

SATZUNG DER GEMEINDE FREDENBECK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 10 "AM FRIEDHOF" 4. ÄNDERUNG 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. 10 "Am Friedhof" 4. Änderung, Fredenbeck, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Fredenbeck, den 27.01.2020 R. Handelsmann (Gemeindedirektor) Schumacher (Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Fredenbeck hat in seiner Sitzung am 22.11.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10 "Am Friedhof" 4. Änderung, Fredenbeck beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs.1 BauGB am 17.02.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Fredenbeck, den 27.01.2020 R. Handelsmann (Gemeindedirektor)

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Fredenbeck hat in seiner Sitzung am 08.11.2018 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 10.12.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 02.01.2019 bis einschließlich 08.02.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

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 11.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Fredenbeck, den 27.01.2020 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 17.01.2020 R. Handelsmann (Gemeindedirektor)

In-Kraft-Treten

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.01.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Fredenbeck, den 07.02.2020 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 17.01.2020 R. Handelsmann (Gemeindedirektor)

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt der Liegenschaftskatasters (Stand vom 13.02.2016). 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 14.01.2020 C. Hesse (Öff. best. Vermessungsingenieur)

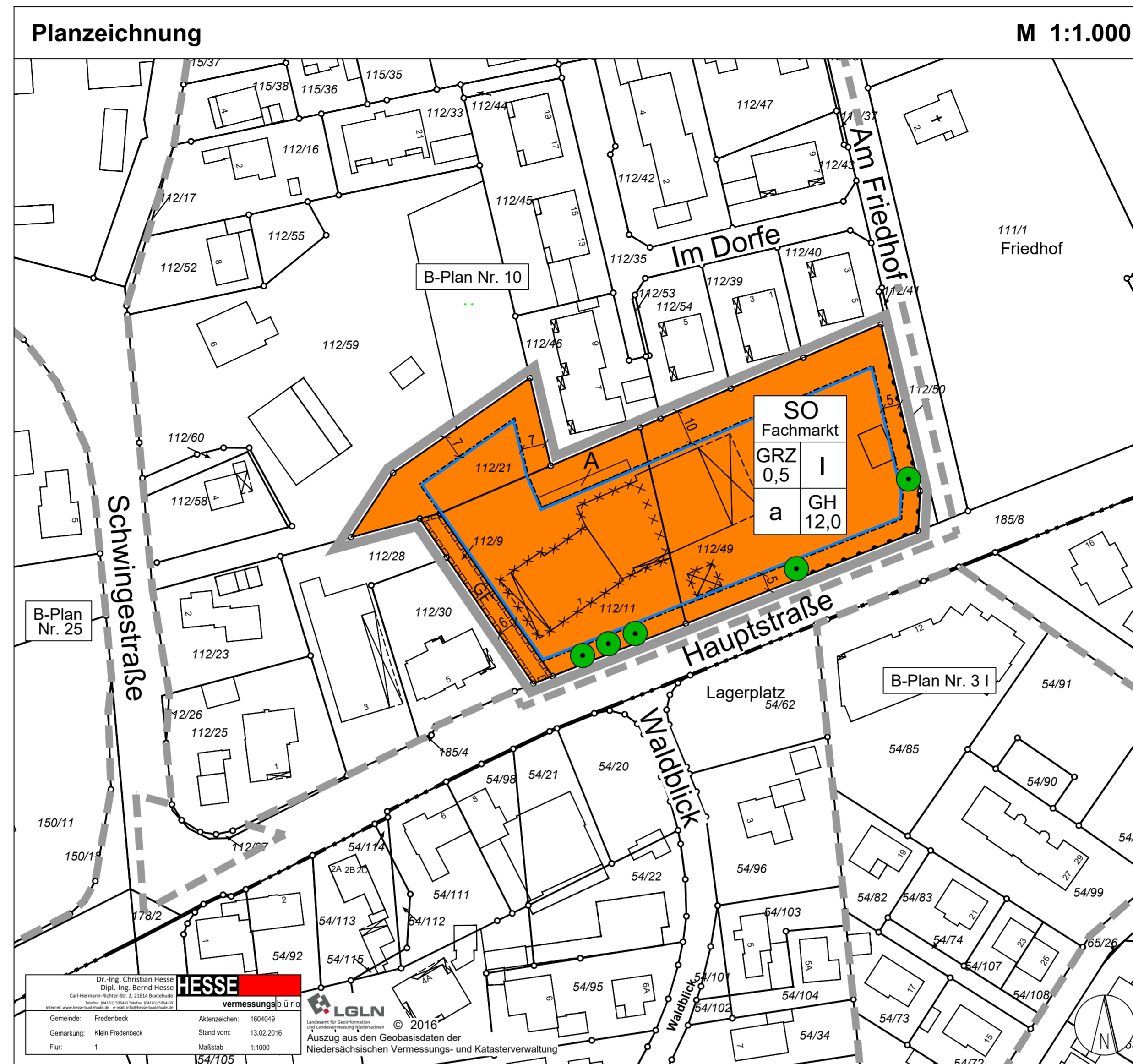
Planverfasser

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)



Textliche Festsetzungen

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)**
Sonstige Sondergebiete (SO)
Das sonstige Sondergebiet „Fachmarkt“ dient der Unterbringung eines Fachmarktes mit folgenden nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten:
- Heimwerkerbedarf
- Gartenbedarf, Pflanzen
- Futtermittel, landwirtschaftlicher Bedarf
- Arbeits-, Jagd- und Funktionsbekleidung
- Reitsport
1.1 Zulässig sind:
a) Fachmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von bis zu 2.250 m²
b) Gebäude und Anlagen zur Lagerung von Waren
c) betriebsbezogene Sozial- und Büroräume
d) höchstens eine Tankstelle mit Waschanlage
1.2 Folgende zentrenrelevante Sortimente sind auf maximal 520 m² Verkaufsfläche zulässig:
- Spielwaren bis 60 m²
- Haushaltswaren bis 70 m²
- Tiernahrung bis 340 m²
- Nahrungs- und Genussmittel, Zeitschriften bis 50 m²
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 16 u. 19 BauNVO)**
Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die Grundflächen von baulichen Nebenanlagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.
- 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 der Hauptstraße, mittig vor dem Gebäude gemessen. Bei der Ermittlung der Gebäudehöhe bleiben untergeordnete Bauteile, wie Schornsteine oder technische Anlagen, unberücksichtigt.
- Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**
In der abweichenden Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise; die Länge der Gebäude darf 50 m je Gebäude überschreiten.
- Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§§ 12 u. 14 BauNVO)**
5.1 Die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen i.S.d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO in Form von Gebäuden ist außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.
5.2 In dem mit "A" gekennzeichneten Bereich dürfen die Baugrenzen zur Errichtung eines Vordachs auf einer Länge von maximal 28 Metern und einer Tiefe von maximal 3 Metern überschritten werden.
- Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**
Zu erhaltende Gehölze sind in ihrer natürlichen Größe zu entwickeln, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen vergleichbarer Art und Qualität zu ersetzen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(gemäß § 84 NBauO)

- Dächer**
1.1 Bei geneigten Dächern sind nur Dacheindeckungen mit nicht glänzenden, nicht reflektierenden Oberflächen zu verwenden.
1.2 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf oder in den Dachflächen sind zulässig, soweit die jeweilige Dachneigung eingehalten wird.
- Werbeanlagen**
2.1 Werbeanlagen sind nur an Hauptgebäuden und unterhalb der Traufe oder im Bereich der Giebel zulässig, soweit die entsprechende Gebäudeseite keiner Wohnbebauung zugewandt ist.
2.2 Je Fassadenseite dürfen maximal 4 % der Fassadenfläche für Werbeanlagen genutzt werden; wird die sich an einer Fassadenseite ergebende Fläche nicht ausgeschöpft, kann sie an einer anderen Fassadenseite entsprechend addiert werden.
2.3 Werbeanlagen mit Wechsellichteffekten und beweglichen Elementen sind nicht zulässig; durch andere Vorschriften zwingend vorgeschriebene Anlagen bleiben unberührt.
2.4 Freistehende Anlagen aus Fahnenmasten und Flaggen sind zulässig.
- Einstellplätze**
Es sind mindestens 65 Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen anzulegen.

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 bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

HINWEISE

- Definition der Sortimente**
Es gilt die Sortimentsliste für die Gemeinde Fredenbeck aus dem Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Fredenbeck, 2008.
- 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.
- Kampfmittelbelastung**
Eine Belastung des Plangebietes durch Kampfmittel kann nicht ausgeschlossen werden. Bei Baumaßnahmen wird empfohlen, die Flächen vorab durch eine entsprechende Luftbildauswertung zu überprüfen. 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.
- 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.

Planzeichenerklärung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 2017

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

SO Sonstiges Sondergebiet "Fachmarkt", siehe textl. Festsetzung Ziff. 1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,5 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß, siehe textl. Festsetzung Ziff. 2 (§ 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)
GH 12,00 max. zulässige Gebäudehöhe in Metern, siehe textl. Festsetzung Ziff. 3 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO)

Bauweise, Baugrenzen

a abweichende Bauweise, siehe textl. Festsetzung Ziff. 4 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Verkehrsflächen

••••• 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

● Baum erhalten, siehe textl. Festsetzung Ziff. 6 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Sonstige Planzeichen

☐ Mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Eigentümer der Flurstücke 112/30 und 112/28 zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

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

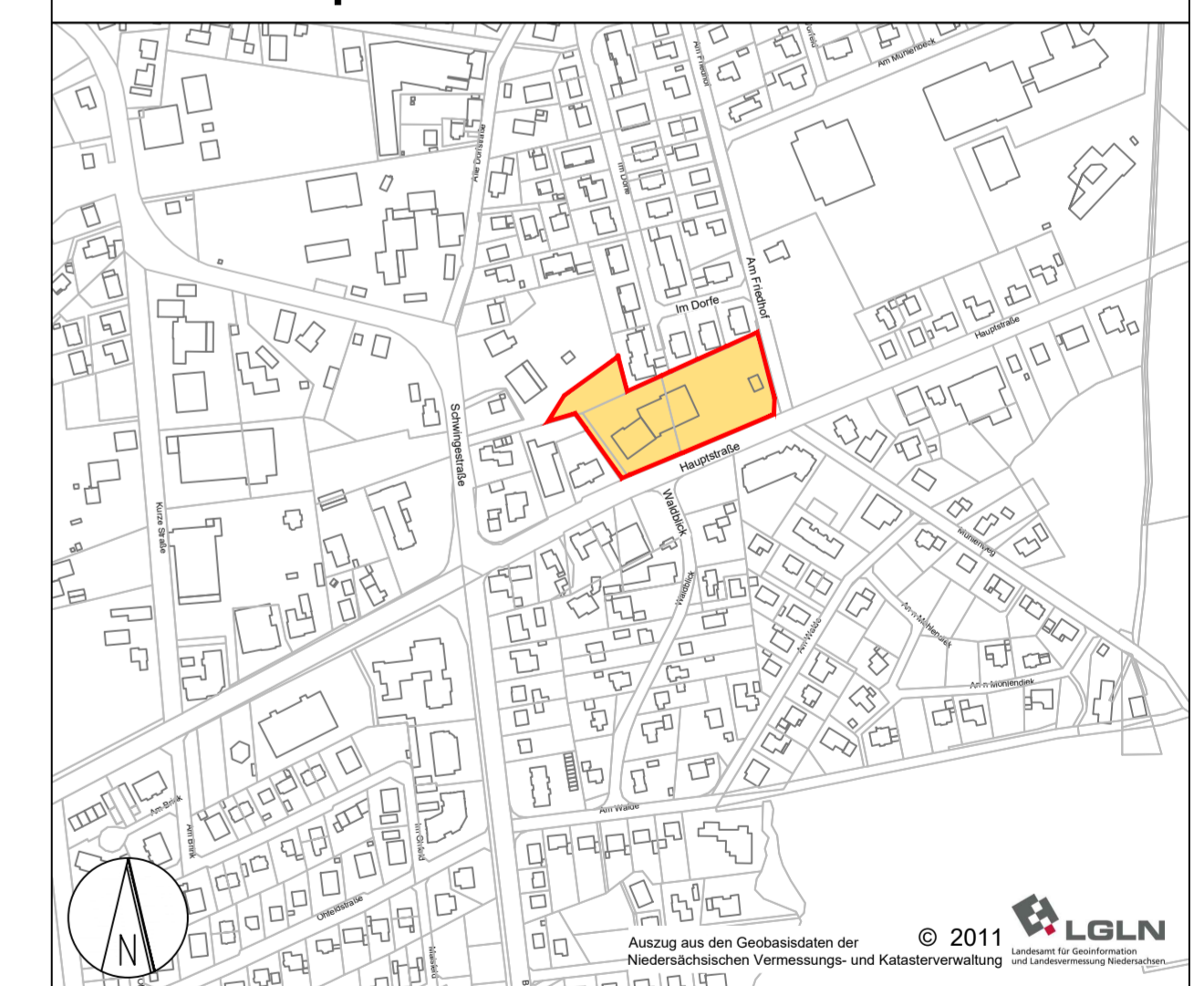
Nutzungsschablone, vgl. textl. Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Vollgeschosse als Höchstmaß
zulässige Bauweise	max. zulässige Gebäudehöhe

2. Kennzeichnungen ohne Normcharakter

- vorhandene Flurstücksgrenzen
- 112/49 Flurstücksnummern
- ☐ Gebäude mit Nebengebäuden
- ☒ abzubrechende Gebäude
- ☒ Bemaßung in Metern, z.B. 3
- ☒ angrenzende rechtskräftige Bebauungspläne

Übersichtsplan M 1:5.000



Gemeinde Fredenbeck
Samtgemeinde Fredenbeck - Landkreis Stade

Bebauungsplan Nr. 10 "Am Friedhof" 4. Änderung, Fredenbeck mit örtlichen Bauvorschriften

Maßstab 1:1.000

Abschrift

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

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