, nicht reflektierenden Oberflächen zu verwenden; ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie.

1.2 Das Abschlaggebäude/ Kontrollraum ist in Fachwerkkonstruktion mit Verblendziegelauflage bzw. in Holzkonstruktion mit senkrechter Deckelschalung, Satteldach mit Doppel-S- Ziegeleindeckung herzustellen.

#### 2 Werbeanlagen

2.1 Werbeanlagen sind nur an Hauptgebäuden und unterhalb der Traufe oder im Bereich der Giebel zulässig, soweit die entsprechende Gebäudesite keiner Wohnbebauung zugewandt ist.

2.2 Werbeanlagen mit Wechsellichteffekten und beweglichen Elementen sind nicht zulässig.

2.3 Freistehende Anlagen aus Fahnenmasten und Flaggen sowie Werbepylone sind zulässig.

#### 3 Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Gemäß § 9 Abs. 2 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) müssen die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Die gärtnerische Gestaltung mit Materialien, durch die die ökologischen und klimatischen Bodenfunktionen (z.B. Wasserspeicher, Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Kleinstlebewesen) behindert oder unterbunden werden (z.B. Zierkies, Splitt und Steine), ist nicht zulässig. Die Anlage von Gartenteichen soll ausnahmsweise zugelassen werden.

#### 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

#### 1 Denkmalschutz

Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind unverzüglich dem Landkreis Stade, Amt für Kultur und Archäologie, mitzuteilen. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen.

#### 2 Kampfmittelbelastung

Eine Belastung des Plangebietes durch Kampfmittel kann nicht ausgeschlossen werden. Unabhängig davon gilt grundsätzlich: Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, Polizei, das Ordnungsamt, Feuerwehreinheit oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hameln-Hannover sind zu benachrichtigen.

#### 3 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme

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 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in der Zeit vom 01. März bis 30. September verboten.

Als Maßnahme zum Insekten- und Fledermausschutz ist eine Reduzierung der Beleuchtung an den Gebäuden und entlang der Verkehrsflächen auf ein Minimum anzustreben. Die Lichtquellen sollten möglichst niedrig angebracht werden, so dass eine großräumige Anlockwirkung von Insekten verhindert wird. Es sollten voll abgeschirmte Leuchten verwendet werden, die das Licht nach oben und zur Seite abschirmen und nur den gewünschten Raum beleuchten. Das Schutzglas muss flach sein, um Streulicht zu vermeiden (keine Lichtabstrahlung). Das Leuchtmittel darf nicht aus der Lampe herausragen. Es sind nur warmweiße Lampen zu verwenden bis max. 3.000 Kelvin (Natriumdampflampen und LEDs ohne Blauanteile). Die Beleuchtung sollte durch Bewegungsmelder und/oder Teil- bzw. Nachtabschaltung gesteuert werden.

#### 4 Baumschutz

Im Zuge der Bauarbeiten kann es zu erheblichen Schäden an vorhandenen Gehölzbeständen kommen. Hinsichtlich dessen ist bei der Durchführung der Baumaßnahme die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ und die R SBB „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ zu beachten.

Unmittelbar an den Baubereich angrenzende Bäume sind mittels Stammschutz zu vor Beschädigungen zu bewahren. Das Abstellen von Baufahrzeugen und das Lagern von Baustoffen im Kronenraumbereich ist nicht zulässig.

Der Wurzelbereich der Gehölze ist nach den Anforderungen der DIN 18920 zu schützen. Bei unumgänglichen Eingriffen im Wurzelbereich sind Starkwurzeln möglichst zu erhalten. Abgrabungen im Wurzelbereich der durch Stammschutz gesicherten Bäume sind von Hand vorzunehmen (gemäß DIN 18920 und R SBB). Die Behandlung der Wurzeln und ein ggf. notwendiger Kronenschnitt (Nachschneiden / Auslichten) sind nach den Anforderungen der ZTV Baumpflege vorzunehmen.

Unvermeidliche Rodungsarbeiten beziehungsweise ein erforderlicher Rückschnitt von Gehölzbeständen sind gemäß § 39 BNatSchG nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und 28./29. Februar durchzuführen.

#### 5 Trinkwasserschutz

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes Stade Süd, Schutzzone II, die Verordnung über die Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Stade-Süd (betrieben von den Stadtwerken Stade) des Trinkwasserverbandes Stader Land in Dollern, Landkreis Stade (Wasserschutzgebietsverordnung Stade-Süd) ist zu beachten. Das Grundwasser darf durch die geplanten Nutzungen hinsichtlich seiner Eignung für die Trinkwassergewinnung nicht nachteilig verändert werden.

#### 6 Außerkrafttreten bestehender Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 "Alter Stadtweg" treten die ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 22 für den Geltungsbereich dieser Änderung außer Kraft.

## Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 und des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Fredenbeck die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 "Alter Stadtweg", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Fredenbeck, den 26.11.2025  
 .....gez. M. Hartlef .....gez. H. U. Schumacher  
 (Gemeindedirektor) (Bürgermeister)

## Verfahrensvermerke

### Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Fredenbeck hat in seiner Sitzung am 28.02.2023 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 "Alter Stadtweg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 02.12.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Fredenbeck, den 26.11.2025  
 .....gez. M. Hartlef .....  
 (Gemeindedirektor)

### Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Fredenbeck hat in seiner Sitzung am 06.05.2025 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.06.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 07.07.2025 bis 24.08.2025 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Fredenbeck, den 26.11.2025  
 .....gez. M. Hartlef .....  
 (Gemeindedirektor)

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Fredenbeck hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 06.11.2025 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Fredenbeck, den 26.11.2025  
 .....gez. M. Hartlef .....  
 (Gemeindedirektor)

### In-Kraft-Treten

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 27.11.2025 im Amtsblatt für den Landkreis Stade ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Fredenbeck, den 27.11.2025  
 .....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 Bebauungsplanes zum Flächennutzungsplan oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen des Bebauungsplans gegenüber der Gemeinde nicht geltend gemacht worden.

Fredenbeck, den .....  
 ..... (Gemeindedirektor)

### Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
 Maßstab: 1:1.000  
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
 LGLN  
 Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen | ©2024 Regionaldirektion Otterndorf

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt der Liegenschaftskarte und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 27.08.2024). 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 25.11.2025  
 .....gez. H. von Bergen ..... L. S.  
 (öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

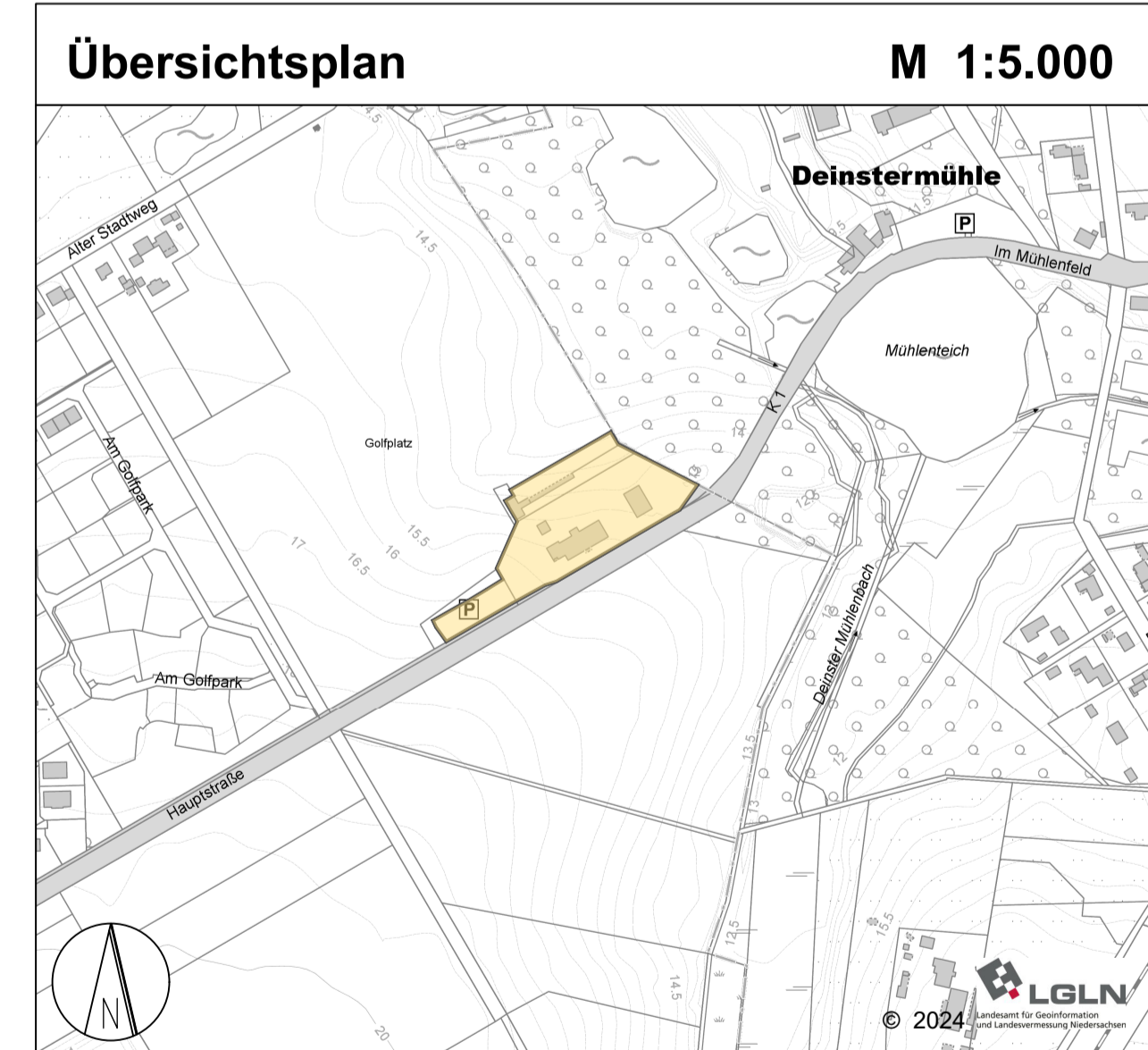
### Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:

**cappel + kranzhoff**  
 stadtentwicklung und planung gmbh

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

Hamburg, den 24.11.2025  
 .....gez. I. A. L. Billerbeck .....  
 (Planverfasser)



Gemeinde Fredenbeck  
 Samtgemeinde Fredenbeck - Landkreis Stade

## Bebauungsplan Nr. 22 "Alter Stadtweg" 1. Änderung, Fredenbeck mit örtlichen Bauvorschriften

### Abschrift

Maßstab 1:1000

Stand: 11.12.2025

**Gemeinde Fredenbeck**  
 Schwingstraße 1  
 21717 Fredenbeck

**Planverfasser:**  
**cappel + kranzhoff**  
 stadtentwicklung und planung gmbh  
 Palmallee 96, 22767 Hamburg  
 Tel. 040 380 375 670  
 mail@ck-stadtplanung.de