

# SATZUNG DER GEMEINDE FREDENBECK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 43 "BÖRNEHOF"

## MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

### Präambel und Ausfertigung des Bebauungsplans (mit örtlichen Bauvorschriften)

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 84 Abs. 1 und 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Fredenbeck den Bebauungsplan Nr. 43 "Börnehof", Fredenbeck, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Fredenbeck, den 10.01.2020  
R. Handelsmann (Gemeindedirektor) Schumacher (Bürgermeister)

### Verfahrensvermerke

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde Fredenbeck hat in seiner Sitzung am **11.05.2016** die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 43 "Börnehof", Fredenbeck beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs.1 BauGB am **17.08.2018** ortsüblich bekannt gemacht.

Fredenbeck, den 10.01.2020  
R. Handelsmann (Gemeindedirektor)

### Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Fredenbeck hat in seiner Sitzung am **15.03.2018** 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 **17.08.2018** ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom **03.09.2018** bis einschließlich **07.10.2018** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom **30.07.2019** bis einschließlich **30.08.2019** erneut öffentlich ausgelegt. Dabei wurde bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten Teilen vorgebracht werden können. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am **16.07.2019** ortsüblich bekannt gemacht.

Fredenbeck, den 10.01.2020  
R. Handelsmann (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 **28.11.2019** als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Fredenbeck, den 10.01.2020  
R. Handelsmann (Gemeindedirektor)

### In-Kraft-Treten

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am **23.01.2020** ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Fredenbeck, den 31.01.2020  
R. Handelsmann (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: 1:1000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.  
©2014 LGLN  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Otterndorf

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters. 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.

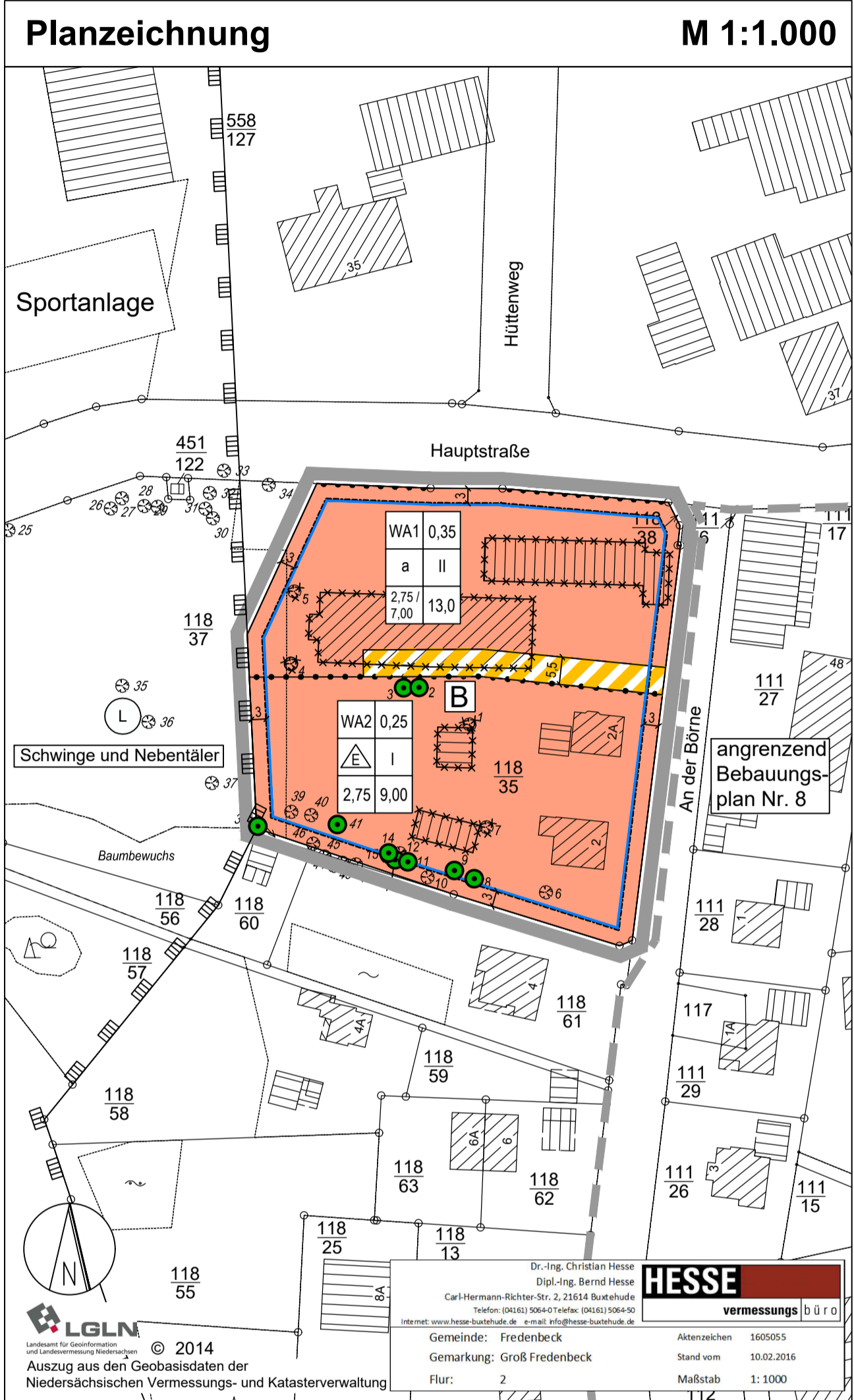
Buxtehude, den 03.01.2020  
C. Hesse (Öff. best. Vermessungsingenieur)

### 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

Hamburg, den 20.12.2019  
i. A. F. Richter (Planverfasser)



### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990

**Art der baulichen Nutzung**  
WA Allgemeines Wohngebiet, siehe textliche Festsetzung Ziff. 1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung	Textliche Festsetzung
0,35	Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,35 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 19 BauNVO)
1	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. 1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 20 BauNVO)
2,75	zulässige Mindesthöhe der Traufe (Schnittpunkt von Außenwandfläche und Dachhaut), siehe textliche Festsetzung Ziff. 3 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO)
7,00	maximal zulässige Traufhöhe (Schnittpunkt von Außenwandfläche und Dachhaut), siehe textliche Festsetzung Ziff. 3 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO)
9,00	maximal zulässige Firsthöhe, z.B. 9,00, siehe textliche Festsetzung Ziff. 3 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO)

**Bauweise, Baumgrenzen**  
Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)  
a abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung Ziff. 4 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)  
E nur Einzelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

**Verkehrsflächen**  
Private Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

**Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
Erhalt von Einzelbäumen, siehe textliche Festsetzung Ziff. 8.3 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)  
**Sonstige Planzeichen**  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nutzungsschablone	Numer des Teilgebietes	Grundflächenzahl
	max. Zahl der Vollgeschosse	
	mind./max. Traufhöhe	max. Firsthöhe

**2. Kennzeichnungen ohne Normcharakter**  
WA1 Nummer des Teilgebietes, z.B. WA1  
118/35 vorhandene Flurstücksgrenzen  
Flurstücksnummern  
Bemaßung in Metern, z.B. 3  
Gebäude mit Nebengebäuden  
abzubrechende Gebäude  
wegfallende Einzelbäume  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs angrenzender rechtskräftiger Bebauungspläne  
**3. Nachrichtliche Übernahmen**  
Landschaftsschutzgebiet  
B Bodendenkmal (Fundstellennummer Groß Fredenbeck 55)

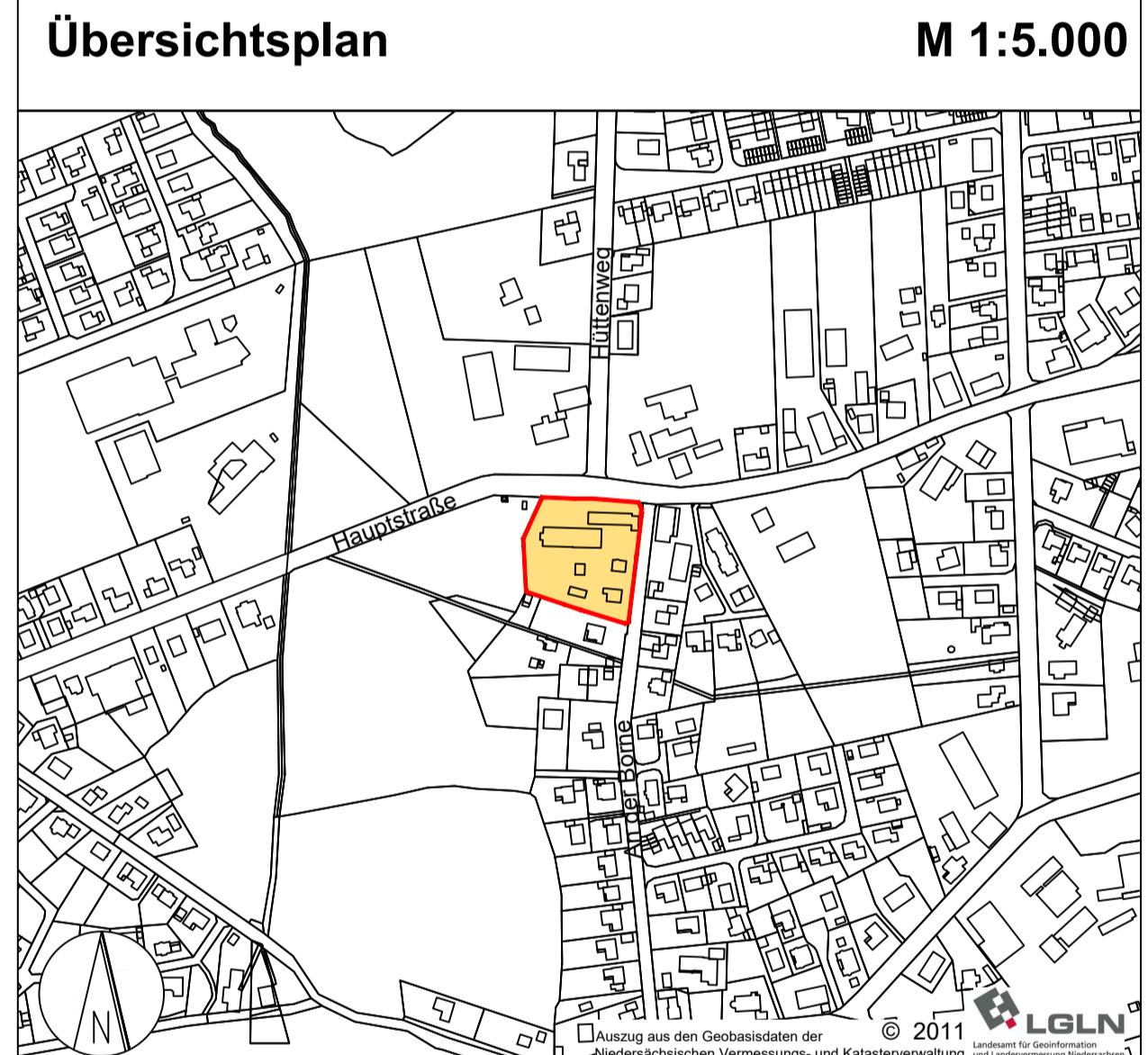
## Textliche Festsetzungen

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)  
**Allgemeine Wohngebiete (WA)**  
Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 6 i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO)
  - Höhenlage der Gebäude** (§ 9 Abs. 3 BauGB)  
Die Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss) baulicher Anlagen, jeweils mittig vor dem Gebäude gemessen, darf nicht höher als 0,5 m über der Oberkante der Fahrbahnmitte im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt liegen.
  - Höhe baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 u. 20 BauNVO)  
3.1 Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist die Erdgeschossfußbodenhöhe des jeweiligen Gebäudes.  
3.2 Abweichend von der festgesetzten Traufhöhe sind eine einseitige sowie eine auf zwei Drittel der Traulänge des jeweiligen Gebäudes beschränkte Traufhöhe von mindestens 1,50 m zulässig.  
3.3 Die Oberkante des am höchsten gelegenen Aufenthaltsraumes darf eine Höhe von 7,00 m über jeweils angrenzendem Gelände nicht überschreiten.

- Abweichende Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)  
In der abweichenden Bauweise darf die Gebäudelänge höchstens 30 m betragen.
- Beschränkung der Zahl der Wohnungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)  
In dem mit WA2 gekennzeichneten allgemeinen Wohngebiet sind je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen zulässig.
- Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 u. 14 BauNVO)  
6.1 Die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen, die Gebäude sind bzw. von denen eine Gebäudewirkung ausgeht, ist nur innerhalb der festgesetzten Baumgrenzen zulässig.  
6.2 Die erforderlichen Abholflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind in den allgemeinen Wohngebieten vorzusehen. Die Anordnung der Abholflächen an der privaten Verkehrsfläche ist nicht zulässig.
- Mindestgrundstücksgrößen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)  
Die Mindestgröße beträgt für Einzelhausgrundstücke 750 m²; für Doppelhausgrundstücke beträgt sie 400 m² je Haushälfte.
- Immissionsschutz** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
8.1 In Gebäuden, die neu errichtet oder wesentlich geändert werden, müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, je nach Außenlärmpegel die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Abschnitt 7 der DIN 4109 Teil 1, Ausgabe Januar 2018 für Wohnräume einhalten. Mindestens ist ein Bau-Schalldämmmaß von 30 dB einzuhalten.  
8.2 Die Grundrisse der Wohnungen in Gebäuden, die neu errichtet oder wesentlich geändert werden, sind in Bereichen mit maßgeblichen Außenlärmpegeln > 55 dB so zu gestalten, dass Schlafräume und Kinderzimmer in der der Hauptstraße abgewandten Seite angeordnet sind. Schlafräume und Kinderzimmer können auch in Richtung der Hauptstraße angeordnet werden, sofern der Einbau von schalldämmten Lüftöffnungen oder eine Belüftung mittels raumluftechnischer Anlagen vorgesehen wird.  
8.3 Von den Anforderungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Bauantragsverfahrens der Nachweis erbracht wird, dass aufgrund von Gebäudeabschirmungen oder ähnlicher Effekte ein geringerer Außenlärmpegel vorliegt.  
8.4 Hausnahe Freibereiche dürfen nur in einem Abstand von mindestens 46 m zur nördlichen Baumgrenze oder in einem Bereich mit Beurteilungspegeln < 55 dB(A), z.B. abgeschirmt südlich der Gebäude, angeordnet werden.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)  
9.1 Auf jedem Baugrundstück ist mindestens ein standortgerechter, gebietsheimischer Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 14 cm gemäß der Pflanzenliste A zu pflanzen. Alternativ dürfen auch hochstämmige Obstbäume der Pflanzenliste B gepflanzt werden.  
Pflanzenliste A: Hainbuche (Carpinus betulus) | Stieleiche (Quercus robur) | Bergahorn (Acer pseudoplatanus) | Eberesche (Sorbus aucuparia) | Winterlinde (Tilia cordata) | Vogelkirsche (Prunus avium).  
Pflanzenliste B: Apfelsorten: Horneburger Pfannkuchenapfel | Knebusch | Martini | Jakob Lebel | Zitronenapfel | Finkenwerder Herbstprinz | Grahams Jubiläumsapfel, Birnensorten: Bürgermeisterbirne | Gute Graue | Speckbirne.  
9.2 Nadelgehölze sind nur als Einzelgehölze zulässig. Keinesfalls dürfen sie in Reihen oder Gruppen gepflanzt werden.  
9.3 Zu erhaltende und anzupflanzende Bäume sind in ihrer natürlichen Größe zu entwickeln, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen gleicher Art und Qualität auf demselben Grundstück zu ersetzen.

- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**  
(gemäß § 84 NBauO)
- Dachform und Dachneigung**  
1.1 Die Hauptdachflächen von Gebäuden sind mit einer Dachneigung von mindestens 38 Grad herzustellen. Doppelhäuser sind jeweils mit gleichen Dachformen sowie Dachneigungen bei gleicher Trauf- und Firsthöhe auszubilden. Die Vorschriften zur Dachneigung gelten nicht für Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze gem. § 12 BauNVO, soweit diese eine Nutzfläche von jeweils 45 m² nicht überschreiten.  
1.2 Für die Dacheindeckung sind Materialien mit hochglänzenden oder stark reflektierenden Oberflächen nicht zulässig.  
1.3 Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie auf oder in der Dachfläche sind zulässig, soweit die jeweilige Dachneigung eingehalten wird.
  - Außenwände**  
Zulässig sind Sichtmauerwerk und Putz. Dies gilt nicht für Teilflächen bis zu 25 % der Außenwände bzw. untergeordnete Bauteile, Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze gem. § 12 BauNVO.
  - Einstellplätze**  
Je Wohnung sind mindestens zwei Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen anzulegen.
  - Pflanzgebot**  
Die unter Ziff. 8 der textlichen Festsetzungen genannten Grünordnungsmaßnahmen sind von dem jeweiligen Grundstückseigentümer im Rahmen der Grundstückerschliefung durchzuführen.
- 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 von bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

- HINWEISE**
- Artenschutz**  
Als Vermeidungsmaßnahme gegen mögliche Verstöße gegen das Tötungs- und Verletzungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 in BNatSchG) ist das Entfernen von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen gemäß § 39 Abs.5 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis 30. September verboten. Die Baufeldräumung zur Herstellung der Erschließungsstraßen und Bauflächen hat im Zeitraum zwischen 1. September und Ende Februar zu erfolgen.
  - Denkmalschutz**  
Im Plangebiet ist ein Bodendenkmal (Fundstellennummer Groß Fredenbeck 55) gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) vorhanden. Nach § 13 Abs. 1 NDSchG bedarf es bei Erarbeiten auf einem Bodendenkmal einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist. Um die Ausdehnung und den Umfang des vermuteten Bodendenkmals abzuklären, ist im Vorfeld der Erarbeiten und Baumaßnahmen eine archäologische Sondierung in Abstimmung mit der Kreisarchäologie Stade vorzunehmen. Erst nach den Sondierungen kann entschieden werden, ob eine vollständige Ausgrabung bestimmter Areale erfolgen muss.
  - Niederschlagswasser**  
Gemäß § 96 Abs. 3 Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) sind die Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers an Stelle der Gemeinde verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten.
  - DIN-Normen und weitere Regelwerke**  
Die der Planung zugrundeliegenden Rechtsquellen und DIN-Normen können bei der Samtgemeinde Fredenbeck - Fachdienst 2.1 Bauwesen - eingesehen werden.



Gemeinde Fredenbeck  
Samtgemeinde Fredenbeck - Landkreis Stade  
**Bebauungsplan Nr. 43 "Börnehof"**  
mit örtlichen Bauvorschriften  
Maßstab 1:1.000

**Abschrift**

Gemeinde Fredenbeck  
Schwingestraße 1  
21717 Fredenbeck  
Tel.: 04149-91-0 Fax: 91-20

Planverfasser:  
cappel + kranzhoff  
stadtentwicklung und planung gmbh  
Palmaille 96, 22767 Hamburg  
Tel. 040 380 375 670  
mail@ck-stadtplanung.de