

B E G R Ü N D U N G

zur 2.Änderung des Bebauungsplanes Nr.9 "Ehemaliges Ziegeleigelände Diercks"

der Gemeinde Wischhafen - Samtgemeinde Nordkehdingen - Landkreis Stade .

- | | | |
|------|---|----------|
| 1. | Räumlicher Geltungsbereich | S. 1 |
| 2. | Anlaß und Zweck der Bebauungsplanänderung | S. 1 |
| 3. | Die Änderungen im Einzelnen | S. 1 - 2 |
| 3.1. | Teilbereich A | |
| 3.2. | Teilbereich B | |

1.

1. Räumlicher Geltungsbereich:

Die 2.Änderung des Bebauungsplanes Nr.9 "Ehemaliges Ziegeleigelände Diercks" der Gemeinde Wischhafen besteht aus zwei Teilbereichen.
Der Teilbereich A betrifft die Flurstücke 44/114 teilweise, 44/115 und 44/116 (Brennofenweg Nr.3, 5 und 7) in Flur 9 der Gemarkung Wischhafen.
Der Teilbereich B betrifft die Flurstücke 44/117 und 44/118 (Lippscher Straße Nr.10) in Flur 9 der Gemarkung Wischhafen.

2. Anlaß und Zweck der Bebauungsplanänderung:

Seitens der Bewohner des Bebauungsplangebietes besteht kein hinreichendes Interesse an der Anlage eines Kinderspielplatzes.
Die Gemeinde wird daher die im Bebauungsplan vom 14.09.1992 für einen Kinderspielplatz ausgewiesene Fläche am Brennofenweg in die Fläche zur baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) einbeziehen.
Ein Kinderspielplatz von geringerem Umfang wird an anderer Stelle im Bebauungsplangebiet ausgewiesen.

3. Die Änderungen im Einzelnen:

3.1. Teilbereich A:

Die bisher im Bebauungsplangebiet ausgewiesene Kinderspielplatzfläche umfaßt rd. 1.500 m².

Grundeigentümerin ist die Gemeinde Wischhafen.

Die Gemeinde wird diese Fläche als Bauplatz für ein oder zwei Wohnhäuser zur Verfügung stellen.

Die Festsetzung als Fläche für einen Kinderspielplatz wird daher aufgehoben und durch Festsetzungen für eine baulich zu nutzende Fläche ersetzt.
Dabei werden alle Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, die für das südöstlich angrenzende Grundstück gelten, übernommen.

Die Festsetzungen sind: Allgemeines Wohngebiet (WA)

Grundflächenzahl GRZ 0,3

Zahl der zulässigen Vollgeschosse Z= I

Offene Bauweise (o)

Eine Festsetzung für die Geschößflächenzahl GFZ erübrigt sich nach § 20 der BaunutzungsVO in der zur Zeit geltenden Fassung bei eingeschossiger Bebauung. Ein Ausbau des Dachgeschosses ist entsprechend den Bestimmungen der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) möglich.

Begründung zur 2. Änderung des B.-Plan Nr.9 "Ehem. Ziegeleigelände Diercks" der Gemeinde Wischhafen - Samtgemeinde Nordkehdingen - Landkreis Stade.

2.

3.1 Forts.

Für das bereits bebaute Grundstück Brennofenweg Nr. 3, 5 und 7 wird lediglich die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche erweitert, d.h. die vordere und rückwärtige Baugrenze werden an die Grenze zum Flurstück 44/114 der Fl. 9 herangeführt.

3.2. Teilbereich B:

Gemäß § 10 des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze (NSpPG) in der zur Zeit geltenden Fassung haben die Gemeinden Spielplätze für Kinder in dem erforderlichen Umfang als öffentliche Spielplätze anzulegen.

Die Gemeinde Wischhafen weist daher zugleich mit der Aufhebung der bisherigen Festsetzung für einen Kinderspielplatz das Flurstück 44/117 der Flur 9 als zukünftigen Kinderspielplatz aus. Für dieses Grundstück war nach den bisherigen Festsetzungen eine bauliche Nutzung möglich. Das Grundstück ist jedoch noch unbebaut und befindet sich noch im Eigentum der Gemeinde Wischhafen. Die Grundstücksgröße beträgt 500 m². Nach den Bestimmungen des Nds. Spielplatzgesetzes muß die nutzbare Fläche eines Spielplatzes für Kinder mindestens 300 m² und mindestens 2 vom Hundert der zulässigen Geschossflächen im Spielplatzbereich betragen. Diese Bedingung bleibt auch bei der geänderten Ausweisung des Spielplatzes erfüllt. Gleiches gilt für die Entfernung des Grundstückes von allen Grundstücken im Spielplatzbereich, die fußläufig nicht mehr als 400 m betragen darf.

Für das südlich angrenzende Hausgrundstück Lippscher Straße Nr.10 (Flurstück 44/118 der Flur 9) wird lediglich die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche korrigiert; d.h. die überbaubare Grundstücksfläche, die bisher für die benachbarten Grundstücke zusammengezogen worden war, wird in der zeichnerischen Darstellung eingeschränkt, weil eine bauliche Nutzung des Flurstückes 44/117 entfällt.

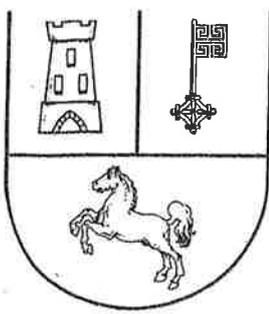
Der Rat der Gemeinde Wischhafen hat die Begründung in seiner Sitzung am 08.12.2003 beschlossen.

Wischhafen, den. 01.07.2004



GEMEINSCHAFT WISCHHAFFEN

Der Bürgermeister



Eing. 30. Juli 2004

Amtsblatt für den Landkreis Stade

C 20253 B

Zahlung gegen Rechnung. – Erscheint nach Bedarf, in der Regel einmal wöchentlich.
Bezugspreis monatlich 3,50 Euro zuzüglich MwSt. + Versandkosten. Einzelstück 1,50 Euro.
Druck und Verlag: Hansa-Druckerei Stelzer GmbH, 21682 Stade, Hansestraße 24, Telefon: 9 54 90-0
Schriftleitung: Landkreisverwaltung Stade, Telefon: 120

Nr. 29

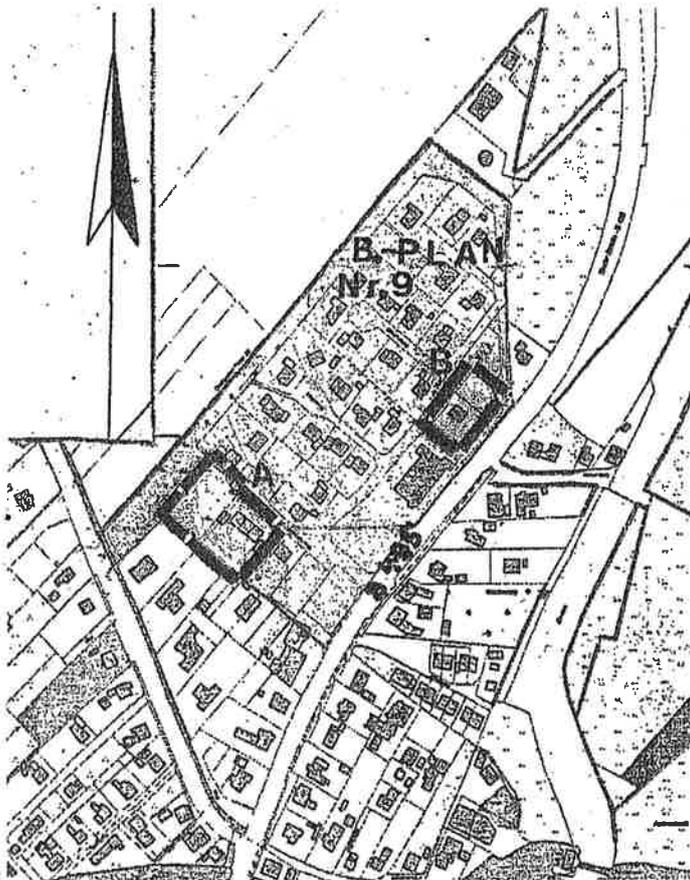
Ausgegeben durch den Landkreis Stade am 29. Juli 2004

54. Jahrgang

204. **Rechtswirksamkeit** **der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9** **»Ehemaliges Ziegeleigelände Diercks«** **der Gemeinde Wischhafen**

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der z. Zt. geltenden Fassung i. V. mit § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der z. Zt. geltenden Fassung hat der Rat der Gemeinde Wischhafen die o.g. Bebauungsplanänderung aufgestellt und am 08.12.2003 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich ist aus dem folgenden Übersichtsplan zu entnehmen:



Die o. g. Bebauungsplanänderung liegt ab sofort in den Räumen der Gemeinde Wischhafen, Ahornweg 2, 21737 Wischhafen, sowie im Rathaus der Samtgemeinde Nordkehdingen, Hauptstraße 31, 21729 Freiburg/Elbe zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 »Ehemaliges Ziegeleigelände Diercks« der Gemeinde Wischhafen wird mit der Bekanntmachung im »Amtsblatt für den Landkreis Stade« rechtsverbindlich.

Gem. § 215 (2) BauGB wird hiermit darauf hingewiesen, daß eine Verletzung der in § 214 (1) Satz 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel in der Abwägung nur innerhalb der in § 215 (1) BauGB genannten Fristen geltend gemacht werden kann.

Mängel der in § 214 (1) Satz 1 und 2 BauGB genannten Verfahrens- und Formvorschriften sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres, Mängel der Abwägung, wenn sie nicht innerhalb von 7 Jahren seit der Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde Wischhafen geltend gemacht worden sind.

Der Sachverhalt, der die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften oder Mängel in der Abwägung begründen soll, ist gegenüber der Gemeinde Wischhafen schriftlich darzulegen.

Ferner wird gem. § 44 Abs. 5 BauGB auf die Vorschriften des § 44 (3) Satz 1 und 2 BauGB sowie des Abs. 4 hingewiesen.

Wischhafen, den 15.07.2004

Gemeinde Wischhafen
Der Bürgermeister
von Borstel