

# SATZUNG DER GEMEINDE FREDENBECK DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 8 "IN DER BORN" 5. ÄNDERUNG MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

## Präambel und Ausfertigung

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 (NKMVG) hat der Rat der Gemeinde Fredenbeck den Bebauungsplan Nr. 8 "In der Born" 5. Änderung, Fredenbeck, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Fredenbeck, den 09.07.2020 gez. R. Handelsmann (Gemeindedirektor) gez. Schumacher (Bürgermeister)

## Verfahrensvermerke

### Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Fredenbeck hat in seiner Sitzung am **05.06.2018** die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 8 "In der Born" 5. Änderung, Fredenbeck beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am **01.04.2020** ortsüblich bekannt gemacht.

Fredenbeck, den 09.07.2020 gez. R. Handelsmann (Gemeindedirektor)

### Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Fredenbeck hat in seiner Sitzung am **10.03.2020** 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 **01.04.2020** ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom **15.04.2020** bis **29.05.2020** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Fredenbeck, den 09.07.2020 gez. 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 **30.06.2020** als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Fredenbeck, den 09.07.2020 gez. R. Handelsmann (Gemeindedirektor)

### In-Kraft-Treten

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am **16.07.2020** ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Fredenbeck, den 17.07.2020 gez. 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 Bebauungsplanes 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: 1:1.000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.



©2018 Regionaldirektion Otterndorf

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei (Stand: 06.08.2018).

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Stade, den 03.07.2020 gez. H. Kruse (Öff. best. Vermessungsingenieur)

### Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:

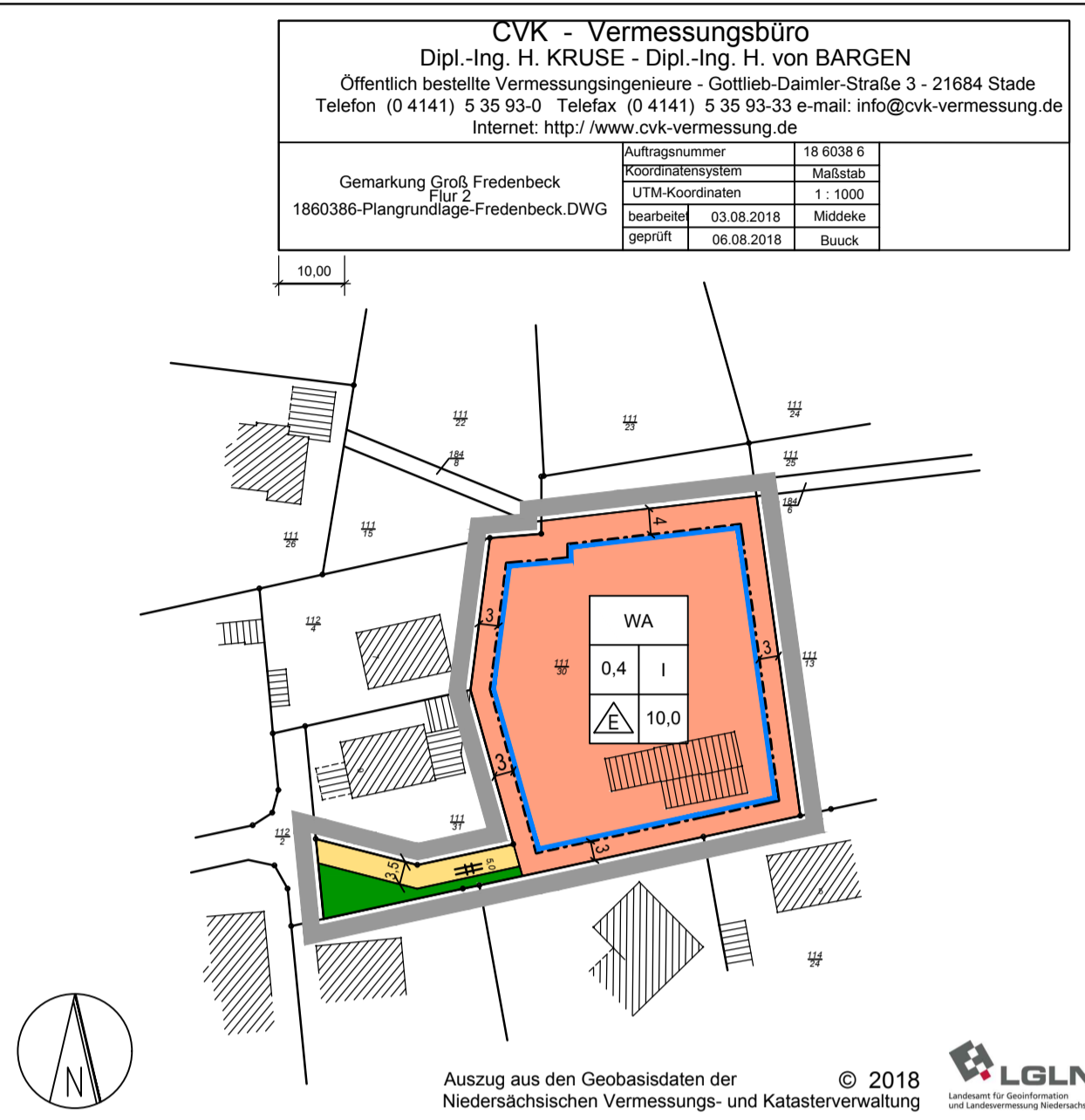


Cappel + Kranzhoff Stadtentwicklung und Planung GmbH  
Palmaille 96, 22767 Hamburg  
Tel. 040 - 380 375 670, E-Mail mail@ck-stadtplanung.de

Hamburg, den 02.07.2020 gez. i. A. F. Richter (Planverfasser)

## Planzeichnung

M 1:1.000



### 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

#### Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 19 BauNVO)  
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 20 BauNVO)  
10,0 maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) in Metern (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO), vgl. textl. Festsetzungen

#### Bauweise, Baugrenzen

**E** offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)  
Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO), vgl. textl. Festsetzungen

#### Grünflächen

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

#### Verkehrsflächen

private Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

#### Sonstige Planzeichen

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

#### Nutzungsschablone, vgl. textl. Festsetzungen:

Gebietsbezeichnung	
Grundflächenzahl GRZ	Vollgeschosse als Höchstmaß
zulässige Bauweise	zulässige Gebäudehöhe

### 2. Kennzeichnungen ohne Normcharakter

— vorhandene Grundstücksgrenzen  
111/14 Flurstücksnummern, z. B. 111/14  
Gebäude mit Nebengebäuden  
Bemaßung in Metern, z. B. 3

## Textliche Festsetzungen

### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1 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)

#### 2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO)

Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der Fahrbahnmitte des dem jeweiligen Baugrundstück vorgelagerten Straßenabschnittes, in der Mitte der Grundstückszufahrt gemessen. Bei der Ermittlung der Gebäudehöhe bleiben untergeordnete Bauteile, wie Schornsteine oder technische Anlagen, unberücksichtigt.

#### 3 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet sind je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen zulässig.

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

Die Mindestgröße beträgt für Einzelhausgrundstücke 700 m<sup>2</sup>.

#### 5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

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.

#### 5.2 Nadelgehölze sind nur als Einzelgehölze zulässig. Keinesfalls dürfen sie in Reihen oder Gruppen gepflanzt werden.

5.3 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 Abs. 1 u. 3 NBauO)

#### 1 Dachform und Dachneigung

1.1 Die Hauptdachflächen von Gebäuden sind mit einer Dachneigung von mindestens 15 Grad herzustellen. Die Vorschriften zur Dachneigung gelten nicht für Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO, soweit diese eine Nutzfläche von jeweils 55 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

1.2 Für die Dacheindeckung sind nur Materialien in roten, rotbraunen bis braunen Farbtönen oder in Anthrazit/Schwarz zulässig. Materialien mit hochglänzenden oder stark reflektierenden Oberflächen sind nicht zulässig.

1.3 Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie auf oder in der Dachfläche sind zulässig, soweit die jeweilige Dachneigung eingehalten wird.

#### 2 Außenwände

2.1 Zulässig sind Sichtmauerwerk, Putz und Holz in roten, rotbraunen bis braunen Farbtönen sowie Weiß, Beige und Anthrazit/Schwarz. 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 - hier sind auch andere Materialien zulässig. Materialien mit hochglänzenden oder stark reflektierenden Oberflächen sind nicht zulässig.

2.2 Naturstammhäuser sind nicht zulässig.

#### 3 Einstellplätze

Je Wohnung sind mindestens zwei Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen anzulegen.

#### 4 Pflanzgebot

Die unter Ziff. 5 der textlichen Festsetzungen genannten Grünordnungsmaßnahmen sind von dem jeweiligen Grundstückseigentümer im Rahmen der Grundstückerschließung 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

#### 1 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 Bauflächen hat im Zeitraum zwischen 1. September und Ende Februar zu erfolgen.

#### 2 Denkmalschutz

Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bau- und Erdarbeiten angeschnitten werden, sind gem. § 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) unverzüglich dem Landkreis Stade, Amt für Kultur und Archäologie, zu melden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Meldung unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.

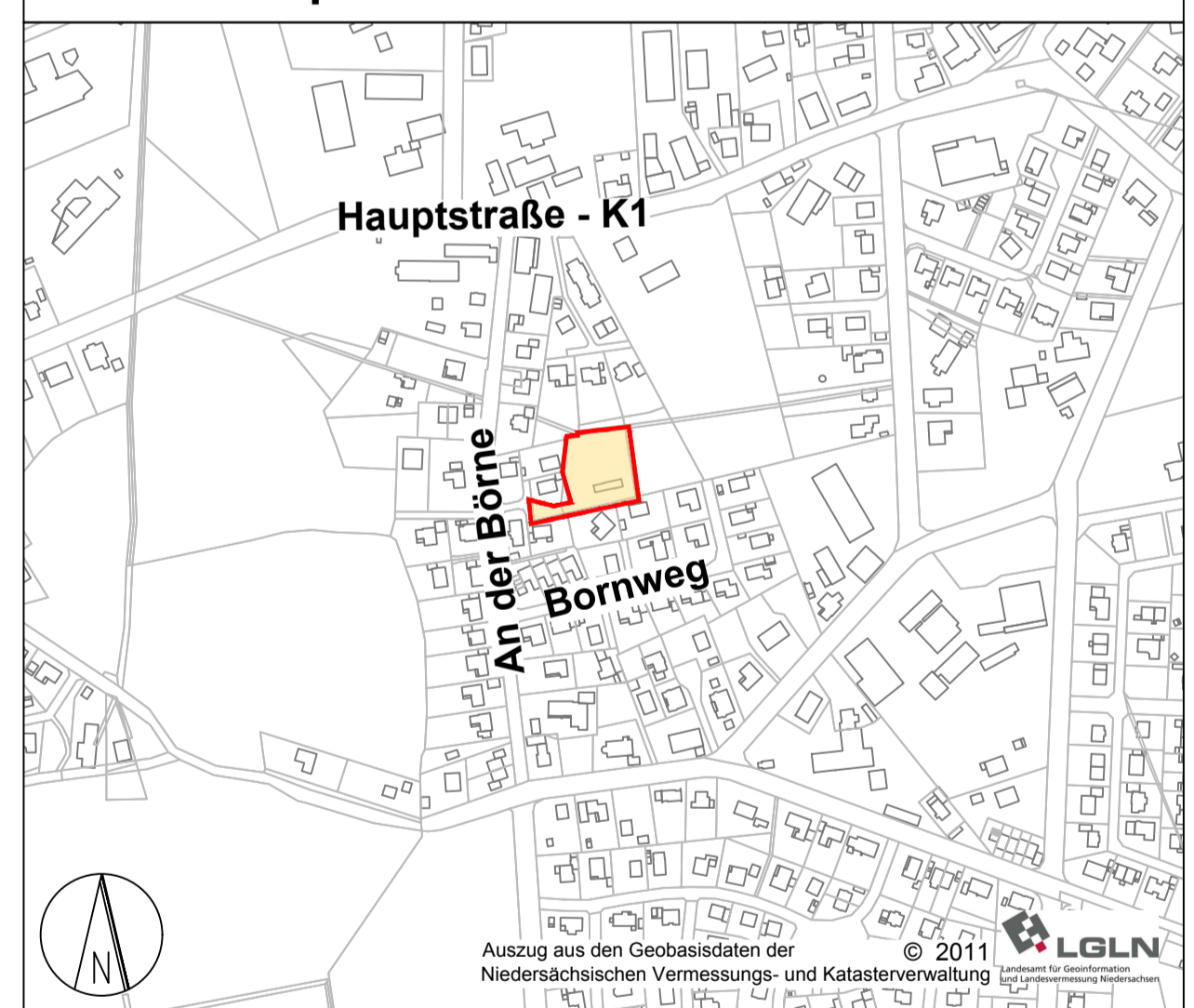
#### 3 Niederschlagswasser

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.

#### 4 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.

## Übersichtsplan M 1:5.000



Gemeinde Fredenbeck  
Samtgemeinde Fredenbeck - Landkreis Stade

**Bebauungsplan Nr. 8 "In der Born"**  
**5. Änderung, Fredenbeck**  
mit örtlichen Bauvorschriften

Abschrift

Maßstab 1:1.000

<p><b>Gemeinde Fredenbeck</b> Schwingstraße 1 21717 Fredenbeck Tel.: 04149-91-0 Fax: 91-20</p>	<p><b>Planverfasser:</b> <b>cappel + kranzhoff</b> stadtentwicklung und planung gmbh Palmaille 96, 22767 Hamburg Tel. 040 380 375 670 mail@ck-stadtplanung.de</p>
--	---