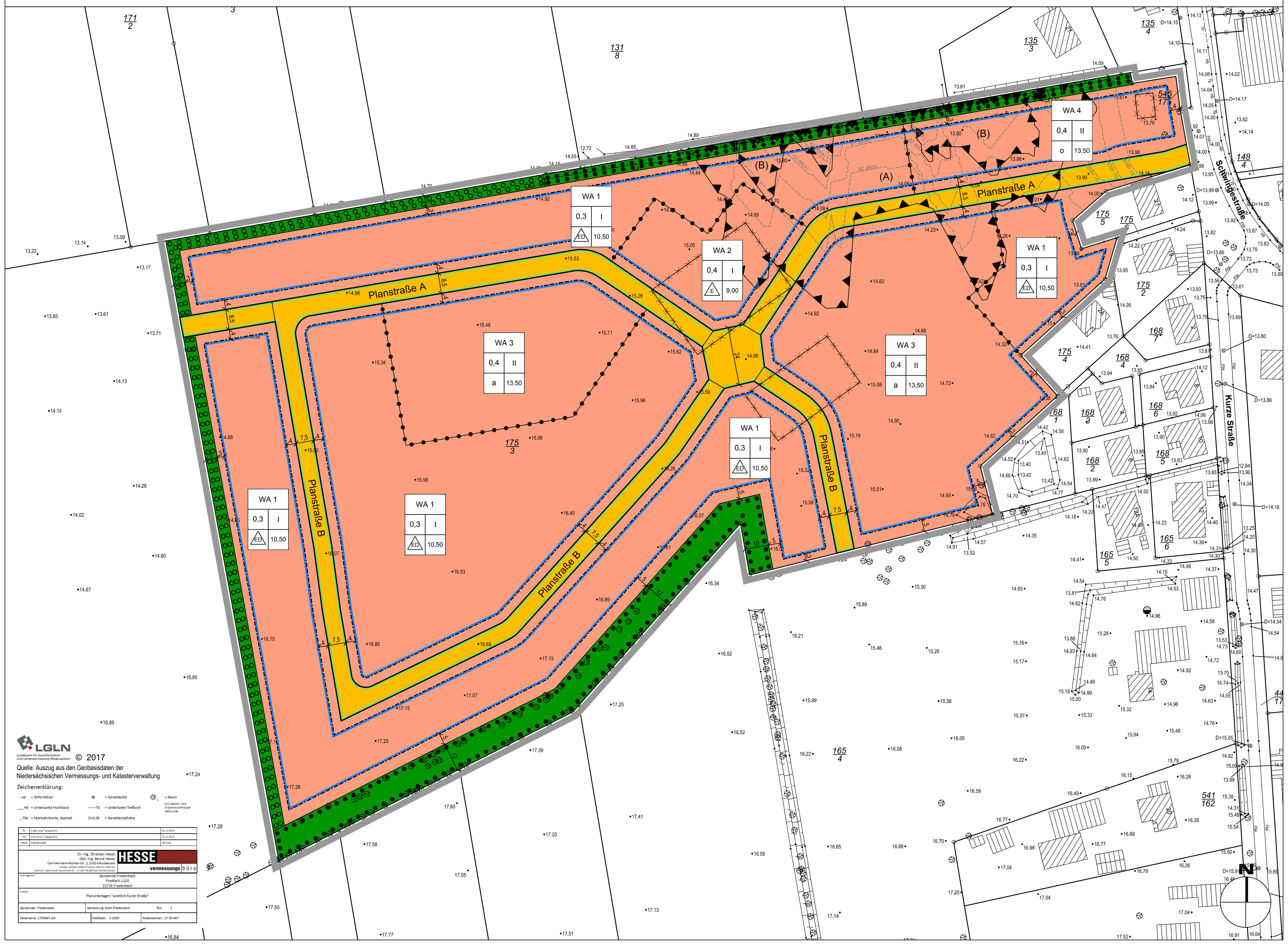
SATZUNG DER GEMEINDE FREDENBECK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 46 "SONNENKAMP WEST"

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Planzeichnung

M 1:1.000



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 Nrn. 1 bis 5 BauNVO genannten Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Abweichend hiervon sind in dem mit WA 4 gekennzeichneten Wohngebiet sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig.
(§ 1 Abs. 6 i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO)

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO)

2.1 Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist der jeweils nächstgelegene gekennzeichnete Höhenbezugspunkt. Die festgesetzte Gebäudehöhe beschreibt das Maß zwischen dem jeweiligen Höhenbezugspunkt und dem höchsten Punkt des Gebäudes, definiert als Attika bei Flachdächern und dem First bei geneigten Dächern.

2.2 Bei der Ermittlung der Gebäudehöhe bleiben untergeordnete und technisch notwendige Bauteile wie Schornsteine, Antennen, Lüftungsanlagen, sonstige Dachaufbauten unberücksichtigt.

2.3 In den mit WA 3 und WA 4 gekennzeichneten Wohngebieten darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) 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 0,8 überschritten werden.

3 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 30 m je Gebäude nicht überschreiten.

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

Die Mindestgröße beträgt für Einzelhausgrundstücke 700 m². Für Doppelhausgrundstücke beträgt sie 350 m² je Haushälfte und für Hausgruppen 150 m² je Hauseinheit. Abweichend davon beträgt die Mindestgröße in dem mit WA 2 gekennzeichneten Wohngebiet 330 m².

5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

5.1 In den mit WA 1 gekennzeichneten Wohngebieten sind je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen; je Doppelhaus-Hälfte höchstens eine Wohnung zulässig.

5.2 In dem mit WA 2 gekennzeichneten Wohngebiet ist je Einzelhaus höchstens eine Wohnung zulässig.

5.3 In den mit WA 3 und WA 4 gekennzeichneten Wohngebieten sind je Einzelhaus und je Hausgruppe höchstens 10 Wohnungen; je Doppelhaus-Hälfte höchstens drei Wohnungen zulässig.

6 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§§ 12 u. 14 BauNVO)

6.1 Die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen i.S.d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO, die Gebäude sind bzw. von denen eine Gebäudewirkung ausgeht, ist zwischen Baugrenze und angrenzender Straßenverkehrsfläche nicht zulässig.

6.2 Tiefgaragen und deren Zufahrten sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

7 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 u. 25 BauGB)

7.1 Auf der nördlichen Fläche mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Laubgehölze zu erhalten.

7.2 Auf der nördlichen Fläche mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie auf den Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind auf den Anteilen der Flächen, auf denen keine Laubgehölze vorhanden sind, mindestens 7 verschiedene Arten von Gehölzen gemäß Pflanzenliste A mindestens 3-reihig zu pflanzen. Zwischen und in den Reihen der Gehölzanpflanzungen ist ein max. Abstand von 1,50 m zu halten. Die Pflanzqualität der Sträucher hat mindestens zu betragen: leichter Strauch, 3 Triebe, 70 - 90 cm hoch. In der mittleren Reihe ist im Abstand von max. 6 m ein Heister 100 - 150 cm hoch zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind von den Grundstückseigentümern dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und zu schützen. Bei Verlust ist umgehend Ersatz durch Neupflanzungen in der gleichen Art und Qualität an gleicher Stelle zu schaffen.

7.3 Auf der südlichen Fläche mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die besonders wertvollen Baumreihen aus Stieleichen zu erhalten. Grundsätzlich sind die vorhandenen Bäume zu erhalten und zu schützen; bei Verlust ist auf dem gleichen Grundstück eine neue Stieleiche als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 20 cm in 1 m Höhe gemessen, mit Ballen zu pflanzen. Zusätzlich sind auf dem gleichen Grundstück 3 Stück verschiedene Gehölze der Pflanzenliste A als Heister zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Zwischen den Gehölzen ist ein Abstand von 3 m bis 6 m zu halten. Die Grünflächen unter den Bäumen sind als Wiesenflächen anzulegen und zu erhalten. Die Wiesenflächen sind 1 x jährlich im September zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren.

Pflanzenliste A: Flatterulme (Ulmus laevis) | Hainbuche (Carpinus betulus) | Stieleiche (Quercus robur) | Bergahorn (Acer pseudoplatanus) | Feldahorn (Acer campestre) | Eberesche (Sorbus aucuparia) | Winterlinde (Tilia cordata) | Vogelkirsche (Prunus avium) | Eingriffeliger (Crataegus monogyna) | Schwarzer Holunder (Sambucus nigra) | Roter Hartriegel (Cornus sanguinea) | Schlehe (Prunus spinosa) | Wildbirne (Pyrus pyraster) | Hasel (Corylus avellana) | (Euonymus europaeus) | Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus) | Salweide (Salix caprea) | Brombeere (Rubus fruticosus).

Pflanzqualität: Sträucher - leichter Strauch, ohne Ballen, 3 Triebe, Höhe 70-90 cm | Heister - 1 x verpflanzt, Höhe 100 -150 cm

7.4 Nicht überbaute Flächen von Tiefgaragen sind mit einem ausreichend starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft zu begrünen. Oberirdische Seitenwände von Tiefgaragenzufahrten sind mit Rank-, Schling- bzw. Kletterpflanzen zu begrünen oder hinter einer immergrünen Hecke unterzubringen.

8 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1 Zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren der Schallschutz gegen Außenlärm nach der DIN 4109 anhand der gekennzeichneten maßgeblichen Außenlärmpegel nachzuweisen.

8.2 Für Neu-, Um- und Ausbauten sind zum Schutz der Nachtruhe für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen nachts bis zu einem Abstand von 65 m zur Straßenmitte der Schwingestraße vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann. Die schallgedämmten Lüftungen sind bei der Ermittlung des resultierenden Schalldämmmaßes für das Außenbauteil gemäß den gekennzeichneten maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109 zu berücksichtigen.

8.3 Befestigte Außenwohnbereiche in den Obergeschossen wie Dachterrassen, Balkone, Loggien sind bis zu einem Abstand von 34 m zur Mitte der Schwingestraße nur in geschlossener Gebäudeform zulässig. Offene Außenwohnbereiche in den Obergeschossen sind ausnahmsweise auch dann zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV § 2 Abs. 1, Ziffer 3 für allgemeine Wohngebiete tags eingehalten wird.

8.4 Innerhalb des mit (A) gekennzeichneten Bereichs sind in den Obergeschossen und innerhalb der mit (B) gekennzeichneten Bereiche zusätzlich im Erdgeschoss an den lärmzugewandten Fassaden und Seitenfassaden vor schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 nur festverglaste Fenster zulässig. Der notwendige hygienische Luftwechsel ist über eine lärmabgewandte Fassadenseite oder andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sicherzustellen.

8.5 Von den Festsetzungen Ziff. 8.1 bis 8.3 kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus tatsächlicher Gewerbelärmbelastung an den Gebäudefassaden geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gemäß § 84 Abs. 1 und 3 NBauO)

1 Außenwände

1.1 Zulässig sind:

- Ziegelverblendmauerwerk und andere Materialien wie Beton, Glas, Holz, Putz und Stahl in roten, rotbraunen bis braunen Farbtönen oder in Grau/Anthrazit/Schwarz. Ausgenommen hiervon sind Glas, Stegfalzblech verzinkt, farblos und Holz farblos imprägniert.
- Fachwerk, konstruktiv (keine Fachwerkimitation).
- Holzbauweise (keine Blockbohlen, Rundhölzer oder Vollstämme) in senkrechter Struktur (z.B. als Deckelschalung) in den vorstehend aufgeführten Farbtönen.

1.2 Nicht zulässig sind:

- Glänzende / spiegelnde Oberflächen (ausgenommen Verglasung).
- Ungestrichenes Aluminium.

2 Einfriedungen

2.1 Zulässig sind:

- Holzzäune,
- Kunststoffzäune und
- Drahtzäune nur in Verbindung mit Lebendhecken aus standortgerechten Gehölzen.
- Mauern aus Natursteinen oder Ziegelsteinen in den Farbtönen gemäß Ziffer 1.

2.2 Die maximale Höhe von Einfriedungen parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche ist auf einen Meter über Bezugspunkt festgesetzt (vgl. Ziffer 2.1 der textlichen Festsetzungen).

3 Solaranlagen

Solaranlagen sind zulässig, sofern sie in der Dachhaut liegen oder parallel zu ihr in einem Abstand bis maximal 0,2 m.

4 Ausnahmen

Ausnahmen von den vorgenannten örtlichen Bauvorschriften gelten für Nebenanlagen (untergeordnete Bauteile und Anlagen wie z.B. Überdachungen, Wintergärten etc.) nach § 14 Abs. 1 BauNVO. Ebenso gelten die vorgenannten örtlichen Bauvorschriften nicht für Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sowie Garagen und Carports nach § 12 BauNVO.

5 Einstellplätze

In den mit WA 1, WA 3 und WA 4 gekennzeichneten Wohngebieten sind je Wohneinheit 2 Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen anzulegen. In dem mit WA 2 gekennzeichneten Wohngebiet ist je Wohneinheit 1 Stellplatz auf den privaten Grundstücksflächen anzulegen.

6 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. Die Anlage von Gartenteichen soll ausnahmsweise zugelassen werden.

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 Kampfmittelbelastung

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsens bei der Regionaldirektion Hameln-Hannover des LGLN zu benachrichtigen.

2 Denkmalschutz

Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind unverzüglich dem Landkreis Stade, Amt für Kultur und Archäologie, mitzuteilen. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen.

3 Artenschutz

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind bei Umsetzung der Bauleitplanung 6 Nisthilfen für Rauchschwalben sowie 6 Nisthilfen für Haus- und Feldsperlinge zu installieren. Die neuen Nisthilfen müssen rechtzeitig vor der auf den Beginn der Bauarbeiten folgenden Brutzeit als Nisthilfe für die jeweilige Art funktionsbereit sein. Die Nisthilfen sind dauerhaft zu erhalten und instand zu halten.

Bauzeitenregelung: Abrissmaßnahmen an den Stallgebäuden im Bereich des Plangebietes sind ausschließlich im Zeitraum 1. Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Um die mögliche Zerstörung von Nestern bodenbrütender Vögel durch Bautätigkeit zu Beginn der Bauarbeiten auf Freiflächen im Bereich des Plangebietes zu vermeiden, sollte der Baubeginn außerhalb der Brutzeit und der Aufzuchtzeit der Jungen bodenbrütender Vogelarten liegen und der Baubeginn damit in der Zeit vom 01. Oktober bis Ende Februar erfolgen. Dieser Zeitraum liegt außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Jungtiere der potenziell betroffenen Vogelarten. Es wird davon ausgegangen, dass ab dem Beginn die Baumaßnahmen zeitnah fortgesetzt werden und es damit zu regelmäßigen Störungen kommt, so dass sich Tiere der potenziell betroffenen Arten nicht innerhalb der Bauflächen ansiedeln werden. 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. Die Bauarbeiten müssen dann unmittelbar nach der Begehung beginnen. Um eine Ansiedlung von Vögeln zu unterbinden, sollten im gesamten Eingriffsgebiet gegebenenfalls ergänzend Maßnahmen zur Vergrämung durchgeführt werden. Geeignete Maßnahmen zur Vergrämung sind z.B. das Anbringen von Flatterband oder reflektierender Scheiben. Geeignet kann auch sein, die betreffenden Flächen ab Beginn der Brutzeit einmal täglich zu schleppen bzw. zu harken, so dass ein Anlegen von Nestern unterbleibt. Die Maßnahmen sind von Fachkundigen zu begleiten.

Ausschlussfrist für Gehölzbeseitigungen: Bei der Beseitigung von Bäumen und weiterer Gehölzbestände ist die gesetzlich vorgeschriebene Ausschlussfrist für Gehölzbeseitigung zu berücksichtigen, um die Tötung und Verletzung potenziell anwesender Brutvögel sowie deren Gelege und Jungvögel zu vermeiden. Das Entfernen von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis 30. September verboten. Zur Vermeidung der Tötung und Verletzung von Fledermäusen ist für die Fällung von Bäumen eine verlängerte Ausschlussfrist bis Ende Oktober zu berücksichtigen. Die Fällung von Bäumen und die Beseitigung weiterer Gehölzbestände sind im Zeitraum 1. März bis zum 31. Oktober auszuschließen.

4 Baumschutz

Alle Stieleichen, Traubeneichen, Winterlinden und Hainbuchen im Plangebiet mit einem Stammumfang von mehr als 50 cm, gemessen in 1 m Höhe sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust ist auf dem gleichen Grundstück eine neue Stieleiche als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 20 cm mit Ballen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Im Zuge der Bauarbeiten sind in einigen Abschnitten Arbeiten im Kronenbereich von Einzelbäumen und Baumgruppen unvermeidlich. Um Schäden an den vorhandenen Gehölzen zu vermeiden, ist der Bodenabtrag und Bodenauftrag im Kronenbereich der Bäume zu vermeiden.

Unmittelbar am Baubereich angrenzende Bäume sind im Bereich der Baumtraufe mit einem ortfesten Zaun zu schützen.

Das Abstellen von Baufahrzeugen sowie das Lagern von Baustoffen und der Bodenabtrag und Bodenauftrag im Kronentraufbereich der Bäume ist nicht zulässig.

5 Kompensationsfläche

Die nach § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB erforderlichen externen Ausgleichsflächen und -maßnahmen werden außerhalb des Plangebietes auf einem Anteil des Flurstücks 1/8, Flur 1, Gemarkung Klein Fredenbeck (Kompensationsfläche I) sowie auf einem Anteil des Flurstücks 45/3, Flur 5, Gemarkung Klein Fredenbeck (Kompensationsfläche II) gesichert.

6 DIN-Normen und weitere Regelwerke

Die der Planung zugrundeliegenden Rechtsquellen und DIN-Normen können bei der Samtgemeinde Fredenbeck - Fachdienst 2.1 Bauwesen - eingesehen werden.

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

0,3 — Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,3 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 19 BauNVO), vgl. textl. Festsetzung

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. I (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 20 BauNVO), vgl. textl. Festsetzung

10,50 — maximal zulässige Gebäudehöhe in Metern, z.B. 10,50 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO), vgl. textl. Festsetzung

16.75 — Höhenbezugspunkt in Metern über Normalhöhennull (NHN), z.B. 16.75 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO), vgl. textl. Festsetzungen

Bauweise, Baugrenzen

a — abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO), vgl. textl. Festsetzungen

o — offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

E — nur Einzelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO), vgl. textl. Festsetzungen

Verkehrsflächen

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

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

Grünflächen

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

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB), vgl. textl. Festsetzungen

Umgrenzung von Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB), vgl. textl. Festsetzungen

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes: Passiver Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB), vgl. textliche Festsetzungen

60 dB(A) — maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume, z.B. 60 dB(A), vgl. textl. Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 46 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nutzungsschablone, vgl. textl. Festsetzungen:

Nummer des Teilgebietes	
Grundflächenzahl GRZ	Vollgeschosse als Höchstmaß
zulässige Bauweise	Höhen baulicher Anlagen

2. Kennzeichnungen ohne Normcharakter

vorhandene Grundstücksgrenzen

175/3 — Flurstücksnummern, z.B. 175/3

Gebäude mit Nebengebäuden

Bemaßung in Metern, z.B. 3

× × × × × — abzubrechende Gebäude

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) und des § 84 Abs. 1 und 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Gemeinde Fredenbeck den Bebauungsplan Nr. 46 "Sonnenkamp West", Fredenbeck, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Fredenbeck, den 03.09.2021 gez. R. Handelsmann (Gemeindedirektor) gez. H. U. Schumacher (Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Fredenbeck hat in seiner Sitzung am **16.01.2020** die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 46 "Sonnenkamp West", Fredenbeck, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am **09.03.2020** ortsüblich bekannt gemacht.

Fredenbeck, den 03.09.2021 gez. R. Handelsmann (Gemeindedirektor)

Öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde Fredenbeck hat in seiner Sitzung am **19.11.2020** 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 **05.01.2021** ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom **20.01.2021** bis **17.02.2021** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Fredenbeck, den 03.09.2021 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 **21.07.2021** als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Fredenbeck, den 03.09.2021 gez. R. Handelsmann (Gemeindedirektor)

In-Kraft-Treten
Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am **23.09.2021** ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Fredenbeck, den 24.09.2021 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,

©2017 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 (Stand: 01.12.2017). 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 27.08.2021 gez. Hesse (Öff. best. Vermessungsingenieur)

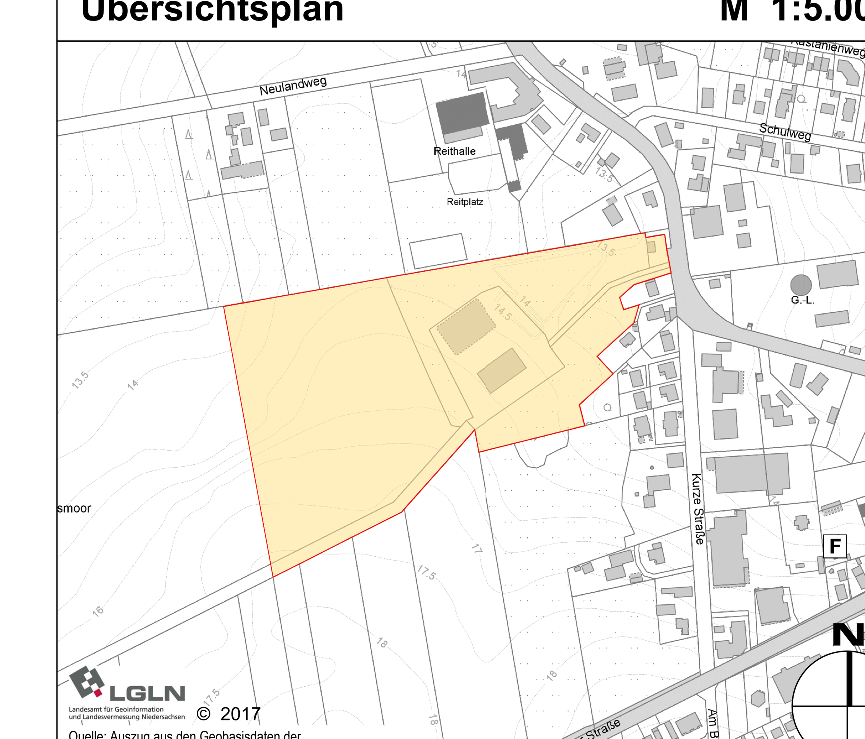
Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:

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

Hamburg, den 25.08.2021 gez. i. A. F. Richter (Planverfasser)

Übersichtsplan

M 1:5.000



Gemeinde Fredenbeck
Samtgemeinde Fredenbeck - Landkreis Stade

Bebauungsplan Nr. 46 "Sonnenkamp West" Fredenbeck
mit örtlichen Bauvorschriften

Abschrift

Maßstab 1:1.000

Gemeinde Fredenbeck
Schwingestraße 1
21717 Fredenbeck

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