B-Plan Nr. 16 "Im Mühlenfeld"
– 1. Änderung –

= VRSCHRIFT =

Stand: 20.04.95
1. Änderung 07.09.1995
Entwurf 30.11.1995

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

1.)
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind gemäß § 4 BauNVO zulässig:

- Wohngebäude § 4 (2) 1 BauNVO
- Schank und Speisewirtschaften § 4 (2) 2 BauNVO
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke § 4 (2) 3 BauNVO

Ausnahmsweise sind zulässig:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, sowie nicht störende Handwerksbetriebe § 4 (2) 2 BauNVO i.V. m § 1 (5) und 1 (9) BauNVO
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes soweit es sich um Kleinbetriebe im Sinne von § 3 (3) 1 BauNVO handelt
- sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe § 4 (3) 2 BauNVO
- Anlagen für Verwaltungen § 4 (3) 3 BauNVO

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe § 4 (3) 4 BauNVO
- Tankstellen § 4 (3) 5 BauNV
- ~~Spielhallen~~ gestrichen gem. Verfügung LK Stade vom 18.03.97 (Az.: 6206.2-10.16-1 B/mu/fr)

2.)
Die Mindestgröße der Baugrundstücke bei Einzelhäusern muß 600 qm betragen § 9 (1) 3 BauGB

3.)
Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten, soweit es sich um Gebäude handelt.

4.) Änderung
Ausnahmsweise sind Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen auf allen privaten Grundstücksflächen zulässig, wenn sie sich auf Grundstücken mit Erschließung von Süden an südliche Grundstücksgrenzen befinden. Ein Abstand von 3,00 m zur Straßenbegrenzungslinie muß dabei eingehalten werden. § 14 (1) BauNVO

5.)
Die Gliederung der Verkehrswege in Fahrbahn, Fußweg, Bepflanzung kann innerhalb der Straßenbegrenzungslinien geringfügig abweichend von den Darstellungen im Bebauungsplan gestaltet werden (z.B. Verschieben von Pflanzstreifen und Einfahrtsbereichen).

6.) Änderung
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dieses Bebauungsplanes ist mindestens 1 großkroniger Laubbaum je 200 qm Verkehrsfläche anzupflanzen, der zur Pflanzzeit in 1,00 m Höhe einen Stammumfang von mindestens 12 cm aufweist. Die Standorte können von den Einzeichnungen im Bebauungsplan abweichen.

ARCHITEKT DIPL.-ING. JÖRN STEINHOFF · DRIFT 18 · 21717 HELMSTE · 04149-8847

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Im Mühlenfeld"

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NbauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Fredenbeck die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Im Mühlenfeld" - bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen - sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Ge-staltung, als Satzung beschlossen.

§1
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Im Mühlenfeld" tritt mit demTage in Kraft, da das abgeschlossene Anzeigeverfahren gemäß § 11 (3) BauGB im Amtsblatt für den Landkreis Stade bekanntgemacht wurde.

Fredenbeck, den 09.09.96 Bürgermeister / Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Fredenbeck hat in seiner Sitzung am 19.12.95 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Im Mühlenfeld" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 (1) BauGB am 15.05.96 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Fredenbeck, den 06.01.97 Gemeindedirektor

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 04.97). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Stade, den 13. Januar 1997 Öffentl. best. Vermessungsingenieur

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Im Mühlenfeld" wurde ausgearbeitet von Dipl.-Ing. Jörn Steinhoff, Architekt, Drift 18, 21717 Helmste

Helmste, den 26.09.1995 Planverfasser

Der Rat der Gemeinde Fredenbeck hat in seiner Sitzung am 16.04.96 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Im Mühlenfeld" und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15. 05. 96 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 und der Begründung haben vom 23.05 bis 25.06.96 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Fredenbeck, den 06.01.97 Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Fredenbeck hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 (3) BauGB beschlossen. Den Beteiligten im Sinne von § 13 (2) BauGB wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Fredenbeck, den Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Fredenbeck hat der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 nach Prüfung der Anregungen und Bedenken gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 07.09.96 als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Fredenbeck, den 06.01.97 Gemeindedirektor

Der Landkreis Stade hat mit Verfügung vom 18.3.97 (Az.: 6206.2-10/16) erklärt, daß nach der Erfüllung von ~~Auflagen~~/Maßgaben Rechtsvorschriften gemäß § 11 (3) BauGB in dem angezeigten Bebauungsplan Nr. 16 nicht verletzt wurden.

Stade, den Landkreis Stade
In Auftrage

Der ~~Rat der Gemeinde Fredenbeck~~ Gemeindedirektor ist den im Anzeigeverfahren vom Landkreis Stade geltend gemachten Maßgaben in ~~seiner Sitzung am ... beigetreten. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 hat zuvor wegen der Maßgaben vom ... bis ... ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ... bekanntgemacht.~~

Fredenbeck, den 02.04.1997 Gemeindedirektor

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 der Gemeinde Fredenbeck ist gemäß § 12 BauGB am 10. April 1997 im Amtsblatt für den Landkreis Stade bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 16 "Im Mühlenfeld" ist am 10.4.97 wirksam geworden.

Fredenbeck, den 14.04.1997 i.A. Gemeindedirektor

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Fredenbeck, den Gemeindedirektor

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 sind Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und seiner 1. Änderung nicht geltend gemacht worden.

Fredenbeck, den Gemeindedirektor

7.) Änderung
Auf jedem Baugrundstück ist mindestens 1 heimischer Laubbaum in ausgesuchter Lage anzupflanzen, der zur Pflanzzeit einen Stammumfang von mindestens 12 cm in 1,00 m Höhe aufweist (die in der Planzeichnung eingetragenen Baumstandorte sind nicht verbindlich).
Bei der Standortwahl ist zu beachten, daß die Gebäudeostfassaden verschattungsfrei zu halten sind. § 9 (1) 25a BauGB

8.)
Innerhalb der südlichen Gartenteile sind nur laubabwerfende Bäume und Sträucher zu pflanzen, um die winterliche Ausnutzung der Sonne für Solarenergieanlagen zu gewährleisten und verschattungsfreie Gebäudesüdfassaden zu erhalten. § 9 (1) 25a BauGB

9.)
An den Gebäuden ist Fassadenbegrünung erlaubt. § 9 (1) 25a BauGB

10.) Änderung
Für jeden Stellplatz auf privaten Grundstücken ist ein großkroniger heimischer Laubbaum der natürlichen Vegetation zu pflanzen. Der Stammumfang soll zur Pflanzzeit in 1,00 m Höhe 12 cm aufweisen. § 9 (1) 25a BauGB

11.) Änderung
Das Oberflächenwasser der öffentlichen Flächen und der Hausgrundstücke ist über eine Regenwasserkanalisation in das Regenwasserrückhaltesystem, soweit nicht im Bebauungsplan selbst möglich, außerhalb des Planungsgebietes nördlich der Straße "Alter Stadtweg" zu leiten. Das Gebäudeoberflächenwasser der Dachflächen ist auf den Baugrundstücken zu versickern oder aufzufangen, bzw. in die Regenwasserkanalisation einzuleiten. § 9 (1) 20 BauGB

12.1.)Änderung
Die Versiegelung der Stellplätze und Wegeflächen innerhalb der privaten Grundstücke ist mit Pflaster ≤ 110 x 240 in breiter Fugenausbildung ≥ 3 mm auszuführen.
§ 9 (1) 16 i.V. m § 9 (1) 20 BauGB

12.2.)Änderung
Eine Befestigung von Stellplätzen und Wegeflächen kann auch durch Schotter in wasserdurchlässiger Konstruktionsweise hergestellt werden.

13.)
Die Wiesen sind extensiv und naturnah zu entwickeln. Düngemittel und Pestizideinsatz sind zu vermeiden. Die Mahd soll einmal im Jahr durchgeführt werden.

14.)
Gemäß § 20 (3) BauNVO wird festgesetzt, daß Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräumen und einschließlich ihrer Umfassungswänden nicht auf die festgesetzte Geschossflächenzahl anzurechnen sind, wenn diese um nicht mehr als 0,1 überschritten wird.

15.) Änderung entfällt (in 21.)

16.)
Die auf 0,3 festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ 0,3) darf durch die Grundflächen der in §19 abs. 4 (1) und (2) BauNVO gezeichneten Anlagen um nicht mehr als 20%

überschritten werden. Flächen von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbare Anlagen, die wasserdurchlässig z.B. mit breitfugig verlegtem Natur- oder Kunststeinpflaster mit mehr als 25 % Fugenanteil, mit Rasengittersteln, Schotterrasen o.ä. befestigt sind, werden auf die GRZ nicht angerechnet.

17.)
Im WA 3 - Gebiet wird die maximale Wohnungszahl pro Gebäude auf 6 Wohnungen festgesetzt. § 9 (1) 6 BauGB

18.)
Im Baugebiet sind pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze anzulegen. § 9 (1) 6 BauGB

19.)
Für die festgesetzte Firsthöhe ist die Oberkante der erschließenden Straße Bezugspunkt. Der First ist die Oberkante der baulichen Anlage. Schornsteine, Sonderbauteile und Vergleichbares sind von der Festsetzung nicht betroffen. Als Meßpunkt für die Gebäudehöhe gilt die Gebäudemitte. § 16 (2) 2 BauNVO

20.) Änderung
Der Wall ist mit einer Fußbreite von 6,00 m und einer Höhe von mindestens 1,50 m bezogen auf Oberkante Fahrbahn K 1 anzulegen. Der Wall ist mit standortheimischen Sträuchern und Unterpflanzungen zu bepflanzen. Auf dem 6,00 m breiten Wall muß eine mindestens 4-reihige Bepflanzung mit standortheimischen Sträuchern und Pflanzen angelegt werden, der Pflanzabstand darf maximal 1,50 m betragen. Hochstammbäume sind in einem Abstand von maximal 18,0 m **am Fußpunkt des Walles anzupflanzen** (vgl. Pflanzschema).

21.) Änderung
Innerhalb der privaten und öffentlichen Flächen für die Bepflanzung (Änderungsfläche 1 im Norden und 3 im Süden sind standortheimische Bäume, Sträucher und Unterpflanzungen anzupflanzen. Der Pflanzabstand darf maximal 1,50 m betragen. Folgende Pflanzarten sind zu wählen:
Stileiche, Hainbuche, Rotbuche, Feldahorn, Esche, Vogelbeere, Weißdorn, Robinie, Winterlinde, Hasel, Hartriegel, Schlehe, Holunder, Pfaffenhütchen, Heckenmiere, Efeu, Ginster

22.) Änderung
Die 2,0 bzw. 3,0 m breiten Flächen (Änderungsfläche 1 und 2) sind mit einer geschlossenen Pflanzendecke mit Strauchgruppen zu versehen (Pflanzenarten s. 21). Der Bereich des Versickerungsgrabens (Änderungsfläche 1 u. 2) ist von der Bepflanzung freizuhalten.
Die private Nutzung der Fläche ist im Bereich der Versickerungsgräben durch folgendes eingeschränkt:- es dürfen keine Zäune oder sonstige bauliche Anlagen errichtet werden,
- es sind alle sonstigen Maßnahmen oder Handlungen zu unterlassen, die die Funktionsfähigkeit der Entwässerungsmulde beeinträchtigen können (z. B. Anlage von Komposthaufen, Ablagerung von Rasen oder.Baumschnitt)

textliche Festsetzungen gemäß Nds. Bauordnung

a)
Flachdächer (0-5) sind nur für Garagen mit einer maximalen Grundfläche von 40 qm und für Nebengebäude zulässig.

b1) Änderung
Die maximale Dachneigung darf 45°, bei Mansarddächern 60°, nicht überschreiten. Die Mindestneigung muß 35°, bei Mansarddächern 23°, haben. Flachdächer für Wohngebäude werden ausgeschlossen. Errichtet werden dürfen Satteldächer und Walmdächer. Dachgeschosse sind als Vollgeschosse in den Bebauungsplan festgelegten Flächen zulässig.

b2) Änderung
Im WA 5 - Gebiet sind auch Mansarddächer zugelassen.

c)
Die auf der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzten Bereiche für das Parken von Fahrzeugen sind nur in Längsrichtung der Straße anzulegen. Dabei ist je zwei Parkplätze in Längsrichtung 1 hochstammiger heimischer Laubbaum anzupflanzen (siehe auch Hinweis zu Pflanzarten).

d) Änderung
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Stellplätze mit ihren Zufahrten nur in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen o.ä.) zulässig.

e.)
Nur an der Südseite der Gebäude ist die Installation von TWD (transparente Wärmedämmung) ausnahmsweise zulässig. Im aufgehenden Mauerwerk kann 100 % der nach Süden ausgerichteten Flächen für TWD genutzt werden. Solaranlagen sind zu entspiegeln.

f.)
Die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch zu gestalten. Die Summe aller befestigten Flächen (Gebäude und Garagen, Freisitze, Hauszugänge u.ä.) darf maximal 50 % eines Baugrundstückes einnehmen, Vorgärten sind standortgerecht gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

g.)
Fachwerkhäuser sind zulässig, wobei die Holzteile des Fachwerks weiß zu streichen sind (nach einer Austrocknungszeit des Holzes von ca. 6 Jahren ortsüblich) und die Ausfachung, Ausmauerung in rot bis rotbraun auszuführen ist. Mit Holz verkleidete Häuser sind im Plangebiet unzulässig.

h.) Änderung entfällt
(gestrichen gemäß Maßgabe Nr. 5 der Genehmigungsverfügung des Landkreises Stade vom 27.10.1994)

i.) Änderung entfällt

j.) Änderung
Frontspieß bzw. Zwerchgiebel sind in den Materialien und Eindeckung des Hauptgebäudes zulässig. Die maximale Dachneigung entspricht der des Hauptdaches. Der Abstand vom Giebel des Hauptgebäudes muß mindestens 2,00 m sein. Die Höhe darf die maximale Firsthöhe des Hauptgebäudes nicht überschreiten.

k11) Änderung
An Außenwänden und Dachflächen von Gebäuden sind außer Glas und Anlagen der Solarenergienutzung nur Materialien mit matter, nicht glänzender Oberfläche zulässig. Für Außenwandflächen sind nur Erdfarben wie rot, rotbraun, braun, grau und grün zulässig. Für die Außenwände ist als Material gebrannter Ziegel zu verwenden. Gliedernde Elemente dürfen bis 20 % der Wandfläche in Anspruch nehmen. Das Material der gliedernden Elemente muß sein Holz in zugelassener Wandfarbe, Kupfer, Zinkblech und Fachwerk.
Das Deckmaterial ist in rot bis rotbraunen Farbtönen zu verwenden. Für einzelne Teilflächen (z.B. Anlagen zur Solarenergienutzung, Dachbegrünung o.ä.) sind Ausnahmen zugelassen. Engobiertes und glasiertes Ziegelmaterial ist unzulässig.

k2 Änderung
Von dreiseitig geschlossenen Carports können 2 Seitenwände in Holzverkleidung ausgeführtwerden.

l.)
Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind für jede Hauseinheit Vormauerziegel und Dachdeckmaterial im gleichen Farbton zu verwenden.

m.) Änderung entfällt

n.)
Zulässig sind Einfriedungen mit einer max. Höhe von 1,00 m im Bereich der Straßenfronten. Die Einfriedungen der Straßenfront können an den seitlichen Grenzen bis zur Vorderkante des Hauptgebäudes fortgesetzt werden.

Die zulässigen Materialien für Einfriedungen können sein:

- Natursteinmauerwerk mit Grassoden
- Mauern im Material der Außenwände der Hauptgebäude
- Buchenhecken (Winterlaub)
- sonstige immergrüne natürliche Hecken
- Holzzäune mit senkrechter Lattung
- Metallzäune in Verbindung mit einer Heckenpflanzung

An seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen bis maximal 1,80 m Höhe zulässig.

Die zulässigen Materialien können sein:

- Bepflanzung mit Gehölzen der natürlichen Vegetation
- Holzzäune mit senkrechter Lattung
- Drahtzäune nur in Verbindung mit einer Heckenbepflanzung oder mit niedrigen Gehölzen der natürlichen Vegetation.

o.)
Die Dachform und Eindeckung der Nebenanlagen ist wie bei den Hauptgebäuden zulässig. Zulässig sind bei Nebenanlagen auch Pultdächer von 20-25° mit Gras- oder Kiesdach.

p.) **Änderung: 1. Satz gestrichen gemäß Maßgabe Nr. 4 der Genehmigungsverträge des Landkreises Stade vom 27.10.1994**

Antennen

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

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

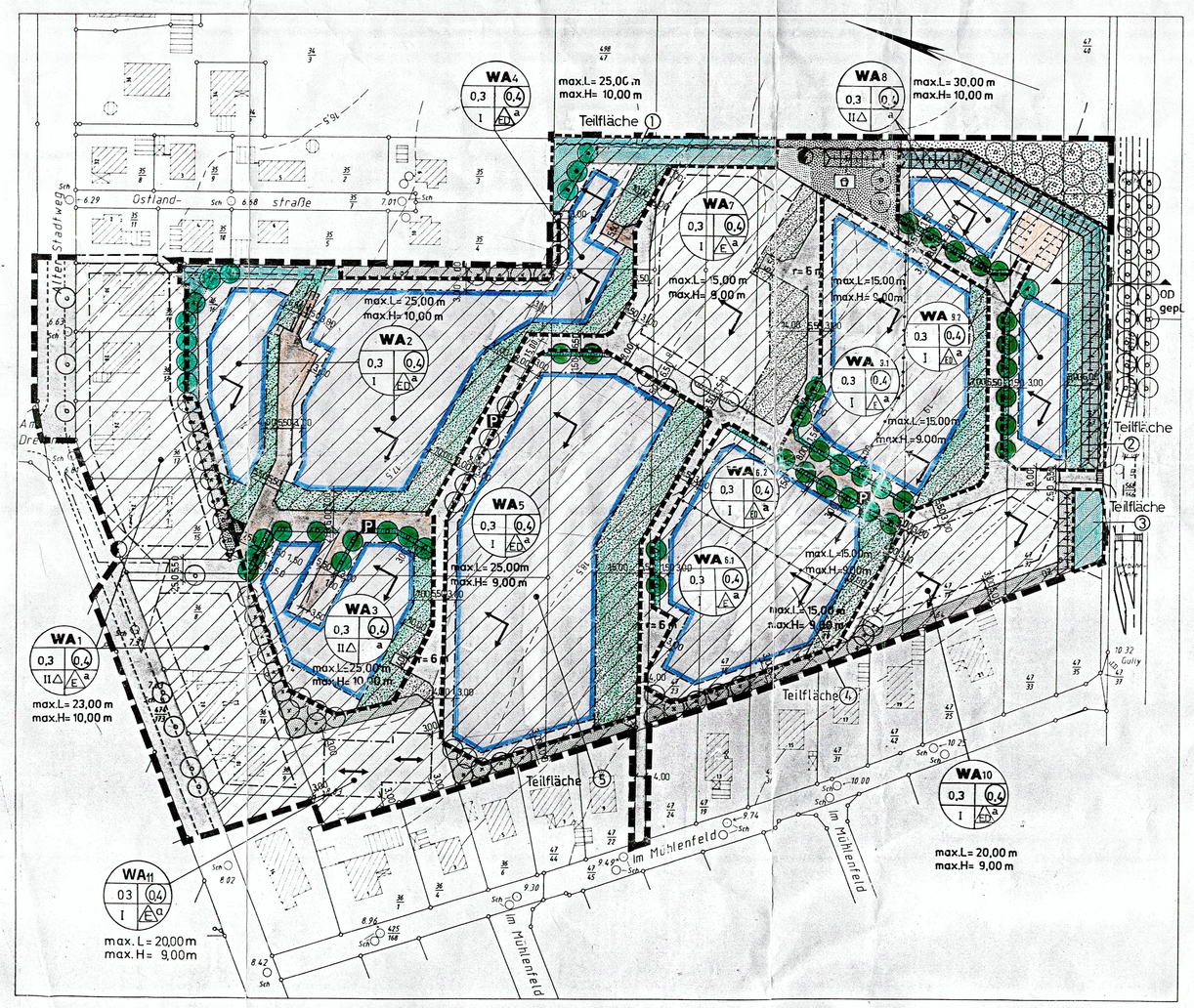
r.)
Warenautomaten an Gebäuden sind zulässig, die direkt von der K 1 und dem Alten Stadtweg her erschlossen werden.

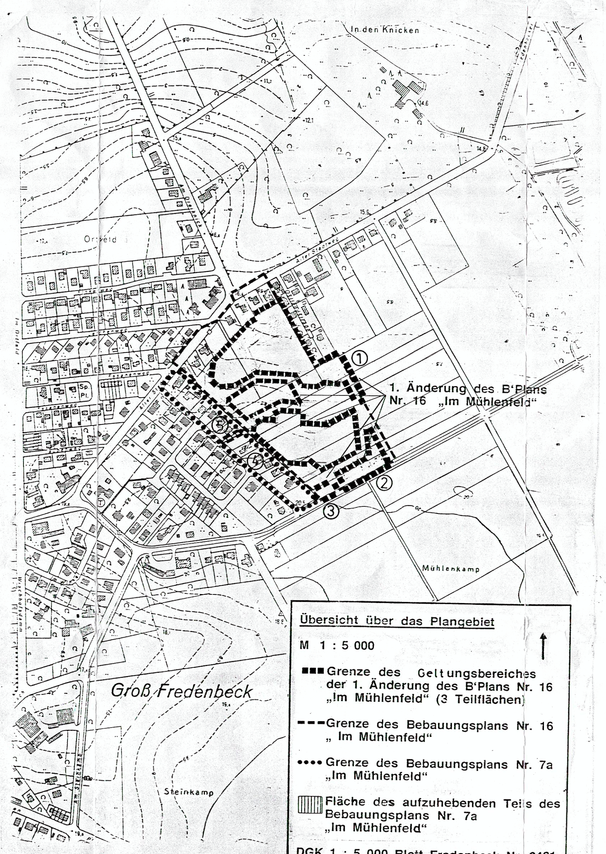
Hinweis!

Folgende Pflanzarten sind zu wählen:

Für heimische Baumarten: Stileiche, Hainbuche, Buche, Feldahorn, Esche, Vogelbeere, Weißdorn und Robinie.

Für heimische Wallheckensträucher: Hasel, Hartriegel, Weißdorn, Schlehe, Holunder, Pfaffenhütchen, Vogelbeere, Heckenmiere, Linde, Esche, Efeu und Ginster.





Übersicht über das Plangebiet
M 1 : 5 000

■■■ Grenze des Geltungsbereiches der 1. Änderung des B'Plans Nr. 16 „Im Mühlenfeld" (3 Teilflächen)
- - - Grenze des Bebauungsplans Nr. 16 „ Im Mühlenfeld"
• • • • Grenze des Bebauungsplans Nr. 7a „Im Mühlenfeld"
Fläche des aufzuhebenden Teils des Bebauungsplans Nr. 7a „Im Mühlenfeld"

DGK 1 : 5 000 Blatt Fredenbeck Nr. 2421
DGK 1 : 5 000 Blatt Deinste Nr. 2422

—19,5– Höhenlinien aus der DGK 1: 5000

örtliche Höhen, bezogen auf Schacht, Straße "Im Mühlenfeld"
Ausgangshöhe 10.00 m
ergänzt 22.02.1993

Dr.-Ing. Clasen , Dipl.-Ing. Voss , Dipl-Ing Kruse
Öffentlich best. Vermessungsingenieure 2160 Stade, Brinkstraße 38, Tel. 04141/62322

Lageplan	Auftragsnummer	Maßstab
	924498 A	1 : 1000
Groß Fredenbeck, Flur 2	gezeichnet 06.10.92	Lemmermann
	gesehen 06.10.92	Schmidt

PLANZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

1.) Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB
WA — Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

2.) Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB
0,3 — Grundflächenzahl
(0,4) — Geschoßflächenzahl
max. H. — maximal zulässige Firsthöhe der Gebäude bezogen auf OK erschließender Straße
I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig
II△ — Zahl der Vollgeschosse, davon ein Vollgeschoß als Dachgeschoß

3.) Bauweise; Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB
a — abweichende Bauweise § 22 (4) BauNVO
max. L. — maximal zulässige Gebäudelänge
E nur Einzelhäuser zulässig
D nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
H nur Hausgruppen zulässig
Baugrenze
Stellung der Gebäude

4.) Flächen für Nebenanlagen § 9 (1) 4, 14 BauGB
Recyclingcontainer

5.) Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB
Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsfläche - öffentlich -
Flächen für die Bepflanzung innerhalb der Straßenbegrenzungslinie
P öffentliche Parkfläche

6.) Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) 25 BauGB
Fläche auf der nur laubabwerfende Bäume und Sträucher gepflanzt werden dürfen
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen - privat / öffentlich -
Obstwiese - öffentlich -
Fläche zum Anpflanzen von Bäume, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - privat / öffentlich - teilweise überlagernde Festsetzungen mit WA-Gebiet
Fläche für eine bepflanzte Wallanlage - privat / öffentlich -

7.) Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses § 9 (1) 16 BauGB
Wasserlauf (Sammlung von Oberflächenwasser)
Graben (Rigole für Oberflächenwasser) - privat -

8.) Flächen für Versorgungsanlagen § 9 (1) 12,13 BauGB
Trafostation

9.) Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB
Kinderspielplatz - öffentlich -

10.) Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Allgemeinheit
Sichtdreieck: Jede Nutzung ist untersagt, durch die die Sicht in mehr als 80 cm Höhe über OK- Fahrbahn beeinträchtigt wird. Hochstammbäume sind zulässig. Außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans wurden Sichtdreiecke nachrichtlich dargestellt.
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Ortsdurchfahrtsgrenze (Verlegung geplant)
Fläche für Stellplatz -privat-

GEMEINDE FREDENBECK
BEBAUUNGSPLAN NR. 16 "IM MÜHLENFELD"
1. ÄNDERUNG

M 1 : 1 000

STAND: 19.01.1995, 06.03.1995

DIPL.-ING. GRUTZPALK, TEL. & FAX 0251/21 24 73

STAND: 10.11.1995 26.04.96
06.02.1996
06.06.1996

JÖRN STEINHOFF
DIPL.-ING. ARCHITEKT
04149/88 47 FAX 71 32
DRIFT 18, 21717 HELMSTE