B - Plan Nr. 18 Am Bahnhof

Fredenbeck

PLANUNTERLAGE

(Auszug aus dem Liegenschaftskartenwerk)

Kreis Stade

Gemeinde Fredenbeck

Gemarkung Hiken-Fredenbeck

Flur 2 11 ■

Maßstab 1 : 1000

Stade, den 27.10.1992

KATASTERAMT

Im Auftrage

Eine Gewähr für die Richtigkeit wird nur für unschriftlich beglaubigte Ausfertigungen übernommen.

Antrag Nr. A (P) 904/92

Vervielfältigungsvermerke

Katastergrundlage: Liegenschaftskarte, Flur 2 11 ■, Maßstab 1 : 1000 , 1 : 3200

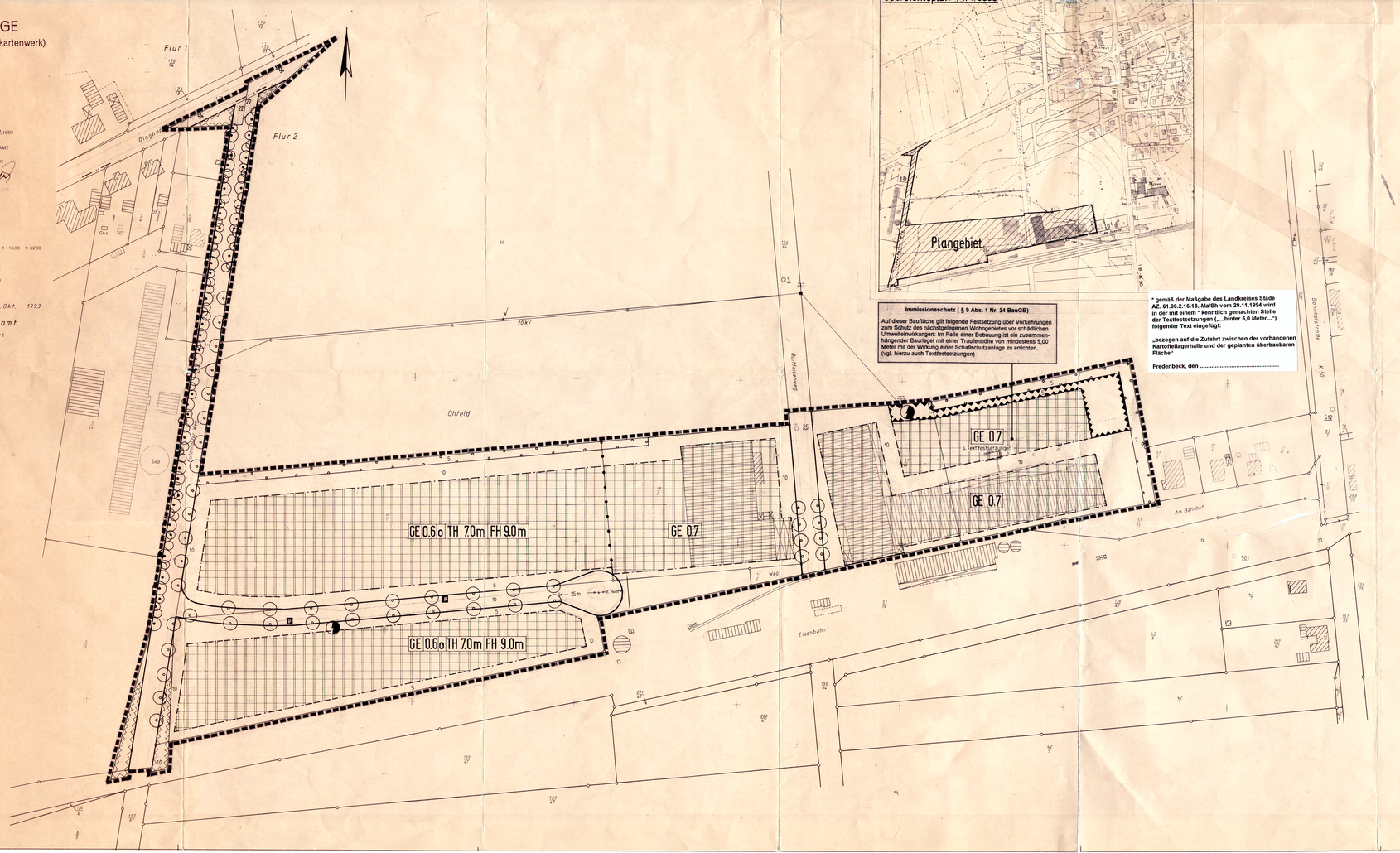
Urheberrechtsvermerk: Verwendung für andere nicht gewerbliche Zwecke (z.B. Zwecke der Bauleitplanung) gem. § 13 Abs. 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 19.07.1985 (Nds. GVBl. S. 187) in der Fassung v. 19.09.1989 (Nds. GVBl. S. 345) erlaubt.

Ergänzt und beglaubigt Stade, den 12. Okt. 1993

Katasteramt

In Auftrage

Antrag Nr. A(P) 902/93



Übersichtsplan M. 1:5000

Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Auf dieser Baufläche gilt folgende Festsetzung über Vorkehrungen zum Schutz des nächstgelegenen Wohngebietes vor schädlichen Umwelteinwirkungen: Im Falle einer Bebauung ist ein zusammenhängender Baurriegel mit einer Traufenhöhe von mindestens 5,00 Meter mit der Wirkung einer Schallschutzanlage zu errichten. (vgl. hierzu auch Textfestsetzungen)

*** gemäß der Maßgabe des Landkreises Stade AZ. 61.06.2.16.18.-Ma/Sh vom 29.11.1994 wird in der mit einem * kenntlich gemachten Stelle der Textfestsetzungen (....hinter 5,0 Meter...*) folgender Text eingefügt:**

„bezogen auf die Zufahrt zwischen der vorhandenen Kartoffellagerhalle und der geplanten überbaubaren Fläche"

Fredenbeck, den .....

Textfestsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)

In dem Gewerbegebiet sollen in dem neuzuerschließenden Bereich, der durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,6 gekennzeichnet ist , gem. § 8 (3) Nr. 1der BauNVO einzelne Wohnungen, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter allgemein zulässig sein (vgl. hierzu auch Textfestsetzungen: Immissionsschutz, s.u.)

Nebenanlagen und Garagen (Überbaubare Grundstücksfläche § 23 (5) BauNVO)

Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und Garagen dürfen nur innerhalb der Baugrenzen, auf den als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzten Flächen errichtet werden.

Pflanzgebote und Flächen mit Bindungen zur Pflanzung von Gehölzen (§ 9 (1) Ziff. 25 b BauGB)

Auf den Grundstücken sind jeweils im Randbereich zur freien Landschaft und zur Straße - soweit keine Fläche mit Anpflanzgebot festgesetzt ist - je 10 lfm Länge der Grundstücksgrenze mindestens ein mittel- bis großkroniger Baum aus der der Begründung beigefügten Pflanzenliste zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Entlang der Grenzen zwischen den Einzelgrundstücken ist auf jeder Seite ein 2,50 m breiter Pflanzstreifen mit Gehölzen der beiliegenden Pflanzenliste anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Als erhaltenswert verzeichneter Gehölzbestand ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Auf den Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Gehölzen ist je 2 qm Fläche mindestens ein Laubgehölz zu pflanzen. Für diese Pflanzungen sind folgende Gehölze zulässig: Stieleiche, Traubeneiche, Kastanie, Linde, Buche, Feldahorn, Hainbuche, Weißdorn, Vogelbeere und Haselnuß.

Zusätzliche Pflanzungen, auch mit anderen als den aufgeführten Pflanzen sind auf allen anderen Flächen zulässig. Nadelgehölze sind lediglich als einzelne untergeordnete Elemente zulässig. Keinesfalls dürfen sie in Reihen oder Gruppen gepflanzt werden.

Sichtflächen (§ 9 (1) Ziff. 10 BauGB)

Der Bereich der Sichtdreiecke ist von Bebauung freizuhalten. Einfriedungen dürfen nicht höher sein als 80 cm, bezogen auf Oberkante der Straße, und die Sicht nicht behindern. Hochstämmige, laubwerfende Bäume sind innerhalb der Sichtflächen zulässig.

Höhenlage der Baukörper (§ 9 (2) BauGB)

Der Erdgeschoßfußboden darf, sofern nicht zwingende betriebliche Erfordernisse bestehen, nicht höher als 50 cm über dem Niveau der Straßenmitte in Höhe des Grundstückes liegen.

Die Traufhöhe (Höhe der Schnittlinie von Außenwand und Dach auf der Traufenseite) darf soweit festgesetzt 7,00 Meter, die Firsthöhe 9,00 Meter jeweils bezogen auf Niveau der Straßenmitte in Höhe des Grundstückes nicht überschreiten.

Versickerung von Regenwasser (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Zur Reduzierung des durch die vermehrte Versiegelung entstehenden Regenwasserabflusses ist das auf Dachflächen anfallende Regenwasser auf den Baugrundstücken zu versickern. Die Versickerung bedarf im Einzelfall der Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde.

Immissionsschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Aufgrund der Ergebnisse des Schallschutzgutachtens wird für das gesamte Plangebiet festgesetzt, daß im Rahmen der Neuansiedlung von Betrieben und eventuellen Betriebserweiterungen der bestehenden gewerblichen Nutzung nachgewiesen werden muß, daß die Lärmemission von tags / nachts LWA * = 67,5 / 52,5 dB(A) je qm (immissionswirksame Schallleistung) eingehalten wird.

Auf der in der Planzeichnung dargestellten, von Bebauung freizuhaltenden Schutzfläche sind betriebliche Nutzungen jeder Art zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nicht zulässig.

Auf der in der Planzeichnung dargestellten Baufläche mit Festsetzungen über Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, ist im Falle einer Bebauung ein zusammenhängender Baurriegel mit einer Traufenhöhe von mindestens 5,00 Meter,mit der Wirkung einer Schallschutzanlage zu errichten.

Bei der Errichtung von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind aufgrund der Ergebnisse des Schallschutzgutachtens Außenbauteile mit einem Schalldämm-Maß R'w,res nach Tabelle 8 der DIN 4109 für den Lärmpegelbereich IV auszuführen.

Planzeichenerklärung

GE — **Gewerbegebiet** = zugleich überbaubare Grundstücksfläche, (Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Ziff. 1 BauGB, vgl. Textfestsetzungen) mit zusätzlichen Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen (§ 9 (1) Ziff. 24 BauGB, vgl. Textfestsetzungen)

0,8 — **Grundflächenzahl (GRZ)** (Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Ziff. 1 BauGB)

O — **offene Bauweise** (zulässige Bauweise § 9 (1) Ziff. 2 BauGB)

TH 7,0 m — **Traufhöhe max. 7,0 m** vgl.Textfestsetzungen (§ 9 (1) Ziff. 2 u. § 9 (2) BauGB)

FH 9,0 m — **Firsthöhe max. 9,0 m** vgl.Textfestsetzungen (§ 9 (1) Ziff. 2 u. § 9 (2) BauGB)

Baugrenze (Bauweise § 9 (1) Ziff. 2 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie (§9(1)Ziff.11BauGB)

Verkehrsfläche (§ 9 (1) Ziff. 11 BauGB)

P — **Parkfläche im Straßenraum** Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) Ziff. 11 BauGB)

Abgrenzung unterschiedl. Nutzung

Fläche mit Bindung zum Anpflanzen von Gehölzen gemäß den Textfestsetzungen (§ 9 (1) Ziff. 25 Buchstabe b BauGB)

Erhaltung von Einzelbäumen (Laubbäume) (§ 9 (1) Ziff. 25 BauGB)

Erhaltung von Baumgruppen (Laubbäume)(§ 9 (1) Ziff. 25 BauGB)

Pflanzgebot für Einzelbäume (Laubbäume) (§ 9 (1) Ziff. 25 BauGB)

Trafostationsplatz (§ 9 (1) Ziff. 12 BauGB)

Sichtdreieck, von Bebauung freizuhalten (vgl. Textfestsetzungen), § 9 (1) Ziff. 10 BauGB)

von Bebauung freizuhaltende Schutzfläche mit Nutzungsbeschränkungen (§ 9 (1) Ziff. 24 BauGB, vgl. Textfestsetzungen)

Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

Verfahrensvermerke

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 8.12.86 (BGBl. I S.2253), zuletzt geändert am 23.1.1990 (BGBl. I S.132) und des § 40 (6) der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.7.1996 (GVBl. S.229), zuletzt geändert am 17.12.91 (Nds.GVBl. Nr. 46, S. 366) hat der Rat der Gemeinde Fredenbeck diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung sowie die Begründung mit Beschluß vom 19. August 1994 beschlossen.

Fredenbeck, den 19. August 1994

Der Bürgermeister

Aufstellungsbeschluß

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 18 "Am Bahnhof" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Fredenbeck, den .....

Der Gemeindedirektor

Planunterlage

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die stadtbaulich bedeutsamen baulichen Anlagen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 27.10.92). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen grundrißmäßig einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Stade, den 31. März 1995

Böhling

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 20.09.93 den Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i. V. mit § 2 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 06.03.1994 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 16.03.94 bis 15.04.94 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Fredenbeck, den 19. August 1994

Der Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ..... den geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Fredenbeck, den .....

Der Gemeindedirektor

Satzungsbeschluß

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

Fredenbeck, den 19. August 1994

Der Bürgermeister

Anzeige

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 3 i.und 3 BauGB am 3.11.94 angezeigt worden. Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Maßgaben/Hinweisen nicht geltend gemacht.

Stade, den 29. November 1994

Im Auftrag

Beitrittsbeschluß

Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom ..... (Az. .....) aufgeführten Auflagen/Maßgaben/Auswahmen in seiner Sitzung am ..... beigetreten. Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen/Maßgaben vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Fredenbeck, den .....

Der Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung/Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplans ist gemäß § 12 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Fredenbeck, den .....

Der Gemeindedirektor

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Fredenbeck, den .....

Der Gemeindedirektor

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Fredenbeck, den .....

Der Gemeindedirektor

Planverfasser

Dipl.Ing.(FH) Architekt
Cappel · Holzer · Reinecke
Architekten & Stadtplaner
Poststraße 2, 21697 Drochtersen/Assel, Telefon: 04144/6006, Fax 04144-1616

gez. Hermesfortsetzen, den 21. Okt. 1994 Cappel

Bebauungsplan Nr. 18

der Gemeinde Fredenbeck

für das Gebiet

"Am Bahnhof"

M. 1:1000