

336. **Bekanntmachung**
der Satzung

des Flecken Freiburg/Elbe, Landkreis Stade, über
den Bebauungsplan Nr. 3 „Nördlich des Fischteiches“.

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i. d. F. vom 18. 8. 1976 (BGBl. I S. 2256, ber. S. 3617) in der z. Zt. geltenden Fassung i. V. m. § 1 der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes (DVBBauG) vom 19. 07. 1978 (Nds. GVBl. S. 560) in der z. Zt. geltenden Fassung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung i. d. F. vom 18. 10. 1977 (Nds. GVBl. S. 497) in der z. Zt. geltenden Fassung hat der Rat des Fleckens Freiburg/Elbe diesen Bebauungsplan Nr. 3 „Nördlich des Fischteiches“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

§ 1

Im Gebiet der Gemarkung Freiburg/Elbe, Flur 19 tlw., wird die Bebauung nach dem Bebauungsplan Nr. 3 „Nördlich des Fischteiches“ geregelt. Das Bebauungsgebiet beinhaltet folgende Parzellen aus Flur 19: 107/1, 107/2 und 107/3 tlw.; 35/4 und 35/5; 33/3 tlw., 33/5 tlw. und 33/7 tlw. (bis zur Hälfte des Fischteiches); 33/18, 33/19, 33/20, 33/21 sowie die Parzelle 31/4, die Grabenparzelle 101 zur Hälfte und die Parzellen 31/1, 31/5, 33/14, 33/16 und 301/33, 33/12 und tlw. 31/2 und 33/13 bis an die Landesstraße 111.

§ 2

Die Satzung tritt am Tage der Veröffentlichung im „Amtsblatt für den Landkreis Stade“ in Kraft.

Freiburg/Elbe, den 14. Mai 1981

Flecken Freiburg/Elbe
gez. H. Horeis gez. Schild
Stellv. Bürgermeister Gemeindedirektor
(L. S.)

Die Bezirksregierung Lüneburg hat mit Verfügung vom 07. 09. 81 – Az.: 309-21102-STD 32/3 – gemäß § 11 BBauG den Bebauungsplan Nr. 3 „Nördlich des Fischteiches“ genehmigt.

Der Bebauungsplan und die Begründung werden ab sofort während der Dienststunden beim Flecken Freiburg/Elbe, Hauptstraße 48, 2163 Freiburg/Elbe, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Mit dieser Bekanntmachung wird der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des Bundesbaugesetzes beim Zustandekommen dieses Bebauungsplanes ist mit Ausnahme der Vorschriften über die Genehmigung und die Veröffentlichung des Bebauungsplanes – §§ 11 und 12 BBauG – unbeachtlich, wenn die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschrift nicht innerhalb eines Jahres seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber dem Flecken geltend gemacht worden ist.

Auf die Vorschriften des § 44 c Abs. 1 Sätze 1 und 2 über die Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche nach den §§ 39 j bis 44 des BBauG in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. 08. 76 (BGBl. I. S. 2256) und des § 44 c Abs. 2 des BBauG über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen bei nicht fristgemäßer Geltendmachung wird hingewiesen.

2163 Freiburg/Elbe, den 03. 12. 1981

FLECKEN FREIBURG/ELBE
Der Gemeindedirektor
Schild

S a t z u n g

=====

des Fleckens Freiburg/Elbe, Landkreis Stade, über
den Bebauungsplan Nr. 3 "Nördlich des Fischteiches".

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i.d.F. vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256, ber. S. 3617) in der z.Zt. geltenden Fassung ~~und der §§ 56 und 97 der Niedersächsischen Bauordnung vom 23.7.1973 (Nds. GVBl. S. 259) in der z.Zt. geltenden Fassung i.V. m. § 1 der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes (DVBBauG) vom 19.7.1978 (Nds.GVBl. S. 560) in der z.Zt. geltenden Fassung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung i.d.F. vom 18.10.1977 (Nds.GVBl. S. 497) in der z.Zt. geltenden Fassung hat der Rat des Fleckens Freiburg/Elbe diesen Bebauungsplan Nr. 3 "Nördlich des Fischteiches" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen ~~sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung~~ als Satzung beschlossen.~~

§ 1

Im Gebiet der Gemarkung Freiburg/Elbe, Flur 19 tlw., wird die Bebauung nach dem Bebauungsplan Nr. 3 "Nördlich des Fischteiches" geregelt. Das Bebauungsgebiet beinhaltet folgende Parzellen aus Flur 19:

107/1, 107/2 und 107/3 tlw.; 35/4 und 35/5 33/3 tlw.; 33/5 tlw. und 33/7 tlw. (bis zur Hälfte des Fischteiches); 33/18, 33/19, 33/20, 33/21 sowie die Parzelle 31/4, die Grabenparzelle 101 zur Hälfte und die Parzellen 31/1, 31/5, 33/14, 33/16 und 301/33, 33/12 und tlw. 31/2 und 33/13 bis an die Landesstraße 111.

§ 2

Die Satzung tritt am Tage der Veröffentlichung im "Amtsblatt für den Landkreis Stade" in Kraft.

Freiburg/Elbe, den 14. Mai 1981

F l e c k e n F r e i b u r g / E l b e

Kennrich Horst
Stellv. Bürgermeister



[Signature]
Gemeindedirektor

Genehmigt gemäß Verfügung
vom heutigen Tage

309 - 21102-STD 32/3

~~mit Aufhebung der Aufgebotsfrist~~
Lüneburg, den 07. SEP. 1981

Bezirksregierung Lüneburg

Im Auftrage

[Signature]

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. III

M 1:5000



BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 3 "Nördlich des Fischteiches"
der Gemeinde Freiburg

1. Allgemeines:

1.1 Lage des Plangebietes:

Das Plangebiet beinhaltet folgende Parzellen aus Flur 19:

107/1, 107/2 und 107/3 tlw.; 35/4 und 35/5; 33/3 tlw.; 33/5 tlw. und 33/7 tlw.
(bis zur Hälfte des Fischteiches); 33/18, 33/19, 33/20, 33/21, 31/4, 31/2 tlw., 33/1
tlw., die Grabenparzelle 101 zur Hälfte und die Parzellen 31/1, 31/5, 33/12, 33/14
33/16 und 301/33.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 4,0 ha.

1.2 Aufstellungsbeschluß:

Der Aufstellungsbeschluß ist vom Rat der Gemeinde Freiburg am 8.2.1977 gefaßt worden.

1.3 Gesetzliche Grundlagen:

Entsprechend dem Nds. Einführungserlaß zum novellierten Bundesbaugesetz (Richtlinien zur Anwendung neuer und geänderter Vorschriften des BBauG - Rd.Erl.d.Ms. vom 24.2.1977, Ziffer 6.2.9) wird dieses Verfahren nach dem BBauG in der novellierten Fassung vom 18.8.1976 durchgeführt.

Die Vorschriften der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-nutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.9.1977 BGBl.1977, I, S. 1763) sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.4 Bindungen aus dem Bestand:

Das Gelände ist als eben anzusehen. Topografische Einschränkungen, Natur-, Bau- und Bodendenkmale sowie öffentliche Grünanlagen bestehen nicht. Ebenso liegen Unterschutzstellungen nach Ziffer 14 der PlanZVO nicht vor.

Einschränkungen aus Emissionen benachbarter Anlagen bestehen nicht.

Zur Durchsetzung der Planfestsetzungen sind bodenordnende Maßnahmen notwendig. Die Gemeinde beabsichtigt, vor dem Ausbau der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen diese Flächen in Anspruch zu nehmen. Wenn auf Grund privater Vereinbarungen keine befriedigenden Abmachungen für die Verwirklichung des Bebauungsplanes erzielt werden können, beabsichtigt die Gemeinde gem. § 45 ff. und § 80 ff. BBauG Grenzregelungen vorzunehmen, Grundstücke umzulegen oder die erforderlichen Flächen zu enteignen.

Dagegen sind Aufhebungen zu Miet- oder Pachtverhältnissen bzw. Abrisse von baulicher Substanz nicht notwendig. Eine Darlegung der Grundsätze für soziale Maßnahmen (Sozialplan) nach § 13a BBauG erübrigt sich daher.

Bei ur- oder frühgeschichtlichen Bodenfunden besteht lt. Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 Anzeigepflicht. Meldungen sind an die Naturschutzbehörde des Landkreises zu richten.

2. Erfordernis der Planung

2.1 Die Erfordernis der Planung ergibt sich

- aus der Notwendigkeit der Erschließung weiterer Bauplätze im Vollzug des genehmigten Flächennutzungsplanes;
- aus dem Wunsch, dem Sportfischereiverein ein anfahrbares Gelände für ein Vereinsheim zuzuordnen.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

3.1 Die Festsetzungen des Bebauungsplanes übersteigen nicht die Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Sie differenzieren diese nur insoweit, als sie die Möglichkeiten der novellierten BauNVO ausschöpfen.

4. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes (§ 9 BBauG)

4.1 Art der baulichen Nutzung

Nördlich des Fischteiches wird ein 30 m breiter Streifen als "Sondergebiet für Sportfischereizwecke" ~~gem. § 10 (2) BauNVO in Verbindung mit § 9 (1) 22 BBauG~~ festgesetzt. Die restliche Fläche des Plangebietes wird als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt.

Die nach § 4 (1) und (2) grundsätzlich und nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden hier (WA) insgesamt zugelassen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die höchstzulässige Geschößzahl wird im "Allgemeinen Wohngebiet" mit maximal 2 Vollgeschossen festgesetzt.

Als Maß der baulichen Nutzung wird für das "Allgemeine Wohngebiet" die an sich für Eingeschossigkeit höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 und Geschößflächenzahl (GFZ) 0,5 gewählt.

Für das Sondergebiet sind bei maximal eingeschossiger Bebauung die Grundflächenzahl und die Geschoßflächenzahl auf 0,2 beschränkt.

4.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen.

Zwingende Baulinien sind nicht festgesetzt worden. Die Abgrenzung von überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen ist durch die die maximale Ausdehnung einschränkende Baugrenzen erfolgt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so bemessen, daß eine ausreichende Variabilität der Gebäudestellung möglich ist.

Die Untergrenze der Grundstücksgrößen wird für das Allgemeine Wohngebiet mit 600 m² festgesetzt (siehe TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, Ziffer 1). Innerhalb der überbaubaren Flächen des Allgemeinen Wohngebietes wird nach § 22 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt, beschränkt auf Einzel- und Doppelhäuser, im Sondergebiet ist nur die offene Bauweise zulässig. In Anbetracht der Struktur der bisherigen benachbarten Besiedlung wurde die Zulässigkeit von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in der Weise eingeschränkt, daß diese nur in überbaubarem Bereich zulässig sind. Darüberhinaus sind nach § 15 BauNVO solche Anlagen unzulässig, die nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes widersprechen, insbesondere, wenn von Ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen.

Die ~~gestalterische~~ Festsetzung, daß in dem Sondergebiet für Sportfischereizwecke nur Flachdachbauten mit einer Höhe von 3,50 m zulässig sind, wird getroffen, damit die angrenzende Wohnbebauung geringstmöglich durch diese Anlagen beeinträchtigt wird, insbesondere, weil die Anlagen nur einer zeitweisen Nutzung unterliegen. Die Festsetzung gewährleistet für die angrenzende Wohnbebauung freie Sicht auf den Fischteich. (s. TEXTL. FESTSETZUNGEN, Ziff. 2)

4.4 Anlagen für den ruhenden Verkehr

Im Bereich der festgesetzten offenen Bauweise sind Einstellplätze bzw. Garagen für private Pkw auf eigenem Grundstück zu schaffen.

Bei Neubauten oder genehmigungspflichtigen baulichen Nutzungsänderungen wird die Auflage zur Schaffung von privaten Stellplätzen innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens bemessen.

Für den öffentlichen ruhenden Verkehr sind Parkspuren in ausreichendem Maße festgesetzt (1 Parkplatz für 2 WE).

4.5 Verkehrsflächen

Die Erschließung ist durch eine bereits in Abstimmung mit der Landesstraßenverwaltung angelegte Einmündung in die L 111 gesichert, die im Plangebiet eingeschlossen ist.

Die Planstraßen entsprechen dem Entwurf des Büros Asche für den Ausbau der Gemeindestraßen in Freiburg.

Die im Bebauungsgebiet ausgewiesenen Planstraßen A, B, C und D werden der zukünftigen Auslastung entsprechend auf 10,0 m Breite, im Bereich der Parkspuren auf 12,0 m Breite, ausgebaut - bestehend aus zwei Fahrbahnen von zus. 5,5 m + Rinne und Gehsteig beidseitig (siehe Straßenprofil im Bebauungsentwurf).

Sichtdreiecke sind gemäß § 9 (1) 2 BBauG und Ziffer 1 der Textlichen Festsetzungen abgesichert.

Die Abmessungen der Sichtdreiecke sind gewählt worden nach der Verfügung der Nds. Straßenbaudirektion vom 31.12.1957.

Öffentliche Wege sollen der fußläufigen Erschließung und der besseren Erreichbarkeit von Spielplatz, See und Wanderwegenetz dienen. Teilweise ist für die öffentlichen Wege Fahrrecht zugunsten festgesetzter Anlieger eingeräumt.

4.6 Grünflächen

Mangels fehlender Grünanlagen wird ein Spielplatz festgesetzt. Dieser Platz deckt den Bedarf des Geltungsbereiches mit Wegelängen bis 300 m ab.

Die Bruttogröße des Spielplatzes mit 1000 m² deckt die Mindestgröße gemäß Nds. Gesetz über Spielplätze vom 6.12.1973, nämlich 300 m², ab.

Bei einem Netto-Wohnbauland von 23.440 m² und einer Geschosßflächenzahl von 0,5 ist bei notwendigen 2 v.H. der zulässigen Geschosßfläche die gesetzlich erforderliche Spielplatzfläche:

$$23.440 \text{ m}^2 \times 0,5 \times 0,02 = 234,4 \text{ m}^2$$

Damit wird die Forderung mit plus 233 % abgedeckt.

Weitere Grünflächen fallen im Zuge der Anlage von Verkehrseinrichtungen und Anlagen des ruhenden Verkehrs an. Diese Grünflächen sind als Straßenbegleitgrün anzusehen.

Für mögliche Anpflanzungen im Bereich des Sondergebietes ist auf Grund der Lage am Seeufer durch TEXTLICHE FESTSETZUNG, Ziff. 3 die Höhe des Aufwuchses eingeschränkt worden.

5. Ver- und Entsorgung

5.1 Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung

Die Wasserversorgung ist durch Anschluß an das Netz des Wasserversorgungsverbandes Kehdingen gesichert.

Das Gebiet wird in Trennkanalisation über die gemeindliche Kläranlage entsorgt.

5.2 Oberflächenentwässerung

Anfallendes Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zu fassen und über Kanal dem Freiburger Schleusenfließ zuzuleiten.

5.3 Abfallbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis. Es besteht Anschlußzwang lt. Satzung. Die festen Abfallstoffe aus den sogenannten Hammergrundstücken sind am Entleerungstage an die befahrbaren Straßen zu bringen, die von Müllfahrzeugen befahren werden können.

5.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung des Plangebietes ist durch Anschluß an das vorhandene Stromversorgungsnetz des Überlandwerkes Nord-Hannover gesichert. An der Planstraße A wird ein Standplatz für einen Trafo festgesetzt.

5.5 Heizöllagerung

Hinsichtlich der Heizöllagerung wird auf die einschlägigen Richtlinien verwiesen (Heizölbehälter - Richtlinien d.Nds. Ministerialblatt Nr. 30 vom 25.7.1969, Seite 685) und auf die Verordnung über das Lagern wassergefährdender Flüssigkeiten vom 21.01.1971 (Lagerverordnung - VLwF - Nds. GVBl. 5.5) hingewiesen. Siehe auch Durchführungsbestimmungen zur Lagerverordnung - DVLwF vom 10.5.1971 (Nds.MBl. Nr. 22.5.701).

5.6 Durch Leitungsrechte zu belastende Flächen

Der Allgemeinheit oder einem Erschließungsträger dienende Leitungen für Strom, Fernsprechnetz, Wasser, Regenwasser und Abwasser, die nicht auf öffentlichem Grund verlegt werden können, sind auf dem Privatgrundstück zu dulden. Entsprechende Grunddienstbarkeiten werden erforderlichenfalls in das Grundstück eingetragen.

6. Städtebauliche Werte

6.1 Allgemeines

Die einzelnen Flächen im Plangebiet wurden planimetrisch ermittelt und setzen sich wie folgt zusammen:

Brutto-Baugebiet = 36.800 m²

abzüglich

- innerörtliche Verkehrsflächen = 7.000 m²
- Grünflächen = 2.860 m²
- Spielplatz = 1.000 m²
- Sondergebiet Sportfischereiverein = 2.500 m²

NETTO-WOHNBAULAND = 23.440 m²

6.2 Voraussichtliche Besiedlungsdichte der noch unbesiedelten Flächen

Geplant sind 26 WE;

Wohnungsbelegungsziffer 3,0 EW/WE (Erfahrungswert)

WE x 3,0 EW/WE = 78 Einwohner

26 Einwohner

Besiedlungsdichte = $\frac{26 \text{ Einwohner}}{2,34 \text{ ha}}$ = 11 Einw./ha Nettowohnbauland

7. Kosten

Die der Gemeinde bzw. den Bauwilligen durch die Erschließung der im Plangebiet gelegenen Grundstücke entstehenden Kosten werden zum Zeitpunkt der Planaufstellung entsprechend folgender Aufstellung geschätzt.

Davon beträgt der Mindestbeitrag der Gemeinde gemäß § 129 BBauG 10% der Kosten des Erschließungsaufwandes.

Die Gemeinde ist bereits im Besitz der Gesamtfläche und finanziert demnach nur noch die Ausbaurkosten.

Grunderwerb

Verkehrsflächen 6.400 m²

Grünflächen einschl. Spielplatz 3.860 m²

DM 98.000,--

Straßenausbau, Beleuchtung und
Oberflächenentwässerung

DM 510.000,--

Schmutzwasserentwässerung

DM 105.000,--

Herrichtung der Grünflächen

DM 7.000,--

Einrichtung des Spielplatzes

pauschal DM 10.000,--

DM 730.000,--

=====

-.-.-

Der Rat des Fleckens Freiburg/Elbe hat die Begründung in seiner Sitzung am 14. Mai 1981 beschlossen.

2163 Freiburg/Elbe, den 14. Mai 1981

FLECKEN FREIBURG/ELBE

Der Gemeindedirektor

