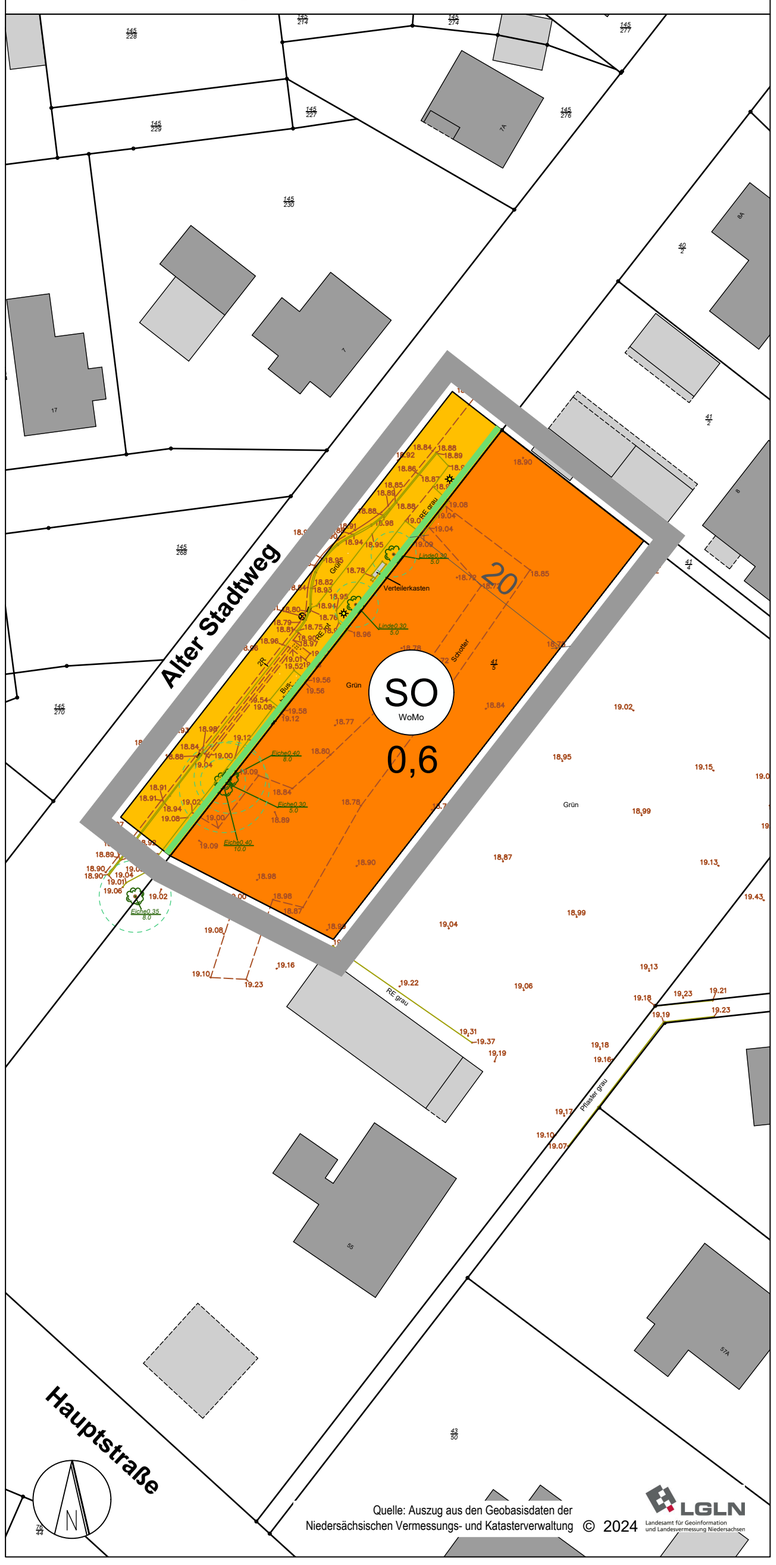
SATZUNG DER GEMEINDE FREDENBECK ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 33 "AN DER SCHMIEDE" MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Planzeichnung M 1:500



Planzeichenerklärung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 2017

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

SO — Sonstiges Sondergebiet "Wohnmobilstellplatz", siehe textliche Festsetzung Ziff. 1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

0,6 — Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. Kennzeichnungen ohne Normcharakter

vorhandene Grundstücksgrenzen

41/5 — Flurstücksnummern, z.B. 41/5

Gebäude mit Nebengebäuden

3 — Bemaßung in Metern, z.B. 3

Textliche Festsetzungen

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)
Sonstiges Sondergebiet (SO)

1.1 Das sonstige Sondergebiet "Wohnmobilstellplatz" dient ganzjährig dem vorübergehenden Aufstellen von Wohnmobilen.

1.2 Zulässig sind:

a) Standplätze für Wohnmobile einschließlich Zufahrten und Fahrgassen,
b) für den Betrieb der Standplätze erforderliche Ver- und Entsorgungsanlagen sowie
c) Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 u. 25b BauGB)

2.1 Standplätze und Fahrgassen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche mit einem Abflussbeiwert nicht höher als 0,5 auszubilden.

2.2 Vorhandene heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm, gemessen in 1 m Höhe, sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust ist umgehend Ersatz durch Neupflanzungen in der gleichen Art und Qualität an gleicher Stelle zu schaffen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 Abs. 3 NBauO)

1 Einfriedungen

Die Unterkanten von Zäunen sind entsprechend der Geländetopografie mindestens 10 cm und maximal 15 cm über dem Boden auszuführen.

2 Werbeanlagen

2.1 Werbeanlagen mit Wechsellichteffekten und beweglichen Elementen sind nicht zulässig.

2.2 Freistehende Anlagen aus Fahnenmasten und Flaggen sowie Werbepylone sind zulässig.

3 Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Die nicht überbauten, privaten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen. Die gärtnerische Gestaltung mit Materialien, durch die die ökologischen und klimatischen Bodenfunktionen (z.B. Wasserspeicher, Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Kleinstlebewesen) behindert oder unterbunden werden (z.B. Zierkies, Splitt und Steine), ist nicht zulässig.

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

1 Artenschutz

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 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis 30. September verboten.

Die Baufeldräumung zur Herstellung der Standplätze, Zufahrten und Fahrgassen hat im Zeitraum zwischen 1. September und Ende Februar zu erfolgen. Alternativ können Bauarbeiten innerhalb des Zeitraumes Anfang März bis Ende September begonnen werden, wenn zuvor bei einer Begehung durch eine fachkundige Person festgestellt wird, dass in den Bauflächen keine Brutgeschäfte von Vögeln stattfinden oder begonnen werden.

Als Maßnahme zum Insekten- und Fledermausschutz ist die Reduzierung der Beleuchtung an den Gebäuden und auf den Parkplätzen auf ein Minimum anzustreben. Die Lichtquellen sollten möglichst niedrig angebracht werden, so dass eine großräumige Anlockwirkung von Insekten verhindert wird. Es sollten voll abgeschirmte Leuchten verwendet werden, die das Licht nach oben und zur Seite abschirmen und nur den gewünschten Raum beleuchten. Das Schutzglas muss flach sein, um Streulicht zu vermeiden (keine Lichtabstrahlung). Das Leuchtmittel darf nicht aus der Lampe heraus ragen. Es sind nur warmweiße Lampen zu verwenden bis max. 3.000 Kelvin (Natriumdampflampen und LEDs ohne Blauanteile). Die Beleuchtung sollte durch Bewegungsmelder und/oder Teil- bzw. Nachtabschaltung gesteuert werden.

2 Denkmalschutz

Im Änderungsbereich des Bebauungsplans ist mit dem Vorhandensein von Bodendenkmalen zu rechnen; es sind zwei Bodendenkmale (Gräberfeld und Siedlung der Vorrömischen Eisenzeit und Völkerwanderungszeit, Groß Fredenbeck, Fundstellennr. 14; Gräberfeld der Völkerwanderungszeit, Groß Fredenbeck, Fundstellennummer 18) im Sinne von § 3 Abs. 4 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) bekannt. Nach § 13 Abs. 1 NDSchG bedarf es bei sämtlichen Erdarbeiten 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 Bodendenkmals abzuklären, ist im Vorfeld der Erdarbeiten und Baumaßnahmen durch die Archäologische Denkmalpflege des Landkreises Stade eine archäologische Sondierung vorzunehmen. Dadurch können unnötige Verzögerungen während der Erschließungs- und Baumaßnahmen vermieden werden. Erst nach den Sondierungen kann entschieden werden, ob eine vollständige Ausgrabung bestimmter Areale erfolgen muss.

3 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, Feuerwehrleitstelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hameln-Hannover sind zu benachrichtigen.

4 Baumschutz

Bei Bauarbeiten ist die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" und die R SBB 2023 "Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen" zu beachten.

5 Außerkrafttreten bestehender Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 "An der Schmiede" treten die ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 33 für den Geltungsbereich dieser Änderung außer Kraft.

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3, § 10 und § 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Fredenbeck die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 "An der Schmiede", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie die Örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Fredenbeck, den 20.06.2025 gez. M. Hartlef L.S. (Gemeindedirektor) gez. H. U. Schuhmacher (Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Fredenbeck hat in seiner Sitzung am 25.09.2024 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 "An der Schmiede" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 07.11.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Fredenbeck, den 20.06.2025 gez. M. Hartlef L.S. (Gemeindedirektor)

Öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde Fredenbeck hat in seiner Sitzung am 25.09.2024 den Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung gebilligt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 07.11.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 25.11.2024 bis 05.01.2025 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Fredenbeck, den 20.06.2025 gez. M. Hartlef L.S. (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 06.05.2025 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Fredenbeck, den 20.06.2025 gez. M. Hartlef L.S. (Gemeindedirektor)

In-Kraft-Treten
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 19.06.2025 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Fredenbeck, den 20.06.2025 gez. M. Hartlef L.S. (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,

© 2024 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen 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: 03.06.2024).
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Stade, den 23.05.2025 gez. H. Kruse L.S. (Öff. best. Vermessungsingenieur)

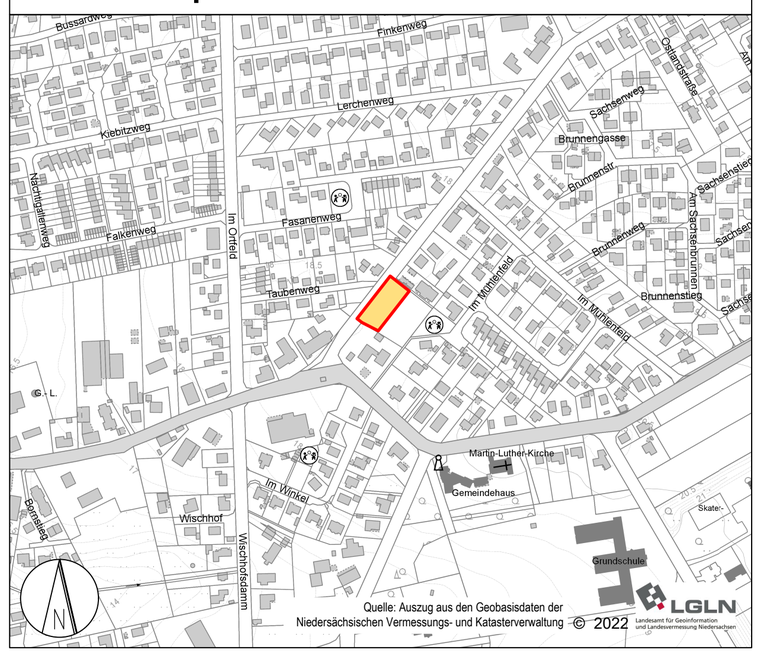
Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:

cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh

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

Hamburg, 20.05.2025 gez. i. A. L. Billerbeck (Planverfasser)

Übersichtsplan M 1:5.000



Gemeinde Fredenbeck
Samtgemeinde Fredenbeck - Landkreis Stade

Bebauungsplan Nr. 33 "An der Schmiede" 1. Änderung, Fredenbeck

mit örtlichen Bauvorschriften

Abschrift

Maßstab 1:1.000

Gemeinde Fredenbeck
Schwingestraße 1
21717 Fredenbeck

Stand: 30.06.2025

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