

SATZUNG DER GEMEINDE FREDENBECK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 9 "AM WISCHHOFSDAMM" 1. ÄNDERUNG

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3, § 10 und § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Fredenbeck die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 "Am Wischhofsdamm", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

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

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Fredenbeck hat in seiner Sitzung am 20.02.2024 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 "Am Wischhofsdamm" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 13.06.2025 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 13.06.2025 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 ausgelegen.

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 Bebauungsplans 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: 1:500
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
 ©2024 Regionaldirektion Otterndorf

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 14.03.2024). 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, Palmallee 96, 22767 Hamburg,
 Tel. 040 380 375 670 | mail@ck-stadtplanung.de

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

Planzeichnung

M 1:500



1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 2017

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,5 Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

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

Bauweise, Baugrenzen

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

E Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Sonstige Planzeichen

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

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Vollgeschosse als Höchstmaß	zulässige Bauweise
Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ

2. Kennzeichnungen ohne Normcharakter

○ vorhandene Grundstücksgrenzen

76 73 Flurstücksnummern

■ Gebäude mit Nebengebäuden

— Bemaßung in Metern

Textliche Festsetzungen

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Erhaltung von Einzelbäumen

Vorhandene Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über Gelände, sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang sind drei Bäume gleicher Art mit einem Stammumfang von mind. 14-16 cm an gleicher Stelle oder unmittelbarer Nähe zu pflanzen.

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.

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 Kronentraufbereich 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.

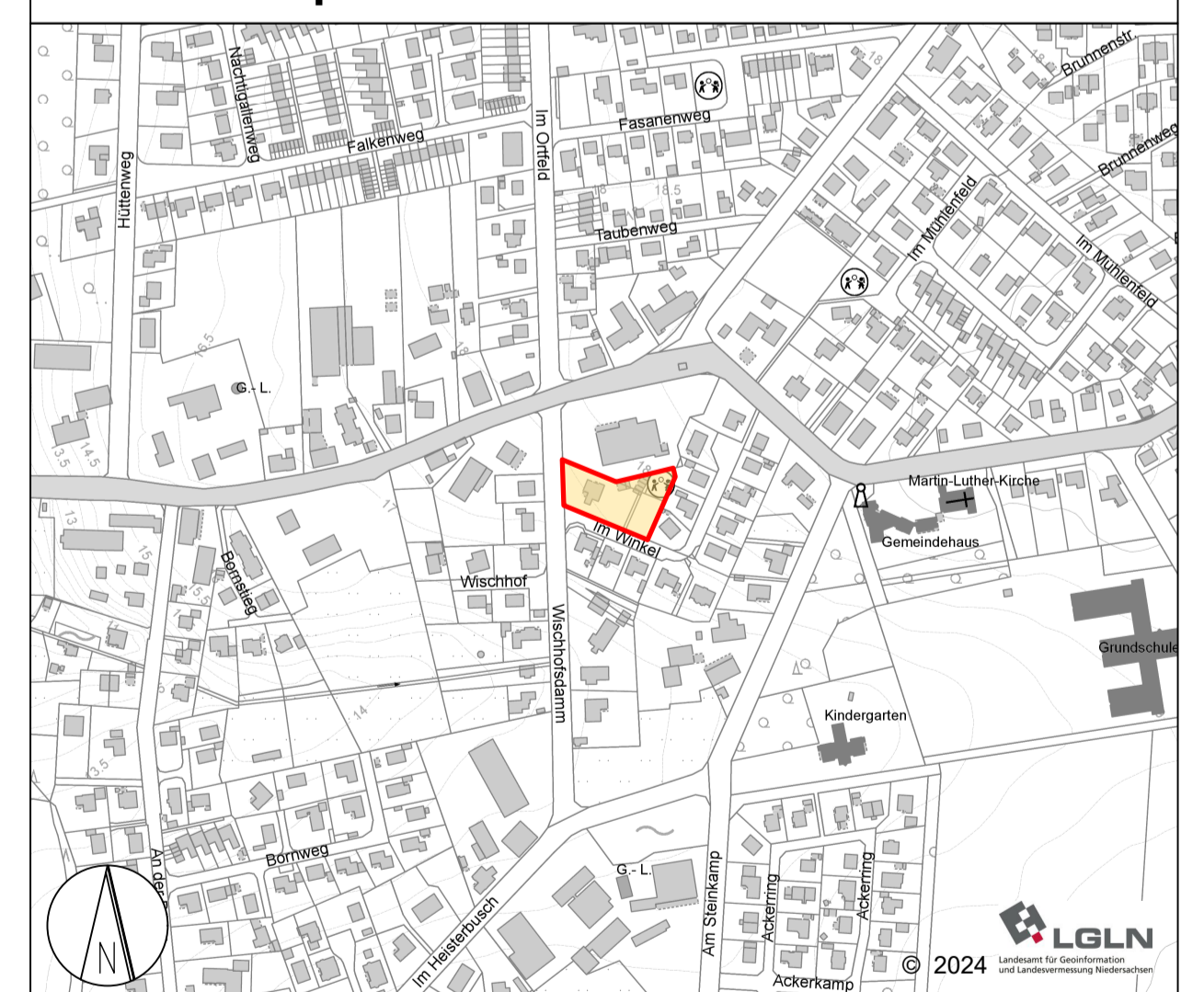
Unvermeidliche Rodungsarbeiten beziehungsweise ein erforderlicher Rückschnitt von Gehölzbeständen sind gemäß § 39 BNatSchG nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und 28./29. Februar durchzuführen.

5 Außerkrafttreten bestehender Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 "Am Wischhofsdamm" treten die ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 9 für den Geltungsbereich dieser Änderung außer Kraft.

Übersichtsplan

M 1:5.000

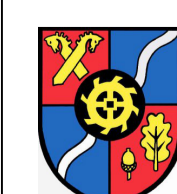


Gemeinde Fredenbeck
 Samtgemeinde Fredenbeck - Landkreis Stade

Bebauungsplan Nr. 9 "Am Wischhofsdamm" 1. Änderung, Fredenbeck

Abschrift

Maßstab 1:500



Gemeinde Fredenbeck
 Schwingestraße 1
 21717 Fredenbeck

Planverfasser:

cappel + kranzhoff
 stadtentwicklung und planung gmbh

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

Stand: 11.12.2025