

## **BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLAN**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 16 "IM MÜHLENFELD"**

**GEMEINDE FREDENBECK**

**SAMTGEMEINDE FREDENBECK**

**LANDKREIS STADE**

**STAND: 23.04.1996**

**Änderung bzw. Ergänzung der Begründung aufgrund der Einwendungen in der Stellungnahme des Landkreises Stade vom 10.07.96 zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Im Mühlenfeld" der Gemeinde Fredenbeck:**

- 1) Die ausdrückliche textliche Festsetzung mit zugehöriger Begründung:
  - 1.) Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind nicht zulässig:
    - Spielhallen ,
 wird gestrichen.

- 2) Die Umwidmung der öffentlichen Flächen zur Anpflanzung von Sträuchern, Bäumen und sonstiger Bepflanzung in private Flächen wird ergänzt durch die Ausweisung einer Ersatzfläche außerhalb des Bebauungsplangebietes.

Als Ersatzflächen für den Bebauungs Nr. 16 "Im Mühlenfeld" wird mit einem Flächenanteil von 1.000,00 m<sup>2</sup> ausgewiesen:

Gemarkung	Groß Fredenbeck
Flur	1
Flurstücke	81/1, 81/2, 92

Die Flurstücke haben eine Gesamtfläche von 49.000,00 m<sup>2</sup>.

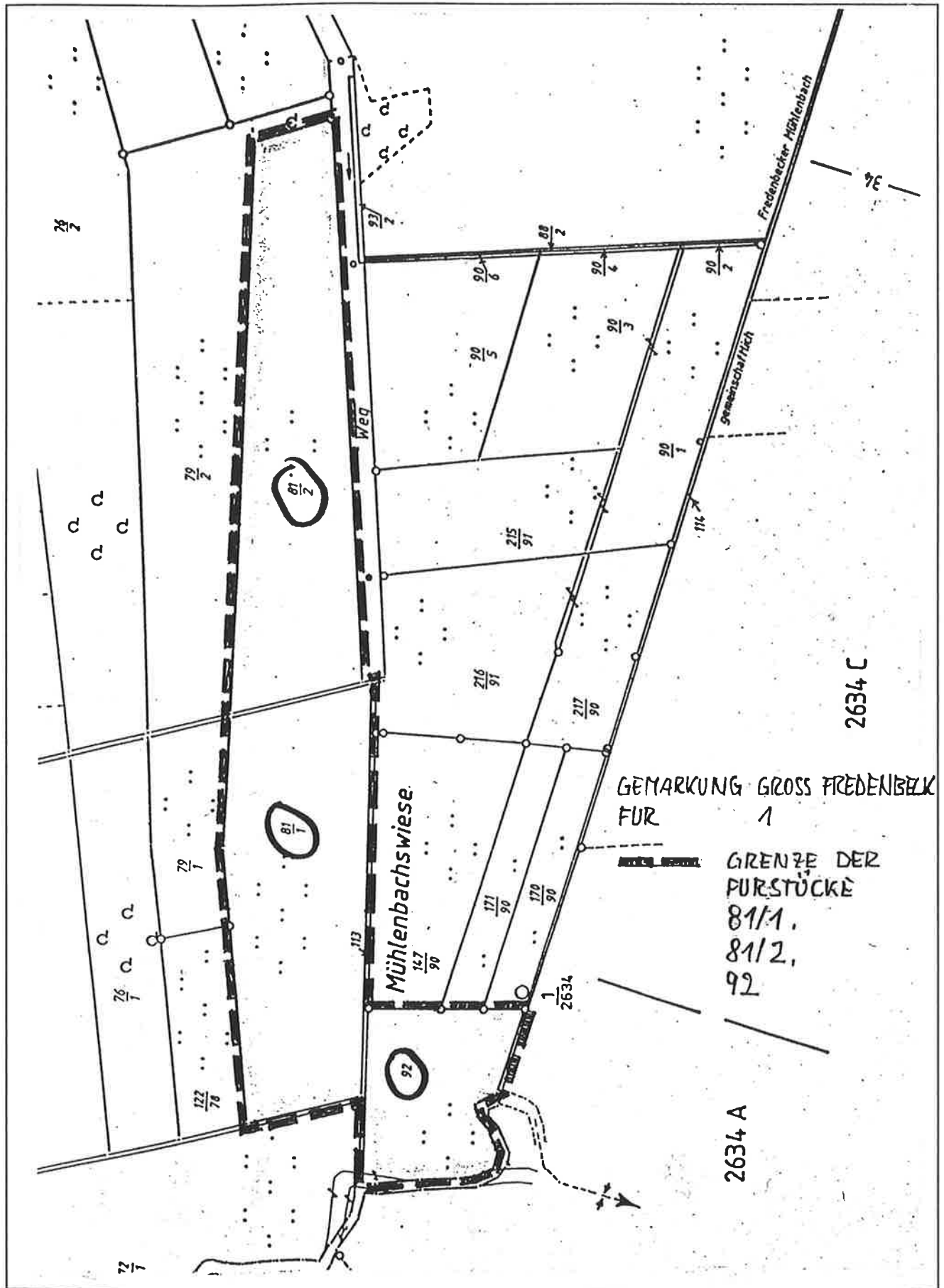
Als Ersatzfläche wird den Flurstücken angerechnet:

- für den Bebauungsplan Nr 18 "Am Bahnhof"(Gewerbegebiet)	30.000,00 m <sup>2</sup>
- für den Bebauungsplan "Alter Stadtweg"(Rückhaltebecken)	2.200,00 m <sup>2</sup>
- für den Bebauungsplan Nr. 16"Im Mühlenfeld"(Allg. Wohngebiet)	1.000,00 m <sup>2</sup>

insgesamt: 33.200,00 m<sup>2</sup>

Ein Flurkartenauszug ist beigelegt.

Fredenbeck, den 4.10.1996 Jörn Steinhoff



Begründung

---

**INHALTSVERZEICHNIS**

	<b>Seite</b>
Ergänzung der Begründung mit Flurkartenauszug	
Erläuterung.....	5
Rechtsgrundlagen.....	5
Flächen der 1. Änderung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	5
Änderung und Ergänzung der Planzeichnung.....	6
Änderung und Ergänzung der Textlichen Festsetzung.....	8
Anhang.....	12

## Begründung

---

### Erläuterung

Aufgrund der Auflagen der Genehmigungsverfügung des Landkreises Stade vom 27.10.1994 mit den Maßgaben Nr. 1 - 5 , dem Beitrittsbeschluß des Rates der Gemeinde Fredenbeck zu den genannten. Maßgaben vom 28.11.1994 und den Beschlüssen des Rates der Gemeinde Fredenbeck zur Änderung der Planzeichnung und der textlichen Festsetzungen wurden die Begründung überarbeitet und ergänzt.

### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBl. I. S. 2253), zuletzt geändert am 22.4.1993 (BGBl. I. S. 466),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.1.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert am 22.4.1993 (BGBl. I. S. 466),
- Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 58),
- Nds. Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.6.1982 (Nds. GVBl. S. 229), zuletzt geändert am 9.9.1993 (Nds. GVBl. S. 359),
- §§ 56, 97, 98, und 91(3) der Nds. Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 6.6.1986 (Nds. GVBl. S. 157), zuletzt geändert am 5.2.1993 (Nds. GVBl. S. 45).

### Flächen der 1. Änderung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

- Teilfläche 1: Sie umfaßt die Gebiete WA 2, WA 3, WA 4, einschließlich der angrenzenden Fläche am Ostrand des Bebauungsplangebietes, die für Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung, - privat -, vorgesehen ist.  
Größe: 15.569,45 m<sup>2</sup> (s. Anhang)
- Teilfläche 2: Sie ist die Grünfläche am Südrand des Bebauungsplangebietes, die für Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung, -privat -, vorgesehen ist.  
Sie liegt zwischen der K 1 und WA 8 östlich der Zufahrt von der K 1 in das Bebauungsplangebiet und reicht im Osten bis zur Dreiecksfläche im Südosten des Bebauungsplangebietes, die als öffentliche Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung, -privat-, vorgesehen ist.  
Größe: 176,40 m<sup>2</sup> (s. Anhang)
- Teilfläche 3: Sie ist die Grünfläche am Südrand des Bebauungsplangebietes, die für Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung, -privat-, vorgesehen ist.  
Sie liegt zwischen K 1 und WA 10 westlich der Zufahrt von der K 1 in das Bebauungsplangebiet.  
Größe: 274,13 m<sup>2</sup> (s. Anhang)
- Teilfläche 4: Sie umfaßt die Gebiete WA 6.1, WA 6.2, WA 9.1, WA 9.2..  
Die Teilfläche liegt in der südlichen Hälfte des Bebauungsplangebietes und

reicht von der Zufahrt „Im Mühlenfeld“ im Westen bis zum Spielplatz im Osten und ist im Süden den WA-Gebieten WA 8 und WA 10 benachbart.  
Größe: 11.457,80 m<sup>2</sup> (s. Anhang)

Teilfläche 5: Sie betrifft das Gebiet WA 5.  
Sie grenzt an die Grünfläche am westlichen Rand des Bebauungsplangebietes und erstreckt sich zwischen WA 2 und WA 3 im Norden und WA.6.1 und WA 6.2 im Süden ostwärts.  
Größe: 9.558,75 m<sup>2</sup> (s. Anhang)

### Änderung und Ergänzung der Planzeichnung

Teilfläche 1: Im südlichen Bereich an der Ostgrenze des Bebauungsplangebietes wurde die öffentliche Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung in eine entsprechende private Fläche verändert.

Die Wahrnehmung der Unterhaltung und Pflege dieser Flächen ist im Zuge und im Zusammenhang mit den zugehörigen Hausgartenflächen schlüssig und sinnvoll.

Der Wall entfällt.

Hier besteht weder eine Lärm- noch eine Sichtschutzfunktion.  
Die Grünfläche hat neben der Funktion einer Ersatzfläche lediglich den Sinn, den Übergang der Siedlungsfläche zur umgebenden Landschaft zu bilden. Die beabsichtigte Grünentwicklung dieser Flächen vollzieht sich ohne diesen Wall freier und besser.

An der Südgrenze sind die zwei durch die Baugrenzen gebildeten Bereiche zu einer zusammenhängenden Fläche verbunden worden.

Der Zuschnitt der bebaubaren Grundstücksflächen verhinderte hier eine sinnvolle Bebauung. Zudem wären diesen ohnehin schwierigen Baugrundstücken Flächen für Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung zugeordnet worden. Die Nutzung der Baugrundstückflächen hätte nach Prüfung nicht annähernd die zulässige GRZ/GFZ ermöglicht. Durch Zusammenlegung der bebaubaren Flächen sind konzeptionelle Möglichkeiten der Bebauung gebildet worden.

Die mit Leitungsrechten belegten Flächen sind so verändert worden, dass sie ohne die Bebaubarkeit der bebaubaren Flächen zu beeinträchtigen, nur auf nicht bebaubaren Flächen verlaufen.

Der Mehraufwand der Leitungslänge und der Leitungsführung ist wegen der günstigeren Bebaubarkeit der Baugrundstücke gerechtfertigt.

Im Westen der Teilfläche werden sowohl Einzel- und Doppelhäuser als auch Hausgruppen zugelassen.

Da die GRZ/GFZ, die Gebäudelänge und die Anzahl der Wohnungen ( 6 WE ) in diesem WA3 festgesetzt sind, ist die Gefahr, daß durch die Zulässigkeit

von Hausgruppen eine intensivere Bebauung erfolgt, nicht gegeben. Andererseits besteht durch die Zulässigkeit von Hausgruppen je WE die Möglichkeit zur größeren Eigenständigkeit der Bewohner. Diese Form sollte also nicht ausgeschlossen werden

Teilfläche 2: Am Südrand des Bebauungsplangebietes wurde die öffentliche Fläche zur Anpflanzung von Sträuchern, Bäumen und sonstiger Bepflanzung in eine entsprechende private Fläche verändert

Die Wahrnehmung der Unterhaltung und Pflege dieser Flächen ist im Zuge und im Zusammenhang mit den zugehörigen Hausgartenflächen schlüssig und sinnvoll.

Im Nordwesten der Teilfläche werden sowohl Einzel- und Doppelhäuser als auch Hausgruppen zugelassen.

Da die GRZ/GFZ, die Gebäudelänge und die Anzahl der Wohnungen ( 6 WE ) in diesem WA<sub>3</sub> festgesetzt sind, ist die Gefahr, daß durch die Zulässigkeit von Hausgruppen eine intensivere Bebauung erfolgt, nicht gegeben. Andererseits besteht durch die Zulässigkeit von Hausgruppen je WE die Möglichkeit zur größeren Eigenständigkeit der Bewohner. Diese Form sollte also nicht ausgeschlossen werden

Teilfläche 3: Im südwestlichen Bereich am Südrand des Bebauungsplangebietes wurde die öffentliche Fläche zur Anpflanzung von Sträuchern, Bäumen und sonstiger Bepflanzung in eine entsprechende private Fläche verändert

Die Wahrnehmung der Unterhaltung und Pflege dieser Flächen ist im Zuge und im Zusammenhang mit den zugehörigen Hausgartenflächen schlüssig und sinnvoll.

Teilfläche 4: In der westlichen bebaubaren Grundstücksfläche entfällt die Rigole.

Der hier vorgefundene wasserundurchlässige Boden läßt diese Art der Oberflächenentwässerung nicht zu. ( s. Pkt. 11 der Festsetzung )

Das Bebauungsplangebiet WA<sub>6</sub> erhält eine unterschiedliche Nutzung In seinem östlichen Bereich, WA 6.2, ist neben der Einzelhausbebauung auch Doppelhausbebauung zulässig, im übrigen, WA 6.1, bleibt die Einzelhausbebauung bestehen.

Der östliche Bereich hat keine angestammte Nachbarschaft von Einzelhausbebauung, GRZ/GFZ und Gebäudelänge liegen fest und die Erschließung ist günstig, sodaß eine Doppelhausbebauung zugelassen werden kann. Eine Doppelhausbebauung präformiert natürlich die Belegung für 2 WE, obwohl 2 WE für ein Einzelhaus auch möglich ist. Das Doppelhaus bietet jedoch über die eigene Erschließung ein größeres Maß an Eigenständigkeit der jeweiligen WE.

Das Bebauungsplangebiet WA<sub>9</sub> erhält eine unterschiedliche Nutzung

In seinem südlichen Bereich, WA9.2, ist neben der Einzelhausbebauung auch Doppelhausbebauung zulässig, im übrigen, WA9.1, bleibt die Einzelhausbebauung bestehen.

Der südliche Bereich hat keine angestammte Nachbarschaft von Einzelhausbebauung, GRZ/GFZ und Gebäudelänge liegen fest und die Erschließung ist günstig, sodaß eine Doppelhausbebauung zugelassen werden kann. Eine Doppelhausbebauung präformiert natürlich die Belegung für 2 WE, obwohl 2 WE für ein Einzelhaus auch möglich ist. Das Doppelhaus bietet jedoch über die eigene Erschließung ein größeres Maß an Eigenständigkeit der jeweiligen WE.

Teilfläche 5: In der bebaubaren Grundstücksfläche entfällt die Rigole.

Der hier vorgefundene wasserundurchlässige Boden läßt diese Art der Oberflächenentwässerung nicht zu. ( s. Pkt. 11 der Festsetzung )

Im WA 5 sind auch Mansarddächer zugelassen

Das Mansarddach als zusätzlich zugelassene Dachform ist im speziellen Fall des WA 5 eine besonders wirtschaftliche Lösungsmöglichkeit, die in dem kleinstädtisch entwickelnden zentralen Ort Fredenbeck möglich sein muß.

#### **Änderung und Ergänzung der Textlichen Festsetzung**

zu 1: Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind nicht zulässig:  
- Spielhallen

Zur klaren Abgrenzung gegenüber den zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Anlagen und Nutzungen sind solcherart Betriebe ausgeschlossen.

zu 4: Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind auf allen Flächen privater, von Süden erschlossener Grundstücke zulässig. Der Abstand von 3,00 m zur Straßenbegrenzungslinie muß eingehalten werden.

Damit sind die Bedingungen zur Errichtung von diesen Gebäuden den allgemeinen Verhältnissen aus Ziff 3 gleichgesetzt, obwohl die Baugrenzen in diesen Fällen bis zu 14,00 m zurückversetzt sind. Es soll jedoch vermieden werden, diese Grundstücke unnötig weit zu versiegeln und Grünfläche nur noch als Restfläche zuzulassen.

zu 6, 7 u.10: Innerhalb der öff. u. privaten sind Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 12 cm zu pflanzen.

Bei der Anzahl der zu pflanzenden Bäume ist eine wirtschaftliche Sichtweise angebracht. Erfahrungsgemäß ist der Stammumfang von 12 cm zum Pflanzzeitpunkt zur Erlangung der Absicht einer umfassenden Begrünung mit Bäumen ausreichend.

zu 11: Das Oberflächenwasser ist über eine Regenwasserkanalisation zuleiten. Das Gebäudeoberflächenwasser ist auf den Baugrundstücken zu versickern oder aufzufangen und in die Regenwasserkanalisation einzuleiten.

Das Konzept der Rigolenentwässerung wurde fallengelassen, da dies der vorgefundene wasserundurchlässige Boden nicht sinnvoll zulässt.

zu 12.1: Die Versiegelung der privaten Flächen ist mit Pflaster, < 110 x 240, Fugen > 3 mm erfolgen.

Eine größere Fuge ist bei normaler Steinform nicht fachgerecht.

zu 12.2: Schotter ist als Befestigung von Stellplätzen und Wegen zulässig.

Durch die Schotterdeckung, die Grün überwachsen kann, wird für gering genutzte, aber notwendig befestigte Flächen der Zielsetzung entsprochen, das Erscheinungsbild der übermäßigen Versiegelung entgegenzuwirken.

zu 15: Innerhalb der privaten und öffentlichen Flächen für die Bepflanzung sind überwiegend standortgerechte Bäume, Gehölze und Unterpflanzung zu verwenden.

Diese Festsetzung entfällt, da ihr Inhalt durch die Änderung öffentlicher Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern etc. in private in Punkt. 21 enthalten ist

zu 20 Der Wall, im Fußpunkt 6,00 m breit, 1,50 m hoch, ist mit Sträuchern und Unterpflanzung zu bepflanzen. Hochstammbäume sind im Abstand von 18,0 m am Fußpunkt des Walles zu pflanzen.

Die Lebensbedingungen und die Entwicklung der Hochstammbäume wären auf dem Wall gefährdet. Deshalb wird die Bäumenpflanzung am Fußpunkt des Walles vorgegeben.

Der vergrößerte Pflanzabstand von 18,0 m wird gewählt, um eine Kronenentwicklung der Bäume zu gewährleisten.

zu 21: Ausgewiesene private und öffentliche Flächen, speziell die Änderungsflächen, sind mit standortheimischen Bäumen, Sträuchern und Unterpflanzungen der aufgeführten Pflanzenarten mit Pflanzabstand von weniger als 1,50 m zu bepflanzen.

Diese Ergänzung der Festsetzungen beinhaltet die entfallende Festsetzung Nr 15, modifiziert darüberhinaus die Pflanzenauswahl. Die Auflistung der Pflanzen ist geboten, weil durch die vorgenommene Änderung der Randflächen des Bebauungsplangebietes von öffentlichen zu privaten die Vorgaben konkreter gefaßt sein sollten.

zu 22: Die Änderungsflächen 1 u. 2 sind mit einer geschlossenen Pflanzendecke, Pflanzenauswahl wie Nr. 21, ausgenommen ist der Bereich des Versickerungsgraben, der sowohl von Bepflanzung wie auch jedweder Art von Anlagen freizuhalten ist.

Durch die Änderung dieser Flächen von öffentlichen zu privaten wird es hier auch nötig, die gestalterischen Zielsetzungen der Gemeinde für das Bebauungsplangebietes und speziell dieser Änderungsflächen in die konkreten Handlungsanweisungen zu überführen und festzusetzen.

zu b1): Die max. Dachneigung darf 45°, bei Mansarddächern 60°, nicht überschreiten. Die Mindestneigung muß 35°, bei Mansarddächern 23° haben.

zu b2) Mansarddächer sind im WA 5 zugelassen.

Das Mansarddach als zusätzlich zugelassene Dachform ist im speziellen Fall des WA 5 eine besonders wirtschaftliche Lösungsmöglichkeit, die in dem kleinstädtisch entwickelnden zentralen Ort Fredenbeck möglich sein muß.

zu d): Stellplätze und Zufahrten sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig

Die Vorgabe, nur Pflaster mit 25 % Fugenanteil zuzulassen, entfällt, da dies normalerweise für marktgängige Steine nicht möglich ist und daher keine fachliche Grundlage hat

zu h): Die Festsetzung entfällt aufgrund der Maßgabe Nr. 5 der Genehmigungsverfügung des Landkreises Stade v.27.10.94.

zu i) Durch die Maßgabe Nr. 2 der vorg. Genehmigungsverfügung entfällt der 1. Absatz  
Durch die Maßgabe Nr. 3 der vorgegen. Genehmigungsverfügung entfällt der letzte Satz.  
Die übrigen Festsetzungen bezüglich der Gauben entfallen,

Es werden keine Zielabsichten abgesichert, die nicht schon in anderen Festsetzungen enthalten sind.

zu j) Frontspieß u. Zwerchgiebel entsprechen in Material u. Form dem Haupthaus. Der Abstand vom Giebel muß mindestens 2,00 m betragen.  
Die max. Firsthöhe des Hauptgebäudes darf nicht überschritten werden

Weitere Festsetzungen in diesem Pkt. entfallen, da sie als Voraussetzung die Festsetzung haben, die durch die Maßgabe Nr. 2 gestrichen worden sind.

zu k1) wie Pkt k) der Ursprungsfassung.

zu k2) Dreiseitig geschlossene Carports können 2 Seiten in Holzverkleidung erhalten.

Carports sind vom Wesen her anders als Garagen zu werten. Wenn für Carports jedoch auch nur massive Wände zugelassen sind, dann haben sie bis auf die Abschließbarkeit alle Merkmale einer Garage  
 Ein Carport als leichte Wetterschutzkonstruktion sollte auch Wände in Holzverkleidung haben können. Um jedoch zu vermeiden, daß letztlich auch

eine Garage als „Holzschuppen“ entsteht, wird die Zulässigkeit der Holzverkleidung auf zwei Seiten beschränkt.

zu m) Einen Festsetzung des Materials für Schornsteine wird nicht für erforderlich gehalten. Die Festsetzung entfällt.

Entsprechend dem technologischen Fortschritt entwickeln sich Schornsteine immermehr zu Abluftinstallationen. Tradierte Ansprüche an die äußere Gestalt von Schornsteinen haben keinen Sinn, wenn an andere Entlüftungen über Dach keine Gestaltungsansprüche gestellt werden.

zu p) Empfangsantennen sind als Unterdachantennen zulässig. Parabolspiegel sind nur in Teilbereichen von Grundstücken und Gebäuden zulässig, die vom öffentlichen Straßenraum nicht eingesehen werden können.

Es wird die Installation der Parabolantennen an Gebäuden mit Einschränkung zugelassen. Diese Festsetzung soll unter Berücksichtigung der normativen Nutzung der technischen Entwicklung von Kommunikationsmedien eine Verunstaltung durch Empfangsantennen verhindern.

zu q) Werbeanlagen sind an der Stätte der Leistung in einer max. Größe von, 0,75 qm in Form eines Hinweisschildes flach auf der Außenwand oder als Ausleger zulässig.

Größe und Standort der Werbeanlagen werden beschränkt, um eine gestalterische Dominanz solcher Installationen für Teilbereiche des Bebauungsplangebietes zu vermeiden.

Fredenbeck, den 6.04.1996

Jörn Steinhoff.....Der Planverfasser

Fredenbeck, 09.09.96.....

.....Der Gemeindevorstand

Gemeinde Fredenbeck  
Jörn Burfend (L.S.) Jörn Penzke  
 Bürgermeister Gemeindevorstand

Anhang zur Begründung

Teilfläche 1      80,0      x      9,5      =      760,00

	$\frac{41,0 + 28,5}{2}$	x	24,3	=	844,40	
	$\frac{28,5 + 29,0}{2}$	x	23,0	=	661,25	
	$\frac{29,0 + 20,0}{2}$	x	14,5	=	355,25	
	132,0	x	23,0	=	3.036,00	
	2,5	x	7,0	=	17,50	
	$\frac{122,5 + 109,5}{2}$	x	25,0	=	2.900	
	$\frac{106,0 + 70,5}{2}$	x	42,0	=	3.706,50	
	$\frac{74,0 + 67,0}{2}$	x	22,0	=	1.551,00	
	$\frac{67,0 + 60,0}{2}$	x	17,5	=	1.111,25	
	$\frac{60,0 + 39,5}{2}$	x	23,8	=	1.184,05	
	$\frac{39,5 + 29,0}{2}$	x	4,0	=	137,00	
	$\frac{29,0 \times 4,5}{2}$			=	<u>65,25</u>	<b>15.569,45</b>
<b>Teilfläche 2</b>	$\frac{36,0 + 32,0}{2}$	x	4,0	=	136,0	
	$\frac{54,0 + 84,0}{2}$	x	36,0	=	2.484,0	
	$\frac{41,0}{2}$	x	19,0	=	389,0	
	6,0	x	24,0	=	144,0	
	$\frac{30,0 + 33,0}{2}$	x	6,0	=	189,0	
	$\frac{30,0 + 39,0}{2}$	x	33,0	=	1.138,0	

	$\frac{22,0}{2}$	x	25,0	=	<u>275,0</u>	<b>4.755,00</b>
<b>Teilfläche 3</b>	$\frac{28,5 + 25,0}{2}$	x	9,0	=	240,75	
	$\frac{25,0 + 19,5}{2}$	x	1,5	=	<u>33,38</u>	<b>274,13</b>
<b>Teilfläche 4</b>	66,5	x	59,5	=	3.956,75	
	$\frac{4,5 + 24,0}{2}$	x	16,5	=	235,13	
	52,5	x	32,0	=	1.680,00	
	75,0	x	48,6	=	3.645,00	
	$\frac{75,5 + 73,5}{2}$	x	2,2	=	163,90	
	$\frac{73,5 + 46,0}{2}$	x	19,0	=	1.135,25	
	$\frac{36,0 + 17,0}{2}$	x	22,0	=	583,00	
	$\frac{17,0 + 11,0}{2}$	x	4,2	=	<u>58,80</u>	<b>11.457,80</b>
<b>Teilfläche 5</b>	$\frac{44,0 + 63,0}{2}$	x	11,0	=	588,50	
	$\frac{63,0 + 65,5}{2}$	x	4,0		257,00	
	$\frac{39,0 + 67,0}{2}$	x	65,5	=	3.406,00	
	$\frac{63,0 + 79,0}{2}$	x	70,0	=	4.970,00	
	$\frac{71,0 + 9,5}{2}$				<u>337,25</u>	<b>9.558,75</b>

**41.615,13 m<sup>2</sup>**  
 =====

