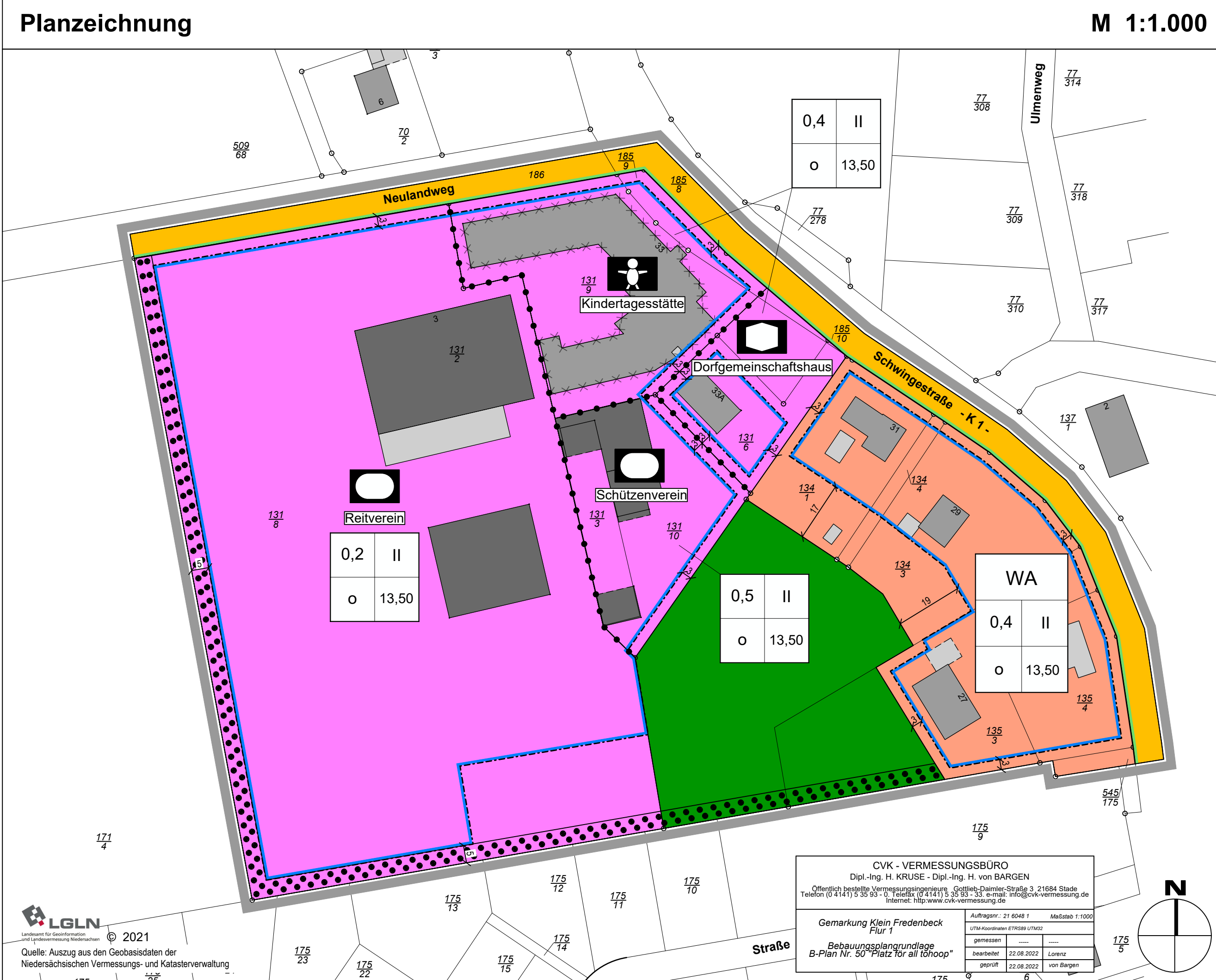


SATZUNG DER GEMEINDE FREDENBECK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 50 "Platz für all toooop"

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN



1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 2017

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO), vgl. textl. Festsetzungen

Flächen für den Gemeinbedarf

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Zweckbestimmung: Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Reitverein und Schützenverein)

Zweckbestimmung: Sozialen Zwecken dienende Anlagen und Einrichtungen (Kindertagesstätte)

Zweckbestimmung: Sozialen Zwecken dienende Anlagen und Einrichtungen (Dorfgemeinschaftshaus)

Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,4 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 19 BauNVO), vgl. textl. Festsetzungen

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 20 BauNVO)

13,50 maximal zulässige Gebäudehöhe in Metern (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO)

Bauweise, Baugrenzen

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

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

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

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Grünflächen

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

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

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

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 16 Abs. 5 BauNVO), vgl. textl. Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 50 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nutzungsstablonen,

vgl. textl. Festsetzungen:

2. Kennzeichnungen ohne Normcharakter

vorhandene Grundstücksgrenzen

Flurstücksnummern, z.B. 131/8

Gebäude mit Nebengebäuden

Bemaßung in Metern, z.B. 3

abzubrechende Gebäude

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete (WA)

Die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 6 i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO)

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 u. 19 BauNVO)

2.1 Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist jeweils die Höhe der Straßen Schwingestraße oder Neulandweg in Fahrbahnmittig mittig zum Grundstück. Die festgesetzte Gebäudehöhe wird als Attika bei Flachdächern und dem First bei geeigneten Dächern definiert.

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

2.3 In dem allgemeinen Wohngebiet und in der Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen "Kindertagesstätte" und "Dorfgemeinschaftshaus" darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundflächen von baulichen Nebenanlagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

3 Mindestgrundstücksgrößen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße beträgt für Einzelhausgrundstücke 700 m². Für Doppelhausgrundstücke beträgt sie 350 m² je Haushälfte und für Hausgruppen 150 m² je Hauseinheit.

4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In dem allgemeinen Wohngebiet sind je Einzelhaus und je Hausgruppe höchstens acht Wohnungen; je Doppelhaus-Hälfte höchstens drei Wohnungen zulässig.

5 Stellplätze und Garagen (§§ 12 u. 14 BauNVO)

Die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen i.S.d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO, die Gebäude sind bzw. von denen eine Gebäudewirkung ausgeht, ist zwischen Baugrenze und angrenzender Straßenverkehrsfläche nicht zulässig.

6 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

6.1 Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kindertagesstätte" sowie in dem allgemeinen Wohngebiet ist mindestens je angefangene fünf Stellplätze ein Baum (Hochstamm) der Pflanzenliste C zu pflanzen.

6.2 Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind vorhandene Anpflanzungen dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust ist umgehend Ersatz durch Neupflanzung mit Gehölzen gemäß der jeweiligen Pflanzenliste A und der Pflanzenliste B zu pflanzen.

6.3 Bei Verlust von Bäumen mit einem Stammdurchmesser ab 40 cm ist je Baum ein Ausgleich durch 2 Ersatzbäume zu schaffen. Als Ersatz sind Bäume (Hochstämme) der Pflanzenliste C mit einem Stammumfang von mind. 14 cm innerhalb des Plangebiets zu pflanzen. Die Pflanzungen sind im ersten Herbst nach Fertigstellung der Erschließung vorzunehmen. Die Anpflanzungen sind durch Pfähle zu sichern, dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und vor Wildverbiss zu schützen.

Pflanzenliste A: Heister in der Qualität: 2 x verpflanzt, Höhe 125 bis 150 cm: Flatterulme (*Ulmus laevis*) | Hainbuche (*Carpinus betulus*) | Schwarze Holunder (*Sambucus nigra*) | Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*) | Schlehe (*Prunus spinosa*) | Wildbirne (*Pyrus pyrastror*) | Hasel (*Corylus avellana*) | (Euonymus europaeus) | Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*) | Salweide (*Salix caprea*) | Brombeere (*Rubus fruticosus*)

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

Pflanzenliste C: Flatterulme (*Ulmus laevis*) | Hainbuche (*Carpinus betulus*) | Steileiche (*Quercus robur*) | Winterlinde (*Tilia cordata*)

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

7.1 Zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen vor Verkehrslärm ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren der Schallschutz gegen Außenlärm nach der DIN 4109 nachzuweisen. Mindestens ist ein Bau-Schallmaßmaß von 30 dB einzuhalten.

7.2 Für Neu-, Um- und Ausbauten sind zum Schutz der Nachtruhe vor Verkehrslärm für Schlaf- und Kinderzimmer schalldämmte Lüftungen nachts vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann. Die schalldämmten Lüftungen sind bei der Ermittlung des resultierenden Schalldämmmaßes für das Außenbauteil nach DIN 4109 zu berücksichtigen.

7.3 Zum Schutz vor Verkehrslärm sind befestigte Außenwohnbereiche in den Obergeschossen wie Dachterrassen, Balkone, Loggien bis zu einem Abstand von 13 m im Bereich der Kindertagesstätte und 27 m im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes zur Mitte der Schwingestraße nur in geschlossener Gebäudeform zulässig. Offene Außenwohnbereiche in den Obergeschossen sind ausnahmsweise auch dann zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV § 2 Abs. 1, Ziffer 3 für allgemeine Wohngebiete tags eingehalten wird.

7.4 Zum Schutz vor Gewerbelärm sind an den lärmzugewandten Fassaden und Seitenfassaden vor schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 nur festverglaste Fenster zulässig. Der notwendige hygienische Luftwechsel ist über eine lärmabgewandte Fassadenseite oder andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sicherzustellen.

7.5 Von den vorstehenden Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus tatsächlicher Lärmbelastung an den Gebäudefassaden geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gemäß § 84 Abs. 1 und 3 NBauO)

1 Außenwände

1.1 Zulässig sind: Ziegelverblendmauerwerk und andere Materialien wie Beton, Glas, Holz, Putz und Stahl in roten, rotbraunen bis braunen Farbtönen oder in Grau/Anthrazit/Schwarz. Ausgenommen hiervon sind Glas, Stegfalzblech verzinkt, farblös und Holz farblös imprägniert; Fachwerk, konstruktiv (keine Fachwerkimitation); Holzbauweise (keine Blockbohlen, Rundhölzer oder Vollstäme) in senkrechter Struktur (z.B. als Deckelschalung) in den vorstehend aufgeführten Farbtönen.

1.2 Für Wohngebäude in Straßenrandbebauung entlang der Schwingestraße ist für straßenseitige Giebel und/oder Traufmauern ausschließlich rotes Verblendmauerwerk zu verwenden. Ziffer 1.1 bleibt unberührt.

1.3 Nicht zulässig sind: Glänzende / spiegelnde Oberflächen (ausgenommen Verglasung); Ungestrichenes Aluminium.

2 Dächer, Dachausbauten und Balkone

2.1 Wohngebäude auf dem Flurstück 135/4 sind ausschließlich mit steil geneigten Satteldächern (mind. 40 ° Dachneigung) oder entsprechenden Walmdächern auszuführen.

2.2 Für Wohngebäude in Straßenrandbebauung entlang der Schwingestraße sind für die Dachendeckung geneigte Dächer ausschließlich naturrote oder anthrazitfarbene Dachpfannen mit matter Engobe (ohne Glasur) zu verwenden.

2.3 Aufgeständerte Balkonanlagen und Dachausbauten (wie z. B. Dachterrassen, Balkone, Loggien) auf dem Flurstück 135/4 sind nur auf der von der Schwingestraße abgewandten Seite zulässig.

3 Einfriedungen

3.1 Zulässig sind: Holzzaune, Kunststoffzaune und Drahtzaune nur in Verbindung mit Lebendecken aus standortgerechten Gehölzen; Mauern aus Natursteinen oder Ziegelsteinen in den Farbtönen gemäß Ziffer 1.1.

3.2 Die maximale Höhe von Einfriedungen parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche ist auf einen Meter über Bezugspunkt festgesetzt.

3.3 Die vorstehenden Festsetzungen zu Einfriedungen gelten nicht innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kindertagesstätte".

4 Ausnahmen

Ausnahmen von den vorgenannten örtlichen Bauvorschriften gelten für Nebenanlagen (untergeordnete Bauteile und Anlagen wie z.B. Überdachungen, Wintergärten etc.) nach § 14 Abs. 1 BauNVO. Ebenso gelten die vorgenannten örtlichen Bauvorschriften nicht für Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sowie Garagen und Carports nach § 12 BauNVO.

5 Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Die nicht überbauten, privaten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen. Die gärtnerische Gestaltung mit Materialien, durch die die ökologischen und klimatischen Bodenfunktionen (z.B. Wasserspeicher, Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Kleintlebewesen) behindert oder unterbunden werden (z.B. Zierkiele, 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 Kampfmittelbelastung

Eine Belastung des Plangebiets 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, Feuerwehrstelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hameln-Hannover sind zu benachrichtigen.

2 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.

3 Artenschutz

Als Vermeidungsmaßnahme gegen mögliche Verstöße gegen das Tötungs- und Verletzungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) sind unvermeidliche Rodungsarbeiten beziehungsweise ein erforderlicher Rückschnitt von Gehölzbeständen gemäß § 39 BNatSchG nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und 28./29. Februar durchzuführen.

Als Maßnahme zum Insekten- und Fledermausschutz ist die Reduzierung der Beleuchtung an den Gebäuden und auf den Parkplätzen auf ein Minimum anzustreben. Die Lichtquellen sollten möglichst niedrig angebracht werden, so dass eine Anlockwirkung von Insekten verhindert wird. Es sollen 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

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

Der Wurzelbereich von Bäumen 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. Die Behandlung der Wurzeln und ein ggf. notwendiger Kronenschnitt (Nachschneiden / Auslichten) sind nach den Anforderungen der ZTV-Baumpflege vorzunehmen.

5 DIN-Normen und weitere Regelwerke

Die der Planung zugrundeliegenden Rechtsquellen und DIN-Normen können bei der Samtgemeinde Fredenbeck - Fachdienst 2.1 Bauwesen - eingesehen werden.

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG) sowie des § 84 Abs. 1 und 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Gemeinde Fredenbeck den Bebauungsplan Nr. 50 "Platz für all toooop", Fredenbeck, bestehend aus der Planzeichnung sowie der Begründung, als Satzung beschlossen.

Fredenbeck, den 27.05.2025 gez. M. Hartlef L.S. gez. H. U. Schuhmacher
(Gemeindedirektor) (Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Fredenbeck hat in seiner Sitzung am **26.04.2022** die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 50 „Platz für all toooop“, Fredenbeck, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am **19.09.2023** ortsüblich bekannt gemacht.

Fredenbeck, den 27.05.2025 gez. M. Hartlef L.S.
(Gemeindedirektor)

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Fredenbeck hat in seiner Sitzung am **11.09.2023** dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am **19.09.2023** ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom **09.10.2023** bis **15.11.2023** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Fredenbeck, den 27.05.2025 gez. M. Hartlef L.S.
(Gemeindedirektor)

Erneute öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Fredenbeck hat in seiner Sitzung am **25.09.2024** dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung erneut zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am **04.11.2024** ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom **25.11.2024** bis **05.01.2025** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Fredenbeck, den 27.05.2025 gez. M. Hartlef L.S.
(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 **06.05.2025** als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Fredenbeck, den 27.05.2025 gez. M. Hartlef L.S.
(Gemeindedirektor)

In-Kraft-Treten

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am **19.06.2025** ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Fredenbeck, den 20.06.2025 gez. M. Hartlef L.S.
(Gemeindedirektor)

Vertletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung dieser Satzung sind eine beachtliche Vertletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, eine beachtliche Vertletzung 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)

Planunterlagen

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

©2022 LGLN

Landesamt für Geoinformation und Raumplanung

Regionaldirektion Otterndorf

Die Planunterlagen entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 22.08.2022). 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 12.05.2025 gez. H. Kruse L.S.
(Off. best. Vermessungsingenieur)

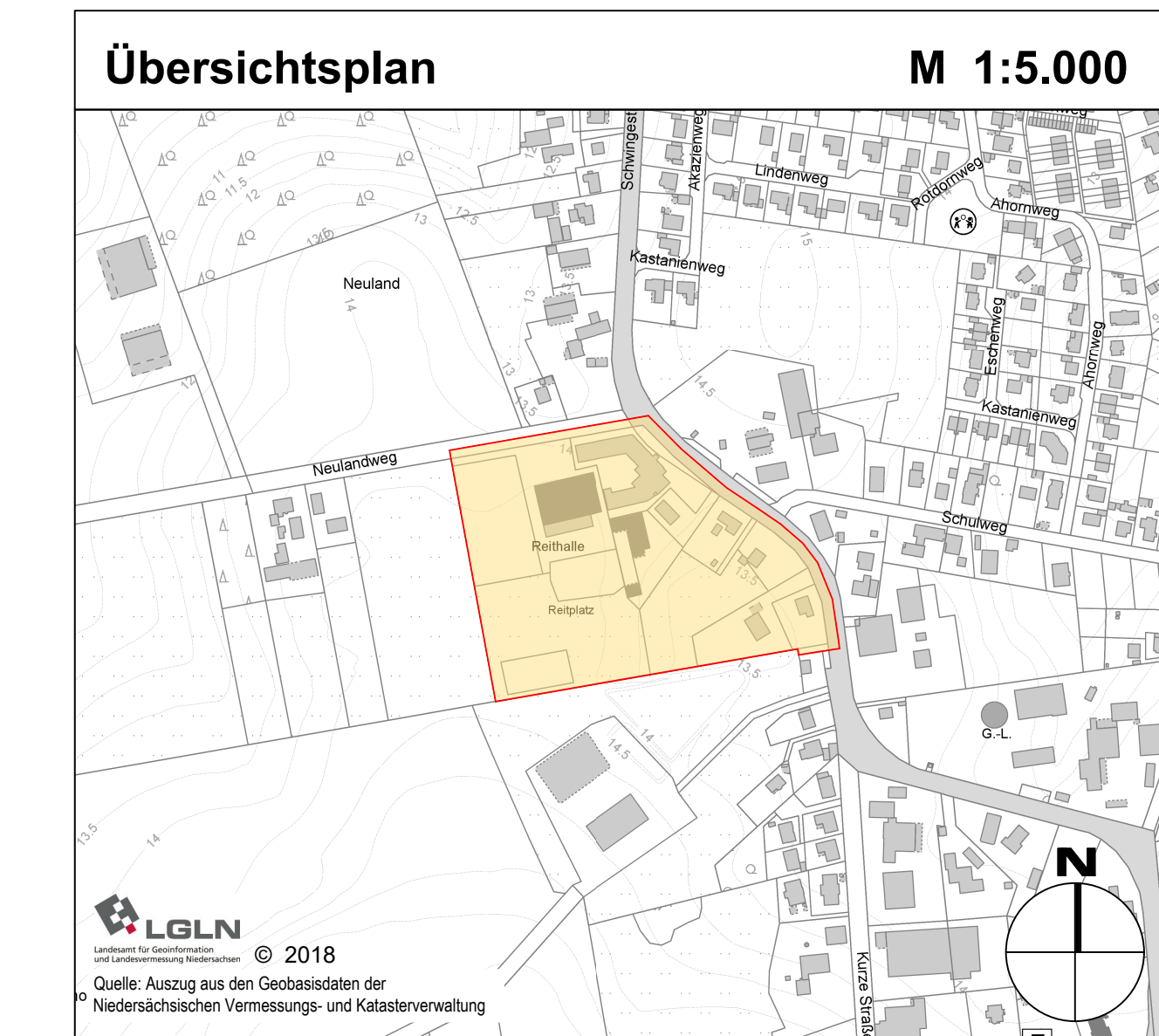
Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:

cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh

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

Hamburg, den 08.05.2025 gez. F. Richter
(Planverfasser)



Gemeinde Fredenbeck
Samtgemeinde Fredenbeck - Landkreis Stade

Bebauungsplan Nr. 50
"Platz für all toooop"
mit örtlichen Bauvorschriften

Abschrift

Maßstab 1:1.000

Gemeinde Fredenbeck
Schwingestraße 1
21717 Fredenbeck

Planverfasser:
cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh

Palmaille 96, 22767 Hamburg
Tel. 040 380 375 670
mail@ck-stadtplanung.de