

S a t z u n g

der Gemeinde Wischhafen - Landkreis Stade
über den Bebauungsplan Nr. 1 für das Gebiet "Ortsmitte".

.....

Auf Grund des § 10 Bundesbaugesetz vom 23.6.1960 (BGBl. I. S. 341) in Verbindung mit §§ 6 und 40 der geänderten Niedersächsischen Gemeindeordnung vom 18.4.1963 (Nds. GVBl. S. 255) hat der Rat der Gemeinde Wischhafen in seiner Sitzung am 18. Februar 1965 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

In dem Gebiet der Gemarkung Wischhafen Flur 18 wird die Bebauung nach dem Bebauungsplan Nr. 1 vom 18. Februar 1965 für das Gebiet "Ortsmitte" geregelt.

Der Bebauungsplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Ausnahme von der im Bebauungsplan durch schematische Darstellung festgesetzten Gebäudestellung können durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden.

§ 3

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Wischhafen, den 18. Februar 1965

Tobias
Bürgermeister



M. Kries
Gemeindedirektor

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Wischhafen / Landkreis Stade
für das Gebiet "Ortsmitte".

Der Bebauungsplan wird aufgestellt zur Erschließung einer noch unbebauten Fläche für Wohnzwecke.

Planbereich: Die zu erschließende Fläche umfaßt rd. 4,5 ha.
4 bereits bebaute Grundstücke mußten in den Planbereich mit einbezogen werden, da sie betroffen werden durch die Nutzungsbeschränkung innerhalb der Sichtdreiecke an den beiden geplanten Einmündungen der Erschließungsstraße in die Kreisstraße von Neulandermoor.
Die angrenzenden noch unbebauten Grundstücke wurden nicht in den Planbereich einbezogen, da die Durchführung einer Planung hierfür in absehbarer Zeit nicht erwartet werden kann. Die Möglichkeit, diese Grundstücke im Bedarfsfalle als Erweiterungsfläche an das Wohngebiet anzuschließen, wurde bei der Planung berücksichtigt.

Art u. Maß d. baulichen Nutzung: Das Gebiet wird festgesetzt als allgemeines Wohngebiet.
In diesem Gebiet sind nach den Bestimmungen der BaunutzungsVO v. 26. Juni 1962 außer Wohngebäuden die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig.
Von den nach § 4(3) BauNVO v. 26. Juni 1962 zulässigen Ausnahmen werden "sonstige nicht störende Gewerbebetriebe" sowie Tankstellen gem. § 1(4) BauNVO v. 26. Juni 1962 ausgeschlossen, um ein möglichst ruhiges Wohnen in diesem Gebiet zu gewährleisten, insbesondere in Hinblick auf ein Projekt zur Errichtung von Wohnungen für ältere Bewohner.

Die Geschößzahl II wird als Höchstwert zugelassen, so daß außer ein- und zweigeschossigen Gebäuden auch die Errichtung von "einhüftigen" Gebäuden mit Ausnutzung nur der Sonnenseite durch zwei Vollgeschosse möglich ist.

Voraussichtl. Zahl d. Wohneinheiten: Die überbaubaren Flächen sind so abgegrenzt, daß bei Bedarf außer Einzel- und Doppelhäusern auch Gruppenbauten (z.Bsp.in Kettenbauweise) errichtet werden können, sofern die Lage zur Himmelsrichtung hierfür geeignet ist.

Die voraussichtliche Zahl der Wohneinheiten wird bei Anordnung von Einzel- und Doppelhäusern zusammen mit dem Sonderbauprojekt

der

der Wohnungen für ältere Bewohner etwa 67 betragen und könnte bei Anordnung einiger Gruppenbauten auf etwa 75 gesteigert werden; davon entfallen etwa 8-12 Wohneinheiten auf den voraussichtlich erst in einigen Jahren zur Durchführung kommenden Abschnitt auf Flurstück 121.

Maßnahmen, für die der Bebauungsplan Grundlage bilden soll:

Mit Ausnahme des Flurstückes 121 steht das Gelände für Bauzwecke sofort zur Verfügung, und es kann ohne Hinzunahme des genannten Flurstückes auch alleine für sich erschlossen werden. Sollte die Freilegung der benötigten Erschließungsflächen wider Erwarten auf Schwierigkeiten stoßen, müßten Entwürfe gem. §§ 85 ff BBauG v. 23.6.1960 durchgeführt werden.

Für die an Straßeneinmündungen liegenden Grundstücke müssen aus Gründen der Verkehrssicherheit innerhalb der erforderlichen Sichtdreiecke Nutzungsbeschränkungen auferlegt werden, d.h. einzelne die Sicht nicht behindernde Bäume dürfen erhalten bleiben bzw. angepflanzt werden, jedoch sind Hecken, Baum- u. Strauchgruppen sowie Gegenstände jeglicher Art, die die Sicht oberhalb einer Höhe von 0,80 m über den Fahrbahnoberkanten verlaufenden Ebene behindern, unzulässig.

Überschläglich ermittelte Kosten:

Die Kosten, die der Gemeinde durch die Erschließung des Planbereiches voraussichtlich erwachsen werden, betragen überschläglich errechnet etwa:

250 000,- DM

Die Gemeinde wird Erschließungsbeiträge zu diesen Kosten gem. §§ 127 ff BBauG v. 23. 6. 1960 erheben, und zwar in Höhe von 80% entsprechend der bestehenden Ortssatzung.

Stade, im November 1964

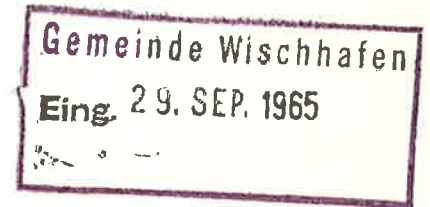
N. S. Roseck
DIPLOM-ING. SIGRID ROSECK
ARCHITECTIN BDA
- STADE/ELBE -
PARKSTRASSE 4 · RUF 2037

Der Regierungspräsident

212 - 91.7.92/1

(Bei Antworten, Rückfragen usw. bitte angeben)

216 Stade, den 21. Sept. 1965
Fernsprecher 3041
Postfach



An die
Gemeinde Wischhafen
über den Landkreis Stade
in S t a d e

Gesehen und weitergereicht
Landkreis Stade - Abt. 6 -
Der Oberkreisdirektor

Stade, den 27. 9. 65

Betr.: Bebauungsplan Nr. 1 "Ortmitte"

Bezug: Bericht des Landkreises vom 20.7.1965
- 6 - 670 Rei/Pe. -

Den vorbezeichneten Bebauungsplan gebe ich mit Genehmigungsvermerk zur weiteren Veranlassung zurück.

Ich setze voraus, daß das Siedlungsgebiet an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen wird, und die Abwässer vor Fertigstellung der Ortskanalisation mit Gesamtkläranlage zunächst einer vorläufigen Sammelkläranlage zugeleitet werden. Sofern Ölheizungen eingebaut werden, ist das Öl in Batterietanks mit öldichter Auffangwanne in den Kellern zu lagern.

In dem Bebauungsplan ist ein Ladengrundstück nicht mehr ausgewiesen. Es ist daher erforderlich, daß § 3 Abs. 2 der Satzung über Baugestaltung entsprechend geändert wird. Der erste Satz ist zu streichen und der zweite Satz wie folgt zu ändern: "Garagen und kleine Nebengebäude können bei guter Gestaltung mit Flachdächern zugelassen werden."

Wegen der besonderen Bedeutung der Dachformen und Dachneigungen für das gesamte Bild der Siedlung müssen auch Ausnahmen von § 3 der Satzung von der Zustimmung der

Regierung abhängig gemacht werden.

Zur gegebenen Zeit bitte ich um Vorlage von je zwei Abschriften der Satzungen mit Genehmigungsvermerk und Hinweis über Art und Zeitpunkt der Bekanntmachung.

Im Auftrage:
gez. R a b a c h

Beglaubigt:
Reuscher
Angestellte

Zur Sitzung des Rates Bau Ausschusses
Wischhafen, den 30. 4. 19 65
Der Gemeindedirektor

Münz

O r t s s a t z u n g

der Gemeinde Wischhafen, Landkreis Stade

über besondere Anforderungen für die Baugestaltung im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 1 Ortsmitte Wischhafen.

Auf Grund der §§ 2,3 und 5 der Verordnung über Baugestaltung vom 10.11.1936 (RGBL. I. S. 938) und der §§ 2 und 3 des Gesetzes gegen die Verunstaltung von Ortschaften und landschaftlich hervorragenden Gegenden vom 15.7.1907 hat der Rat der Gemeinde Wischhafen in seiner Sitzung am 29. Juni 1965 gem. §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung in der Fassung vom 18.4.1963 (NGVBl. S. 255) für das Gebiet Ortsmitte Wischhafen, dessen Bebauung durch Bebauungsplan vom 18.2.1965 geregelt ist, folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Sockel- und Traufenhöhe

Sofern ein sichtbarer Sockel angeordnet wird, soll die Höhe das Maß von 0,80 m über Straßenkrone nicht überschreiten. Die Traufenhöhe soll bei eingeschossigen Gebäuden das Maß von 3,60 m, bei zweigeschossigen Gebäuden das Maß von 6,50 m, über Straßenkrone nicht überschreiten.

§ 2

Außenwände

Die Gebäude sind zu errichten in rot oder gelb-weißlichen Verblendern. Einzelne Gebäudeteile können verputzt werden.

§ 3

Dächer

(1) Die Dachneigung beträgt 48 bis 54 Grad für die Grundstücke auf der Nord- und Ostseite der Planstraße C sowie für die Grundstücke auf der Westseite der Planstraße A, die nördlich an die 3 Parkecken gegenüber der Einmündung der Planstraße C angrenzen, sowie für das östliche Eckgrundstück zwischen Planstraße A und D. Die Dachneigung von 48 bis 54 Grad kann zugelassen werden außerdem für das Grundstück, das an das östliche Eckgrundstück zwischen Planstraße A und D südlich angrenzt.

Die Dachneigung beträgt 30 bis 40 Grad für das übrige Gebiet.

(2) Für das für Läden vorgesehene Grundstück ist die Ausbildung als Flachdach zulässig. Desgleichen können für Garagen und kleine Nebengebäude flache Dächer zugelassen werden.

(3) Als Dachdeckungsmaterial werden für geneigte Dächer Hohl- bzw. Hohlpalzpfannen in roten oder braunen Tönen vorgeschrieben.

Section 1: Introduction

The purpose of this document is to provide a comprehensive overview of the project's objectives and scope.

The project aims to develop a robust system that can handle large volumes of data and provide real-time analytics. The system will be designed to be scalable and secure, ensuring that it can meet the needs of the organization in the future.

Section 2: System Architecture

The system architecture is based on a microservices approach, allowing for independent development and deployment of different components. This ensures that the system is highly flexible and can evolve over time.

Section 3: Implementation

The implementation phase involves the development and testing of the system components. This includes the integration of various technologies and the validation of the system's performance.

Section 4: Conclusion

In conclusion, the project has successfully demonstrated the feasibility of the proposed system architecture. The system is capable of handling the required data volume and providing accurate analytics, meeting the organization's needs.

The next steps involve the deployment of the system and the ongoing monitoring and maintenance of the system to ensure its long-term success.

This document serves as a reference for the project's progress and provides a clear understanding of the system's capabilities and future plans.

§ 4

Nebengebäude

Nebengebäude jeglicher Bauart und Größe bedürfen einer Baugenehmigung.

§ 5

Einfriedigungen

Als Einfriedigung sind entlang den Straßen und zwischen den Vorgärten grundsätzlich lebende Hecken anzupflanzen, die auf einer Höhe bis 0,80 m zu halten sind.

Massivsockel bis zu 0,30 m Höhe und Einfriedigungen aus Holz, ^{oder Stein} Metall (ohne scharfe Spitzen) bis zu einer Gesamthöhe von 0,80 m (d.h. gegebenenfalls einschliesslich Sockel) sind zulässig.

§ 6

Werbeeinrichtungen

Werbeeinrichtungen jeglicher Art können nur ausnahmsweise zugelassen werden, sie bedürfen einer Baugenehmigung. Für die Genehmigung sind die Bestimmungen der Verordnung des Landkreises Stade zur Erhaltung und Gestaltung seines Orts- und Landschaftsbildes vom 6. Mai 1952 maßgebend.

§ 7

Ausnahmen

Über Ausnahmen von dieser Satzung entscheidet die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde. Ausnahmen von den Bestimmungen des § 1 bedürfen der Zustimmung des Herrn Regierungspräsidenten.

§ 8

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Veröffentlichung in Kraft.

Wischhafen, den 29. Juni 1965

gez. *J. J. J.*

Bürgermeister

gez. *M. M.*

Gemeindedirektor

G e n e h m i g t gemäß § 3(1) der Verordnung über
Baugestaltung vom 10.11.1936 - RGBI. I S. 938 -
unter der Auflage, daß

1) in § 3 Abs. 2 der erste Satz gestrichen und der zweite Satz
wie folgt geändert wird:

"Garagen und kleine Nebengebäude können bei guter
Gestaltung mit Flachdächern zugelassen werden."

2) § 7 ist wie folgt zu ändern:

"Ausnahmen von den Bestimmungen der §§ 1 bis 3 bedürfen
der Zustimmung des Herrn Regierungspräsidenten."

S t a d e , den 21. September 1965

Der Regierungspräsident

212 - 91.7.92/1

(Siegel)

im Auftrage:

gez. Rabach

Veröffentlicht.

Wisshafen, den 30. 9. 1965

Der Gemeindedirektor



[Handwritten signature]