



- ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN :**
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 (1) NR 1 BAUGB)
 - Innerhalb der für Bebauung vorgesehenen Fläche wird nach der besonderen Art der baulichen Nutzung (vgl. § 1 (2) BauGB) Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. In den Allgemeinen Wohngebieten (WA1/2) sind die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO nicht zulässig.
 - Im WA1 sind je Baugrundstück bis zu 2 Wohneinheiten (Wo) zulässig. Im WA2 sind je Baugrundstück bis zu 4 Wohneinheiten (Wo) zulässig.
 - MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 (1) NR 1 BAUGB)
 - Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 (2) BauNVO auf 0,3 festgesetzt.
 - Die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl nach § 19 (4) BauNVO bleibt davon unberührt.
 - HOHE BAULICHER ANLAGEN** (§ 9 (1) NR 1 BAUGB)
 - Die Oberkante (OK) Fertig-Fußboden der Erdgeschoss darf 0,5 m über erschließende Verkehrsfläche nicht überschreiten. Als Bezugspunkt der Oberkante Verkehrsfläche gilt die Straßenmitte des höchsten Anschlusses des Baugrundstückes an die öffentliche Verkehrsfläche.
 - Im Planbereich ist innerhalb der mit WA 1 gekennzeichneten Bauflächen die Zahl (Z) der Vollgeschosse auf Z = I nach § 20 (1) BauNVO i. V. m. § 2 (7) NBauO festgesetzt.
 - Im Planbereich ist innerhalb der mit WA 2 gekennzeichneten Bauflächen eine Zahl (Z) der Vollgeschosse auf Z = II nach § 20 (1) BauNVO i. V. m. § 2 (7) NBauO zulässig. Die max. Traufhöhe (TH) darf 6 Meter über Oberkante (OK) Fertig-Fußboden der Erdgeschoss nicht überschreiten. Für die Definition der Traufhöhe (TH) gilt die BauNVO. Ein nutzbarer Ausbau des Dachgeschosses nach NBauO ist nicht zulässig. Die max. Firsthöhe darf 9 Meter über Oberkante (OK) Fertig-Fußboden der Erdgeschoss nicht überschreiten.
 - BAUWEISE / BAUGRENZE** (§ 9 (1) NR 2 BAUGB)
 - Im Planbereich ist offene (o) Bauweise nach § 22 (2) BauNVO festgesetzt.
 - Abweichend von § 2 (2) NBauO i. V. m. § 9 (1) Nr. 2a BauGB sind Grenzabstände von 1 H einzuhalten. Der Mindestabstand / Bauwisch von 3 Metern gem. NBauO bleibt davon unberührt.
 - Bei Hausgruppenbebauung nach § 22 (2) BauNVO sind Vorprünge einzelner Gebäudeteile (z. B. Erker, Blumenfenster, etc.) nach § 23 (3) BauNVO als Ausnahme im Sinne von § 31 BauGB gegenüber der Straßenbegrenzungslinie zulässig.
 - MINDESTGRUNDSTÜCKSGROSSE** (§ 9 (1) NR 3 BAUGB)
 - Die Mindestgröße der Baugrundstücke ist auf 700 qm festgesetzt.
 - Bei Hausgruppenbebauung ist eine abweichende Mindestgröße des Baugrundstückes für die 3. Hausneheit und ggf. weitere Hausneheiten zulässig.
 - GARAGEN, NEBENANLAGEN UND STELLPLATZFLÄCHE** (§ 9 (1) NR 4 BAUGB)
 - Innerhalb des 3 Meter breiten Mindestgrenzabstandes (Bauwisch) gegenüber der Straßenbegrenzungslinie / öffentlichen Verkehrsfläche sowie innerhalb der durch Baugrenze festgesetzten rückwärtig überbaubaren Grundstücksfläche sind überdeckte Stellplätze (Carports) und Garagen i. S. von § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO in Form von Gebäuden nicht zulässig.
 - Je Wohneinheit (Wo) sind Flächen nach § 9 (1) Nr. 4 BauGB für Stellplätze im Sinne von § 12 BauNVO für 2 Stellplätze (pro Stellplatz min. 9 qm) nachzuweisen. Abweichend von den Ausführungsbestimmungen zu den §§ 46 / 47 NBauO sind pro Wohneinheit (Wo) mindestens 18 qm Fläche für 2 Stellplätze dauerhaft einzuhalten.
 - Die Befestigung von Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sowie die Stellplätzen selbst sind in luft- und wasserdurchlässiger Ausführung zur Minderung des Abflusses von Oberflächenwasser dauerhaft herzustellen. Die Ableitung von Oberflächenwasser auf öffentliche Flächen ist nicht zulässig.
 - FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND, UND IHRE NUTZUNG** (§ 9 (1) NR 10 BAUGB)
 - Innerhalb der Flächen (Sichtfelder), die von Bebauung freizuhalten sind, ist aus Gründen der Verkehrssicherheit (Anfahrtsicht) jede Nutzung zwischen 0,7 und 2,5 Metern über OK Fahr- bzw. handhöhe unzulässig bzw. von ständigen Sichtdrehmissen, parkenden Fahrzeugen und Bewuchs freizuhalten. Bäume, Gehölze, Lichtmasten, Signalgeber und ähnliches können
 - ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE (oG)** (§ 9 (1) NR 15 BAUGB)
 - Innerhalb der durch Baugrenze festgesetzten überbaubaren Grundfläche (oG) sind nur eingeschossige bauliche Anlagen und Einrichtungen zulässig, die der zulässigen Zweckbestimmung als Sporthaus / Dorfgemeinschaftshaus (DGH) dienen.
 - Weitere zweckdienliche Einrichtungen, Anlagen und Nebenanlagen (wie z. B. Klassenhäuschen, überdachte Sitzplätze (Ullersitze), Tribünen, Verkaufstand und Fätschstände etc.) sind nutzungsbedingt zulässig.
 - Das Befahren ist nur zulässig für Service- und sonstige Fahrzeuge, die zur Pflege und Unterhaltung der Anlagen und Einrichtungen erforderlich sind sowie durch Einsatz- und Rettungsfahrzeuge.
 - Verbindende Fuß- und Radwege sind innerhalb der öffentl. Grünfläche in wassergebundener Herstellung zugunsten der Allgemeinheit zulässig.
 - PLANUNGEN / FLÄCHE / MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG (SPE) VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 (1) NR 20 BAUGB)
 - Innerhalb der SPE-Fläche sind unterschiedliche Zweckbestimmungen / Nutzungen wie z. B. Spielplatzfläche, Retentionsfläche, Fuß- und Radwegeverbindungen vertraglich anzuordnen. Die Beleuchtung der Sportanlage ist hinsichtlich der Lampenart und der Beleuchtungsart so zu wählen, dass sie nicht aus weiter Entfernung sichtbar ist und es für die Tierwelt (z. B. Nachtfalter) zu möglichst geringen Beeinträchtigungen kommt. Die Leuchte muss ein Spiegelsystem enthalten, das für eine Entblendung sorgt und somit nur in einem geringen Umfeld des zu beleuchteten Objektes Strahllicht abgibt. Zusätzlich müssen die Leuchten einen UV- und Blaulichtfilter enthalten, der für das Insektenauge die Helligkeit des Lichtes wesentlich reduziert (Eingriffsminderung durch Fraun).
 - Fuß- und Radwege sind innerhalb der SPE-Fläche in wassergebundener Herstellung zugunsten der Allgemeinheit zulässig.
 - Innerhalb der SPE-Fläche ist eine erforderliche Retentionsfläche (RRB) in naturnahem Ausbau zulässig.
 - ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN SOWIE PFLANZBINDUNGEN** (§ 9 (1) NR 25 BAUGB)
 - Die Pflanzarbeiten sind im Sinne der DIN 18916 - Pflanzen und Pflanzarbeiten (Pflanzqualität, Bodenmorbereitung, Sicherung, Entwicklungspflege) zur nachhaltigen Entwicklung fachgerecht durchzuführen.
 - Für die im Planbereich anzupflanzenden Bäume und Sträucher sind nur heimische, standort-gerechte Arten (vgl. Umweltbericht - Pflanzliste A) bzw. auch Gehölzliste der UNB des LK (Stade) zulässig.
 - Der Kronenbereich von Einzelbäumen ist als offene Vegetationsfläche anzulegen.
 - Abgänge sind durch entsprechende Qualität zu ersetzen.
 - Stammumfang bei Bäumen zur Pflanzzeit mindestens Qualität 12-14 cm in 1 Meter Höhe.
 - Die Fläche für Anpflanzungen ist als eine mindestens 3-reihige Pflanzung mit Sträuchern (Qualität I) vorzuziehen. - Höhe 0,7 bis 0,9 Meter herzustellen und dauerhaft zu erhalten. In der mittleren Reihe ist im Abstand von max. 6 Metern ein Heidekraut Zweifelpfl. - Höhe 1,5 bis 2 Meter) zu pflanzen. Der Pflanz- und Reihenabstand hat 1,5 Meter einzuhalten.
 - Nadelgehölze sind nur als Einzelgehölze zulässig. Keinesfalls dürfen sie in Reihen oder Gruppen gepflanzt werden.
 - Je Stellplatz ist auf den Baugrundstücken ein standortgerechter heimischer Laubbau zu pflanzen. Qualität s. Ziffer 9.6. Zur Auswahl kommen in Frage:
 - Stieleiche, Traubeneiche, Hainbuche, Rotbuche, Winterlinde oder Eberesche.
 - Alternativ sind hochstammige Obstbäume der folgenden Arten zulässig:
 - Apfelsorten: Knebusch, Martini, Rotfranz, Zitronenapfel, Finkenwerder Herbstsprinz, Gräfensteiner
 - Birnensorten: Bürgermeisterbirne, Güte Graue, Ohrlinschen
 - Die Bepflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Rechtskraft des Bebauungsplanes durchzuführen. Spätestens nach Errichtung des Rohbaus bzw. der darauf folgenden Vegetationsperiode (Herbst).

- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN nach NBauO :**
- Gem. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit §§ 80 (3) und 84 der Nds. Bauordnung (NBauO) sind im WA-Gebiet folgende örtliche Bauvorschriften festgesetzt:
- Zulässiges Außenwandmaterial :**
 - Verblendmauerwerk und andere Materialien wie Beton, Glas, Holz, Putz, Stahl und Materialien und Anstriche in den Farbspektren nach RAL 1000 - 1006, RAL 1013 - 1015, RAL 2000 - 2011 und RAL 7023 - 7026.
 - Ausgenommen ist Glas, Stieglitzblech verzinkt, farblos und Holz farblos imprägniert.
 - Fachwerk, konstruktiv (keine Fachwerkimitation).**
 - Nicht zulässige Baumaterialien / -teile :**
 - glänzende / spiegelnde Oberflächen (ausgenommen Verglasung).
 - gestrichenes Aluminium.
 - Zulässige Einfriedungen :**
 - Holz- und Metallzäune (Lattung in senkrechter Ausführung, Staketzaun).
 - Drahtzaun nur in Verbindung mit Lehnhecken aus standortgerechten Gehölzen.
 - Mauern aus Natursteinen oder Ziegelsteinen im Farbspektrum gem. Ziffer 1.1.

Die maximale Höhe von Einfriedungen parallel zu öffentlicher Verkehrsfläche ist auf 1 Meter über Bezugsebene festgesetzt (vgl. Ziffer 3.1 der Textlichen Festsetzungen). Für Lehnhecken wird auf die Anwendung des Nds. Nachbarschaftsgesetz verwiesen.
 - Solaranlagen sind zulässig, sofern diese in der Fassade oder Dachhaut liegen oder parallel in einem Abstand bis maximal 0,2 m.**
 - Ausnahmen von den Ziffern 1 bis 3 gelten für Nebenanlagen (untergeordnete Bauteile und Anlagen wie z. B. Überschüngen, Wintergärten etc.) nach § 14 (1) BauNVO. Ebenso gelten die v. g. Bauvorschriften nicht für Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO.**
 - Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern auf privaten Baugrundstücken sind von Erschließungsträger bzw. dem jeweiligen Grundstückseigentümer im Rahmen der Grundstückerschließung durchzuführen.**
 - Ordnungswidrig im Sinne von § 91 (3) NBauO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr oder Unternehmer den Örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis zu € 500.000 geahndet werden.**
- HINWEISE :**
- IMMISSIONEN SPORTANLAGE**
Der südliche Bereich des WA-Gebietes ist durch Sportlärm vorbelastet (vgl. Lärmtechnische Untersuchung im Anhang zur Begründung).
Im Abstand bis zu 50 Metern nördlich der öffentlichen Grünfläche (oG) mit der Zweckbestimmung Sportplatz / Fußball ist mit Auswirkungen durch Sport- und Betrieblärm zu rechnen. Bei besonderen Ereignissen (z. B. Profis des Schiedsrichters, Befehl- oder Mittelfeldschenkungen der Zuschauer) könnten ggf. die Grenzwerte (für Wohnnutzung) nach der Sportanlagenlärmschutzverordnung überschritten werden.
Im nördlich davon geplanten Wohngebiet (WA) werden aus schalltechnischer Sicht zulässige Grenzwerte im Sinne gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gem. BauGB eingehalten (vgl. Schalltechnisches Gutachten, GA 2015-334 als Anhang zur Begründung).
 - BODENSCHUTZ / ALTLASTEN**
Festgestellte Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen oder Abfallablagerungen sind unverzüglich dem zuständigen Amt des LK STD schriftlich anzuzeigen. Arbeiten in diesem Zusammenhang wären ggf. bis auf weiteres einzustellen.
 - ARCHÄOLOGISCHER DENKMALSCHUTZ**
Im Gebiet des Bebauungsplanes ist ein Bodendenkmal (Fundstellennummer Schwinge 137) gemäß § 5 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) bekannt.
Nach § 13 Abs. 1 NDSchG bedarf es bei Erdarbeiten auf einem Bodendenkmal einer Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde.
Eine Prospektion ist erfolgt.
Baugenehmigungspflichtige Maßnahmen wird mit Bescheid durch das Amt für Archäologische Denkmalpflege und Kultur vom 17.10.2016 Genehmigung erteilt.
- FORTSETZUNG : TEXTLICHE FESTSETZUNGEN :**
- AUSGLEICHMASSNAHMEN** (§ 9 (1A) BAUGB)
Innerhalb des Geltungsbereiches kann das Eingriffsdefizit zur z. T. auf dem Flurstück 108/24 (A) ausgeglichen werden.
 - ZUORDNUNGSFESTSETZUNG** (§ 9 (1A) BAUGB)
Das verbleibende planungsrechtliche Eingriffsdefizit wird z. T. außerhalb des Geltungsbereiches im Hagenmoor, Flur 1 der Gemeinde Estorf, auf den Flurstücken 55/1, 55/3 und 55/5 mit einer Fläche von ca. 1 ha kompensiert.
Das planungsrechtliche Eingriffsdefizit nach § 1a (3) BauGB ist gem. § 135 a-c BauGB den überbaubaren bzw. versiegelten Wohnbauflächen (WA) zugeordnet.
- PRÄAMBEL :**
- Auf Grund des § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) und der §§ 80 und 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) jeweils in der zuletzt geltenden Fassung,
hat der Rat der Gemeinde Fredenbeck diesen Bebauungsplan Nr. 42 "Steinkamp" OT Schwinge, bestehend aus der Planzeichnung mit den nebenstehenden Textlichen Festsetzungen sowie den Örtlichen Bauvorschriften oder Gestaltung gem. NBauO, als Satzung beschlossen.
- FREDENBECK, 11.01.2018 (08)
- gez. Schumacher (Gemeindevorsteher) gez. R. Handelsmann (Gemeindevorsteher / Bürgermeister)

VERFAHRENSVERMERKE :

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Fredenbeck hat in seiner Sitzung am 16.07.2015 den Bebauungsplan Nr. 42 "Steinkamp" im OT Schwinge beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 13.06.2016 ortsüblich bekanntgemacht.

FREDENBECK, den 22.01.2018
gez. R. Handelsmann (Gemeindevorsteher)

Planunterlagen
Kartengrundlage: Maßstab: 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2014
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand 08/2014).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Stade, 26.10.2017
gez. von Bergen (Örtlich best. Verm.-Ing.)

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
GULEKE + PARTNER BÜRO FÜR KOMMUNALE ENTWICKLUNGSPLANUNG 21640 HORNEBURG
Horneburg, 04/2017
gez. Hans J. Guleke (Planverfasser)

2. Öffentliche Auslegung
Der VA / Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 15.02.2017 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Erneuerungsgründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB i. V. m. § 4a (2) und (3) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öff. öffentlichen Auslegung mit Einschränkung wurden ortsüblich am 09.03.2017 bekanntgemacht.
Der geänderte Entwurf zu diesem Bebauungsplan und die Erneuerungsgründung einschließlich Umweltbericht haben vom 28.03.2017 bis 12.04.2017 gemäß § 3 (2) BauGB i. V. m. § 4a (3) BauGB erneut öffentlich ausliegen.

FREDENBECK, den 22.01.2018
gez. R. Handelsmann (Gemeindevorsteher)

Satzungsbeschluss
Der Gemeinderat hat diesen Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 11.01.2018 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen.

FREDENBECK, den 22.01.2018
gez. R. Handelsmann (Gemeindevorsteher)

Genehmigung
Der Bebauungsplan nach § 9 Abs. 3 BauGB ist mit Verfügung vom heutigen Tag (AZ: 01.06.02.17.42) unter Auflagen und Maßgaben mit Ausnahme des durch § 13 Abs. 1 NDSchG bedarf es bei Erdarbeiten auf einem Bodendenkmal einer Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde.
Eine Prospektion ist erfolgt.
Baugenehmigungspflichtige Maßnahmen wird mit Bescheid durch das Amt für Archäologische Denkmalpflege und Kultur vom 17.10.2016 Genehmigung erteilt.

STADE, den 05.02.2018
Landkreis Stade
Der Landrat i. A. gez. Grothoff (Unterschrift)

Beitriffsbeschluss
Der Gemeinderat ist den in der Verfügung vom ... aufgeführten Auflagen / Maßgaben / Ausnahmen in seiner Sitzung am ... beigegeben.
Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen / Maßgaben vom ... öffentlich ausliegen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ... ortsüblich bekanntgemacht.

FREDENBECK, den ...
(Gemeindevorsteher)

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB am 22.02.2018 im Amtsblatt für den Landkreis Stade bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 22.02.2018 rechtsverbindlich geworden.

FREDENBECK, den 22.02.2018
gez. R. Handelsmann (Gemeindevorsteher)

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, eine beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächenzoningens, sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges nicht schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des der Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden.

FREDENBECK, den ...
(Gemeindevorsteher)

PLANZEICHENERKLÄRUNG : BauNVO 1990

ART DER BAULICHEN NUTZUNG :

- WA: Allgemeines Wohngebiet (WA - § 4 BauNVO) (§ 9 (1) Nr.1 BauGB) (s. Textliche Festsetzung)
- Bezeichnung der Zahl der Wohneinheiten (Wo) (s. Textliche Festsetzung)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG / HOHE BAULICHER ANLAGEN

- GRZ 0,3: Grundflächenzahl (GRZ als Dezimalzahl) gem. § 17 BauNVO (s. Textliche Festsetzung)
- I: Zahl der Vollgeschosse (röm. Ziffer als Bsp.) als Beispiel (§ 20 (1) BauNVO)
- OK: Höhe baulicher Anlagen: OK=Oberkante als Bezugsebene (s. Textliche Festsetzung)
- TH / FH: Höhe baulicher Anlagen: Traufhöhe (TH) / Firsthöhe (FH) (s. Textliche Festsetzung)

BAUWEISE / BAUGRENZE:

- 0: Offene Bauweise (0 - § 22 (2) BauNVO) (s. Textliche Festsetzung)
- 1: Nicht überbaubare Fläche (s. Textliche Festsetzung)
- 2: Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- 3: überbaubare Fläche (§ 9 (1) Nr.2 BauGB)

VERKEHRSFLÄCHE:

- 1: Straßenbegrenzungslinie (§ 9 (1) Nr.11 BauGB)
- 2: Straßenverkehrsfläche (§ 9 (1) Nr.11 BauGB)

GRÜNFLÄCHEN:

- 1: Öffentliche Grünfläche (oG) mit der Zweckbestimmung Sportplatz sowie Sport- / Dorfgemeinschaftshaus (DGH) (§ 9 (1) Nr.15 BauGB)
- 2: Öffentliche Grünfläche (oG) mit der Zweckbestimmung Spielplatz

FLÄCHEN FÜR WASSERWIRTSCHAFT:

- 1: Oberflächenwasser / Retentionsfläche (RRB in naturnahem Ausbau) (§ 9 (1) Nr.16 BauGB)

PLANUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, PFLEGE U. ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT:

- 1: Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (SPE) (§ 9 (1) Nr.20 BauGB) (s. Textliche Festsetzung)
- 2: Fläche für lineare / flächenhafte Anpflanzungen zur Ortsrandentwicklung. Nur standortgerechte Gehölze zulässig (§ 9 (1) Nr.25 BauGB) (s. Textliche Festsetzung)

SONSTIGE PLANZEICHEN :

- 1: Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
- 2: Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr.10 BauGB) (s. Textliche Festsetzung)
- 3: Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 (4) BauNVO)

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER:

- 1: Iso-Linie gem. Gutachten zur Geruchs-Immissions-Richtlinie (GIRL)
- 2: Abgrenzung 1. und 2. Bauabschnitt im Sinne der Vorgaben der Regionalplanung

GEMEINDE FREDENBECK

SAMTGEEMEINDE FREDENBECK
LANDKREIS STADE

BEBAUUNGSPLAN NR. 42

"Steinkamp"

Ortsteil Schwinge

mit Örtlichen Bauvorschriften gem. NBauO

Nach Genehmigung rechtsverbindlich seit 22.02.2018 - Abschrift

GULEKE + PARTNER
BÜRO FÜR KOMMUNALE ENTWICKLUNGSPLANUNG
21640 HORNEBURG, VORDAMM 12 0514163-7731 05182816
Guleke-Partner@t-online.de Das Team für Ihre Pläne www.gulekeundpartner.de