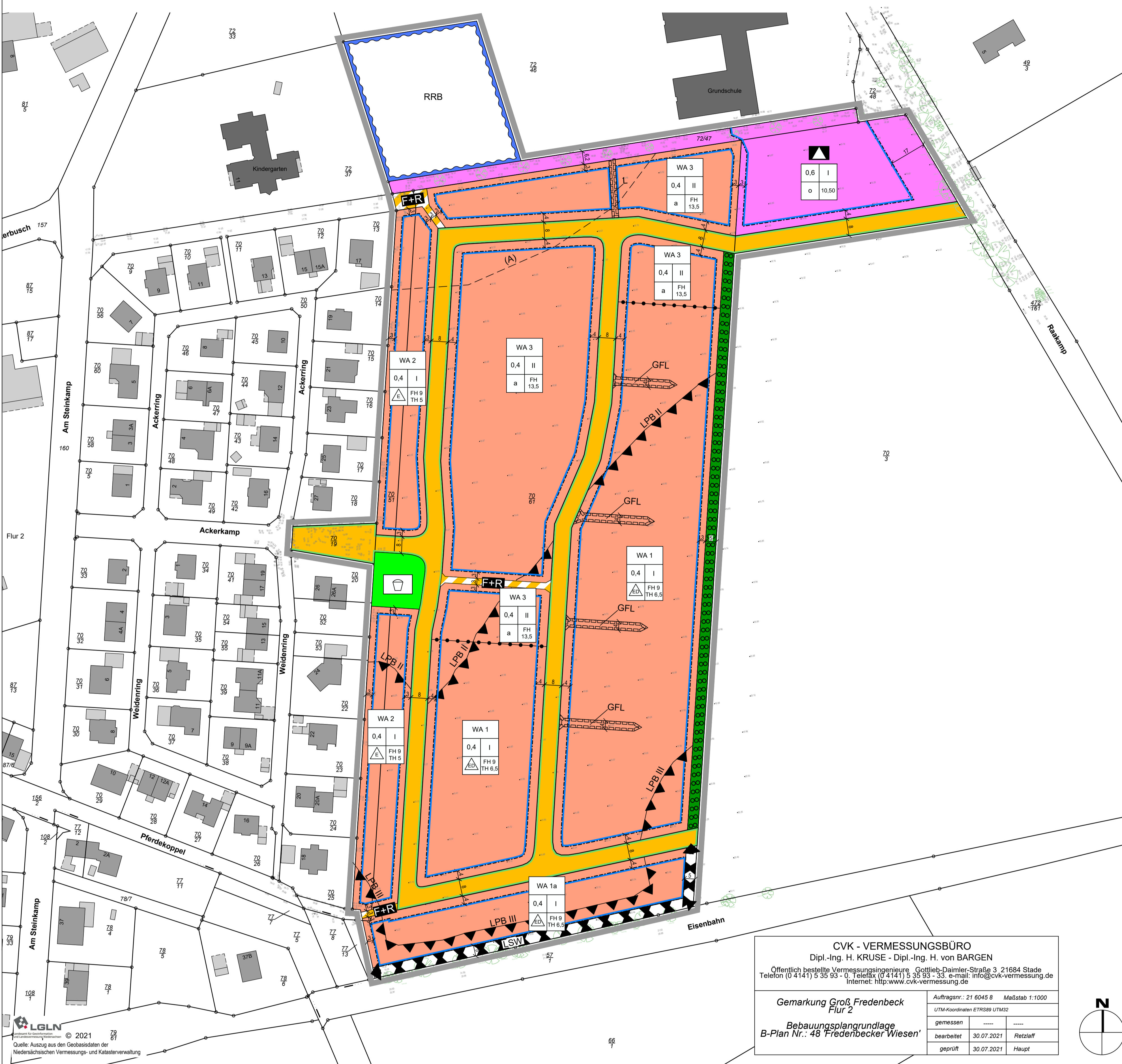


# SATZUNG DER GEMEINDE FREDENBECK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 48 "FREDENBECKER WIESEN"

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

## Planzeichnung



**CVK - VERMESSUNGSBÜRO**  
Dipl.-Ing. H. KRUSE - Dipl.-Ing. H. von BARGEN  
Öffentlich bestelltes Vermessungsbüro, Grottel-Damm-Str. 3, 21684 Stade  
Telefon (0 4141) 5 35 93-0, Telefax (0 4141) 5 35 53-33, e-mail: info@cvk-vermessung.de  
Internet: http://www.cvk-vermessung.de

**Gemarkung Groß-Fredenbeck**  
Flur 2

**Bebauungsplandrucklage**  
B-Plan Nr. 48 "Fredenbecker Wiesen"

Auftraggeber:	21 6045 B	Maßstab:	1:1000
UMLA-Kennzeichen:	ET/550/UT/22		
gemessen:	---		
bearbeitet:	30.07.2021	Retzloff	
geprüft:	30.07.2021	Haus	

- ### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen
- Es gilt die Bauutzungsverordnung (BauNVO) 2017
- Art der baulichen Nutzung**
- WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO), vgl. textl. Festsetzungen
- Flächen für den Gemeinbedarf**
- △** Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)  
Zweckbestimmung: Schule
- Maß der baulichen Nutzung**
- 0,4** Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 19 BauNVO), vgl. textl. Festsetzung
  - I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. 1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 20 BauNVO), vgl. textl. Festsetzung
  - FH 9** maximal zulässige Firsthöhe in Metern, z.B. 9,0 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO), vgl. textl. Festsetzung
  - TH 6,5** maximal zulässige Traufhöhe in Metern, z.B. 6,5 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO), vgl. textl. Festsetzung
  - H** Höhenbezugspunkt in Metern über Normalhöhennull (NHN), z.B. 18,97 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO), vgl. textl. Festsetzungen

- Bauweise, Baugrenzen**
- Es gilt die Bauutzungsverordnung (BauNVO) 2017
- 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)
  - FH 9** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - GFL** mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) oder Leitungsrechten (L) zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB), vgl. textl. Festsetzungen

- Grünflächen**
- öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)  
Zweckbestimmung: Spielplatz
  - private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
- RRB** Regenrückhaltebecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- Umgrenzung von Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB), vgl. textl. Festsetzungen
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 48 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

## Textliche Festsetzungen

### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)  
**Allgemeine Wohngebiete (WA)**  
Die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO genannten Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans, (§ 1 Abs. 6 i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO)
- 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 Traufhöhe ist als Schnittpunkt von der Außenkante der Außenwand mit der Dachoberfläche bestimmt.  
**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 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, sofern die Flächen in wasserdurchlässigem Aufbau (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Dränbeton oder Schotterrasen) hergestellt werden.
- 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.
- Mindestgrundstücksgrößen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)  
**4.1** Die Mindestgrundstücksgröße beträgt für Wohngebäude mit einer Wohneinheit 400 m<sup>2</sup>, für Wohngebäude mit zwei bis vier Wohneinheiten 700 m<sup>2</sup>. Für jede weitere Wohneinheit erhöht sich die Mindestgrundstücksgröße um 75 m<sup>2</sup>. Für Endhäuser von Hausgruppen beträgt die Mindestgrundstücksgröße 250 m<sup>2</sup>.
- 4.2** Die Mindestgrundstücksgröße im WA 1a beträgt abweichend von Ziff. 4.1 für Wohngebäude mit zwei Wohneinheiten 700 m<sup>2</sup>. Für jede weitere Wohneinheit erhöht sich die Mindestgrundstücksgröße um 50 m<sup>2</sup>.
- 4.3** Für Doppelhäuser und Hausgruppen ist eine abweichende Mindestgrundstücksgröße zum Zweck der Teilung von Grundstücken gemäß § 19 BauGB zulässig.
- 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. Im WA 1a sind abweichend davon je Einzelhaus höchstens sechs Wohnungen zulässig.  
**5.2** In den mit WA 2 gekennzeichneten Wohngebieten ist je Einzelhaus höchstens eine Wohnung zulässig.  
**5.3** In den mit WA 3 gekennzeichneten Wohngebieten sind je Einzelhaus und je Hausgruppe höchstens acht Wohnungen; je Doppelhaus-Hälfte höchstens zwei Wohnungen zulässig.
- Regenrückhaltebecken** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)  
**6** Innerhalb der Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses „Regenrückhaltebecken“ sind Wege für die Unterhaltung des Regenrückhaltebeckens zulässig.
- Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen** (§§ 12 u. 14 BauNVO)  
**7.1** 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.  
**7.2** Tiefgaragen und deren Zufahrten sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)  
**8.1** Die mit Geh-, Fahr-, Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind jeweils mit Geh-, Fahr-, Leitungsrechten zugunsten der Eigentümerinnen der anliegenden Grundstücke, mit Fahrrechten zugunsten von Notfall- und Rettungsdiensten und der Feuerwehr sowie mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.  
**8.2** Die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind jeweils mit Leitungsrechten zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger zu schaffen.
- Grünordnung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)  
**9.1** Auf jedem Baugrundstück ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 12 cm gemäß der Pflanzenliste A zu pflanzen. Alternativ dürfen auch hochstämmige Obstbäume der Pflanzenliste B gepflanzt werden. Je Baum ist eine Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> vorzusehen. Sie sind durch Pfähle zu sichern, dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und vor Wildverbiss zu schützen. Bei Verlust ist Ersatz auf demselben Grundstück durch Neupflanzung gleicher Art und Qualität zu schaffen.  
**9.2** Auf der Fläche für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Gehölze gemäß Pflanzenliste C mindestens 3-reihig zu pflanzen. Zwischen und in den Reihen der Gehölzpflanzungen ist ein maximaler Abstand von 1,50 m zu halten. Es sind 1/3 Heister und 2/3 Sträucher zu pflanzen. Die Bepflanzungen werden im ersten Herbst nach Beginn der Erschließung vorgenommen. Die Anpflanzungen sind vor Wildverbiss zu schützen sowie von den Grundstückseigentümern dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Verlust ist umgehend Ersatz durch Neupflanzungen in der gleichen Art und Qualität an gleicher Stelle zu schaffen.  
**9.3** Auf den öffentlichen Flächen sind mindestens sechs Bäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm gemäß der Pflanzenliste A zu pflanzen.  
**9.4** 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.  
**Pflanzenliste A:** Hänubuche (*Carpinus betulus*) | Stieleiche (*Quercus robur*) | Eberesche (*Sorbus aucuparia*) | Winterlinde (*Tilia cordata*) | Sanddorn (*Betula pendula*) | Traubeneiche (*Quercus petraea*) | Filderulme (*Ulmus laevis*) | Vogelkirsche (*Prunus avium*)  
**Pflanzenliste B:** Apfelsorten: Knebusch | Martini | Rotfarnch | Grafensteiner | Zitronenapfel | Finkenwerder Herbstprinz | Birnensorten: Bürgermeisterbirne | Gute Graue | Ohnhübschen  
**Pflanzenliste C:** Heister in der Qualität: 2 x verpflanzt, Höhe 125 bis 150 cm: Filderulme (*Ulmus laevis*) | Hänubuche (*Carpinus betulus*) | Stieleiche (*Quercus robur*) | Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) | Feldhorn (*Acer campestre*) | Eberesche (*Sorbus aucuparia*) | Winterlinde (*Tilia cordata*) | Vogelkirsche (*Prunus avium*)  
Stäucher in der Qualität: leichter Stäuch, 1 x verpflanzt, Höhe 70-80 cm: Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*) | Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) | Roter Hirtengelb (*Cornus sanguinea*) | Schlehe (*Prunus spinosa*) | Wildbirne (*Pyrus pyrastris*) | Hasel (*Corylus avellana*) | (Euonymus europaeus) | Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*) | Salweide (*Salix caprea*) | Brombeere (*Rubus fruticosus*)

- 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB), vgl. textliche Festsetzungen
  - LSW** Lärmschutzwand oder -wand, vgl. textl. Festsetzungen
  - LPB II** Lärmpegelbereich, z.B. LPB II, vgl. textl. Festsetzungen
  - (A)** Bereich ohne Anforderungen an die Grundrissgestaltung, vgl. textl. Festsetzungen
- Nutzungsschablone**, vgl. textl. Festsetzungen:
- |                         |                             |
|-------------------------|-----------------------------|
| Nummer des Teilgebietes |                             |
| Grundflächenzahl GRZ    | Vollgeschosse als Höchstmaß |
| zulässige Bauweise      | Höhen baulicher Anlagen     |
- Kennzeichnungen ohne Normcharakter**
    - vorhandene Grundstücksgrenzen
    - 70/87** Flurstücknummern, z.B. 70/61
    - Gebäude mit Nebengebäuden
    - Bemaßung in Metern, z.B. 3

- Immissionsschutz** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
**10.1** Auf der mit LSW gekennzeichneten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist ein Lärmschutzwand oder eine Lärmschutzwand-Kombination in einer Höhe von mindestens 5 m über dem Geländeeve zu errichten.  
**10.2** Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, müssen je nach Lage innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche 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 im gesamten Plangebiet einzuhalten.  
**10.3** Die Schlafräume und Kinderzimmer sind im gesamten Plangebiet, ausgenommen in dem mit (A) gekennzeichneten Bereich, auf der schienenabgewandten Gebäudeseite anzurorden. Andernfalls ist der Einbau von schalldämmten Lüftungsöffnungen oder einer Belüftung mittels raumlüftetechnischer Anlage vorzusehen.  
**10.4** Von den Festsetzungen Ziff. 10.2 und 10.3 kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Bauantragsverfahrens der Nachweis erbracht wird, dass aufgrund von Gebäudeabstrimmungen oder ähnlichen Effekten ein geringerer Lärmpegel und damit verbundene gesunde Wohnverhältnisse vorliegen.

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

- Außenwände**  
**1.1** Zulässig sind:
  - Ziegelverblendmauerwerk und andere Materialien wie Beton, Glas, Holz, Putz und Stahl in roten, rotbraunen bis braunen Farbönen oder in Grau/Anthrazit/Schwarz. Ausgenommen hiervon sind Glas, Stieglitzblech verzinkt, farblos und Holz farblos imprägniert.
  - Fachwerk, konstruktiv (keine Fachwerkimitation).
  - Holzbauweise (keine Blockbohlen, Rundhölzer oder Vollstäme) in senkrechter Struktur (z.B. als Deckelschalung) in den vorstehend aufgeführten Farbönen.
- Einfriedigungen**  
**2.1** Nicht zulässig sind:
  - Glänzende / spiegelnde Oberflächen (ausgenommen Verglasung).
  - Ungestrichenes Aluminium.
- Einfriedigungen**  
**2.1** Zulässig sind:
  - Holzzaune.
  - Kunststoffzäune und Drahtzäune nur in Verbindung mit Lebendhecken aus standortgerechten Gehölzen, sofern sie an der Grundstücksinnecke der Hecken errichtet werden.
  - Mauern aus Natursteinen oder Ziegelsteinen in den Farbönen gemäß Ziffer 1.
- 2.2** Die maximale Höhe von Einfriedigungen parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche ist auf einen Meter über Bezugspunkt festgesetzt (vgl. Ziffer 2.1 der textlichen Festsetzungen).
- 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.
- 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 ordnungsgemäß, wer der örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

- ### HINWEISE
- Kampfmittelbelastung**  
Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeistation, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der Regionaldirektion Hainle-Hannover des LGLN zu benachrichtigen.
  - 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.
  - Artenschutz**  
Zur Verbesserung des Angebotes an Nistmöglichkeiten sind im Umfeld der am Raakamp entnommenen Eiche 3 Nistkästen für Brutvögel zu installieren, diese sind in mindestens 4 m Höhe mit dem Flugloch nach Süden oder Osten auszurichten. Zur Verbesserung des Lebensraumes für Fledermaus sind nach Ende der Baumaßnahmen an den neuen Schulgebäuden 3 Fledermauskästen in geeigneter Höhe und Ausrichtung anzubringen.  
Als Maßnahme zum Insekten- und Fledermausschutz ist eine Reduzierung der Beleuchtung an den Gebäuden und entlang der Verkehrsflächen 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 fach ein, um Streulicht zu vermeiden. Die Leuchtmittel dürfen nicht aus der Lampe herausragen. Es sind nur warmweiße Lampen zu verwenden bis max. 3.000 Kelvin (Natriumdampflampen und LEDs ohne Blaulantele). Die Beleuchtung sollte durch Bewegungsmelder und/oder Teil- bzw. Nachtabschaltung gesteuert werden.  
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.
  - Baumschutz**  
Im Zuge der Bauarbeiten kann es zu erheblichen Schäden an vorhandenen Gehölzbeständen kommen. Hinsichtlich dessen ist bei der Durchführung der Baumaßnahme die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ und die RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren“ zu beachten.  
Unmittelbar an den Baubereich angrenzende Bäume sind mittels Stammschutz zu vor Beschädigungen zu bewahren. Das Abstellen von Baufahrzeugen und das Lagern von Baustoffen im Kronenbereich ist nicht zulässig.  
Der Wurzelbereich der Gehölze ist nach den Anforderungen der DIN 18920 zu schützen. Bei unangenehmen Eingriffen im Wurzelbereich sind Starkwurzeln möglichst zu erhalten. Abgrabungen im Wurzelbereich der durch Stammschutz gesicherten Bäume sind von Hand vorzunehmen (gemäß DIN 18920 und RAS-LP 4). Die Behandlung der Wurzeln und ein ggf. notwendiger Kronenschnitt (Nachschneiden / Auslichten) sind nach den Anforderungen der ZTV Baumpflege vorzunehmen.  
Unvermeidliche Rodungsarbeiten beziehungsweise ein erforderlicher Rückschnitt von Gehölzbeständen sind gemäß § 39 BNatSchG nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und 28./29. Februar durchzuführen.

- 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 Flächenanteil von 7,45 ha des Kompensationsflächenpools "Schwingewiesen" der Gemarkung Fredenbeck gesichert.
- DIN-Normen und weitere Regelwerke**  
Die der Planung zugrundeliegenden Rechtsquellen und DIN-Normen können bei der Samtgemeinde Fredenbeck - Fachdienst 2.1 Bauwesen - eingesehen werden.
- Aufkrafttraten bestehender Bebauungspläne**  
Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 48 "Fredenbecker Wiesen" treten die ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 27 "Am Steinkamp" für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans außer Kraft.

## 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. 48 "Fredenbecker Wiesen", Fredenbeck, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 03.05.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Fredenbeck, den 07.11.2024  
gez. M. Hartlef (Gemeindedirektor)  
gez. H. U. Schullmacher (Bürgermeister)

## Verfahrensvermerke

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde Fredenbeck hat in seiner Sitzung am 21.07.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 48 "Fredenbecker Wiesen", Fredenbeck, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 03.05.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Fredenbeck, den 07.11.2024  
gez. M. Hartlef (Gemeindedirektor)

**Öffentliche Auslegung**  
Der Rat der Gemeinde Fredenbeck hat in seiner Sitzung am 20.02.2024 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 03.05.2024 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 19.05.2024 bis 30.06.2024 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Fredenbeck, den 07.11.2024  
gez. M. Hartlef (Gemeindedirektor)

**Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde Fredenbeck hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Gedanken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 25.09.2024 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Fredenbeck, den 07.11.2024  
gez. M. Hartlef (Gemeindedirektor)

**In-Kraft-Treten**  
Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.10.2024 öffentlich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Fredenbeck, den 07.11.2024  
gez. M. Hartlef (Gemeindedirektor)

**Verletzung von Vorschriften**  
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.

Fredenbeck, den 07.11.2024  
gez. M. Hartlef (Gemeindedirektor)

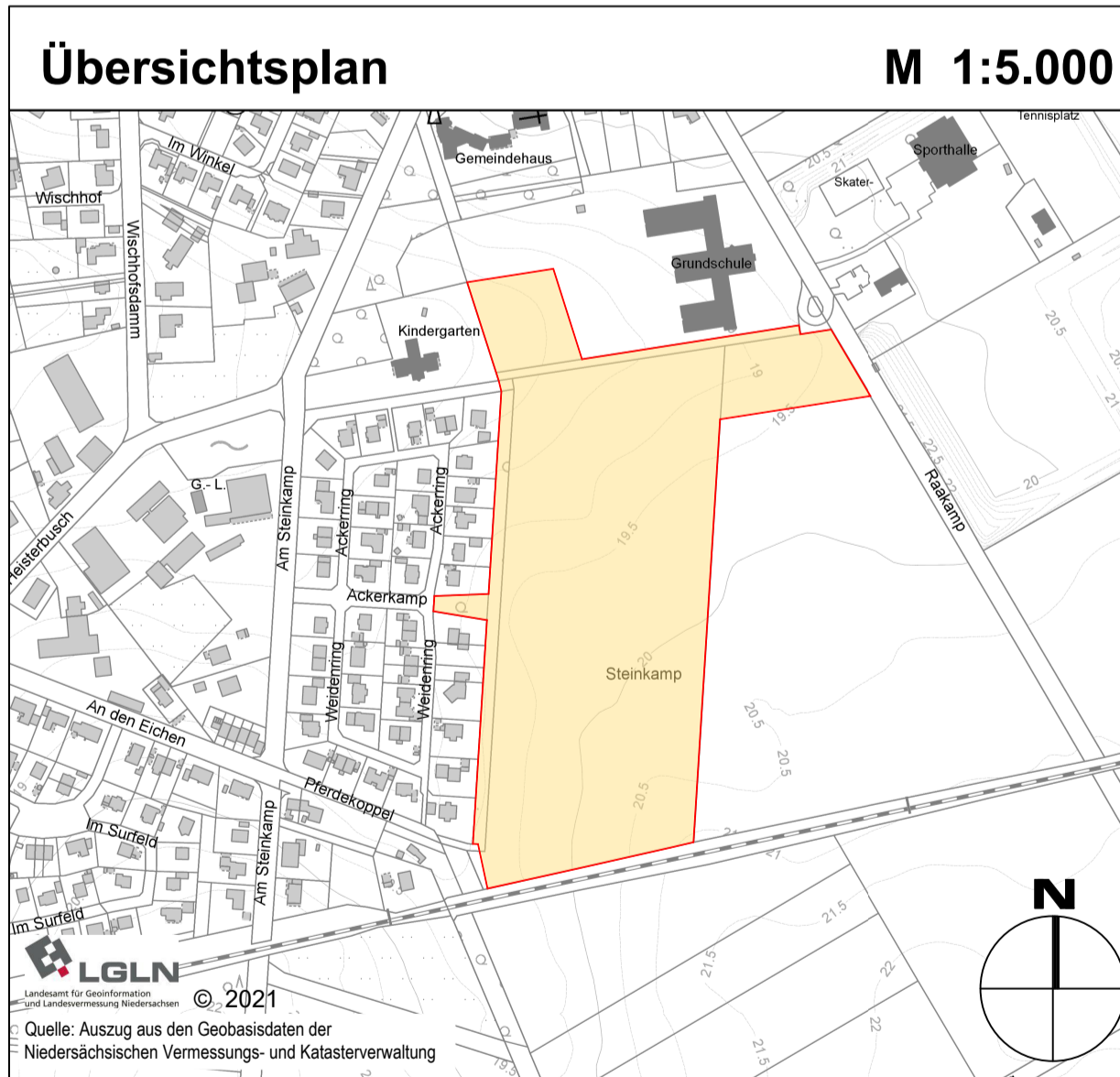
**Planunterlagen**  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1.000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

Fredenbeck, den 07.11.2024  
gez. M. Hartlef (Gemeindedirektor)

© 2021 Regionaldirektion Otterndorf  
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 01.12.2017). Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.  
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Stade, den 28.10.2024  
gez. H. Kruse (Off. best. Vermessungsingenieur)

**Planverfasser**  
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:  
**cappel + kranzhoff**  
stadteentwicklung 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 24.10.2024  
gez. i. A. L. Billerbeck (Planverfasser)



Gemeinde Fredenbeck  
Samtgemeinde Fredenbeck - Landkreis Stade

## Bebauungsplan Nr. 48 "Fredenbecker Wiesen" Fredenbeck mit örtlichen Bauvorschriften

**Abschrift**  
Maßstab 1:1.000

**Gemeinde Fredenbeck**  
Schwingestraße 1  
21717 Fredenbeck

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

Stand: 13.11.2024