

SATZUNG DER GEMEINDE WISCHHAFEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.16a "Erweiterung Baugebiet Diercks-Diekhof-Straße"

mit örtlichen Bauvorschriften

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs.3, und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 Abs. 3 Nds. Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Wischhafen diesen Bebauungsplan Nr. 16a "Erweiterung Baugebiet Diercks-Diekhof-Straße", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Wischhafen, den
(Bürgermeister / Gemeindedirektor.in)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wischhafen hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 16a "Erweiterung Baugebiet Diercks-Diekhof-Straße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Wischhafen, den
(Gemeindedirektor.in)

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wischhafen hat in seiner Sitzung am 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 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wischhafen, den
(Gemeindedirektor.in)

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

Wischhafen, den
(Gemeindedirektor.in)

In-Kraft-Treten
Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Stade ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Wischhafen, den
(Gemeindedirektor.in)

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 Bebauungsplans zum Flächennutzungsplan oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen des Bebauungsplans gegenüber der Gemeinde nicht geltend gemacht worden.

Wischhafen, den
(Gemeindedirektor.in)

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Otterndorf, Katasteramt Stade

©2022 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 04.05.2022). 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.

Stade, den
..... Siegel
(öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

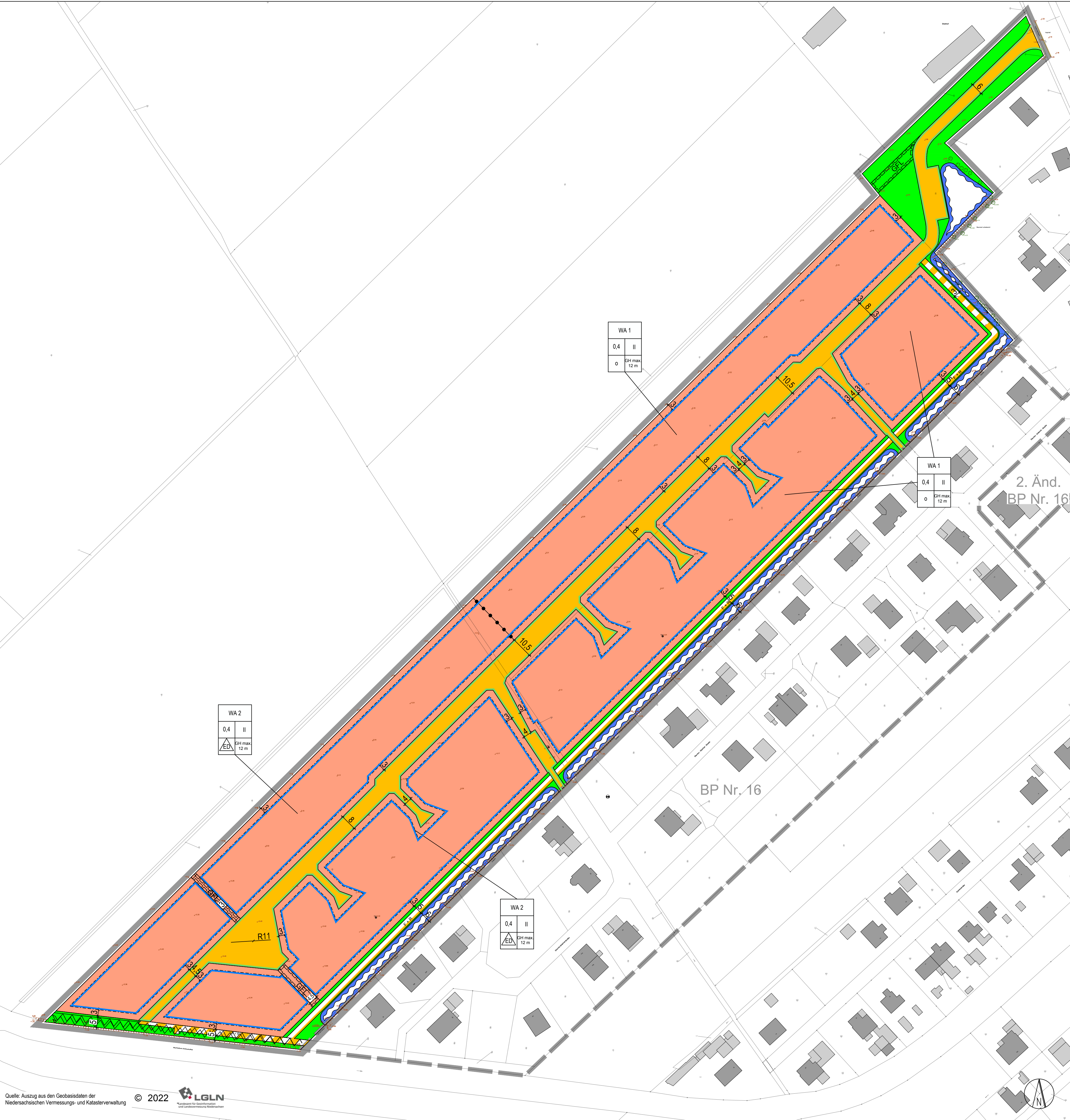
Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:

cappel + kranzhoff
stadtenwicklung und planung gmbh

Cappel + Kranzhoff, Stadtentwicklung und Planung GmbH, Palmallee 96, 22767 Hamburg,
Tel. 040 380 375 670 | mail@ck-stadtplanung.de

Hamburg, den
(Planverfasser)

Planzeichnung



Planzeichenerklärung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 2017

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 4 BauNVO),
vgl. textl. Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 19 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 20 BauNVO)

GH 12,0 m Maximale Gebäudehöhe
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 20 BauNVO) , vgl. textl. Festsetzung

Bauweise, Baugrenzen

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

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

Verkehrsflächen

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

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier Fuß- u. Radweg
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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

Grünflächen

öffentliche Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

Regenrückhaltebecken, hier: naturnaher Entwässerungsgraben
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Sonstige Planzeichen

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO), vgl. textl. Festsetzungen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB), vgl. textl. Festsetzungen

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind; Räumstreifen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB), vgl. textl. Festsetzungen

Textliche Festsetzungen

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung (9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)

Die in § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO genannten Ausnahmen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 6 i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO)

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

In dem allgemeinen Wohngebiet (WA 2) sind je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen; je Doppelhaushälfte ist höchstens eine Wohnung zulässig.

3 Höhe baulicher Anlagen

 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO)

1 Der Bezugspunkt zur Bestimmung der zulässigen Gebäudehöhe (Höhenbezugspunkt) ist die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens der baulichen Anlagen.

3.2 Die Höhenlage der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens der baulichen Anlagen darf die Höhe von 0,5 m der fertigen Straße, gemessen in der Straßennitte an der Grundstückszufahrt, nicht überschreiten.

3.3 Die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) beschreibt das Maß zwischen dem jeweiligen Höhenbezugspunkt und dem höchsten Punkt des Gebäudes, definiert als Oberkante der Attika bei Flachdächern und dem First bei geneigten Dächern.

3.4 Bei der Ermittlung der Gebäudehöhe bleiben untergeordnete und technisch notwendigen Bauteile, (wie Antennen, Schornsteine oder technische Anlagen) unberücksichtigt.

4 Überbaubare Grundstücksflächen

 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Bauliche Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO, die Gebäude i.S.d. § 2 Abs. 2 NBauO sind, sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) i.S.d. § 12 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1 Die Wegeflächen der Fußwege innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzurichten. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindere Befestigungen wie Betonpflaster, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung sind nicht zulässig.

5.2 Die Flachdächer von Gebäuden sowie Dächer von baulichen Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO, die Gebäude i. S. d. § 2 Abs. 2 NBauO sind sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) i. S. d. § 12 BauNVO mit einer Dachneigung unter 10 Grad sind vollständig mit einer extensiven Begrünung zu versehen. Vordächer, Terrassenüberdachungen sowie Wintergärten bleiben hiervon unberührt.

6 Grünordnung

 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a u. b BauGB)

6.1 Die vorhandenen heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm, gemessen in 1 m Höhe sind in ihrer natürlichen Größe zu erhalten. Bei Verlust ist ein Laubbaum gemäß der **Pflanzenliste A** auf demselben Grundstück zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

6.2 Auf jedem Baugrundstück ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum gemäß der **Pflanzenliste A** zu pflanzen. Alternativ dürfen hochstämmige Obstbäume (gem. Liste regionaltypischer Obstsorten des Landkreises Stade) gepflanzt werden. Sie sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust ist Ersatz auf demselben Grundstück durch Neupflanzung gleicher Art zu schaffen.

6.3 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind mindestens 15 standortgerechte, heimische Laubbäume gemäß der **Pflanzenliste A** zu pflanzen. Alternativ dürfen hochstämmige Obstbäume (gem. Liste regionaltypischer Obstsorten des Landkreises Stade) gepflanzt werden. Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Verlust ist Ersatz durch Neupflanzungen innerhalb der öffentlichen Grünfläche zu schaffen.

6.4 Innerhalb der Straßenverkehrsfläche sind mindestens 15 standortgerechte, heimische Laubbäume gemäß der **Pflanzenliste A** zu pflanzen. Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Verlust ist Ersatz an der gleichen Stelle zu schaffen.

6.5 Nadelgehölze sind nur als Einzelgehölze zulässig. Keinesfalls dürfen sie in Reihen oder Gruppen gepflanzt werden.

Pflanzenliste A: Hochstamm in der Qualität: 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 10 -12 cm, gemessen in einer Höhe von 1 m. Flatterulme (Ulmus laevis) | Hainbuche (Carpinus betulus) | Stieleiche (Quercus robur) | Winterlinde (Tilia cordata) | Vogelkirsche (Prunus avium)

7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

 (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) zu belastenden Flächen sind den Anliegern sowie den Ver- und Entsorgungsträgern Geh-, Fahr- und Leitungsrechte einzuräumen. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind von jeglicher Bebauung und von Gehölzpflanzungen freizuhalten.

8 Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind und ihrer Nutzung

 (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Flächen (Räumstreifen) sind bauliche Anlagen und Gehölzpflanzungen jeglicher Art unzulässig. Hiervon ausgenommen sind erforderliche technische und bauliche Anlagen für die Brückenkonstruktion.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

 (§ 84 Abs. 3 NBauO)

1 Einfriedungen

Entlang öffentlicher Straßenverkehrsflächen sind Einfriedungen nur als Laubhecken zulässig. In Verbindung mit den Hecken können Metallzäune in höchstens gleicher Höhe an der Grundstücksmieseite der Hecken errichtet werden. Straßenseitige Einfriedungen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig. Der Bezugspunkt für die Höhe ist dabei die Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte der Straßenfront vor dem jeweiligen Grundstück.

Als Heckenpflanzungen sind standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen mit glänzenden, reflektierenden Oberflächen, Wechsellichteffekten oder beweglichen Teilen sind unzulässig.

HINWEISE

1 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.

2 Kampfmittelbelastung

Eine Belastung des Plangebiets durch Kampfmittel kann nicht ausgeschlossen werden. Unabhängig davon gilt grundsätzlich: Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen. Polizei des Ordnungsamt, Feuerwehrstelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hameln-Hannover sind zu benachrichtigen.

3 Artenschutz

3.1 Als Vermeidungsmaßnahme gegen mögliche Verstöße gegen das Tötungs- und Verletzungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) ist das Entfernen von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis 30. September verboten. Zu anderen Zeiten ist eine fachkundige Kontrolle auf Nester und Brutquartiere notwendig, um Beeinträchtigungen auszuschließen. Bei positivem Fund ist die Untere Naturschutzbehörde zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

3.2 Die Baufeldräumung zur Herstellung der Erschließungs- und Bauflächen hat im Zeitraum zwischen 1. September und Ende Februar zu erfolgen. Alternativ kann mit den Bauarbeiten innerhalb des Zeitraumes Anfang März bis Ende August begonnen werden, wenn zuvor bei einer Begehung durch einen Fachkundigen festgestellt wird, dass auf der betroffenen Fläche keine Brutgeschäfte von bodenbrütenden Vögeln stattfinden oder begonnen werden.

Nutzungsschablone,

vgl. textl. Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl GRZ	Vollgeschosse als Höchstmaß
zulässige Bauweise	Höhe baulicher Anlagen

2. Kennzeichnungen ohne Normcharakter

vorhandene Grundstücksgrenzen
Flurstücksnummern, z.B. 31/11

Gebäude mit Nebengebäuden

Bemaßung in Metern, z.B. 3

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs angrenzender rechtskräftiger Bebauungspläne
BP Nr. 16

3.3 Als Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz von Tieren im Bereich der Gräben ist eine Bauzeitenregelung für Bauarbeiten im Bereich der Gräben / Gräben, hier insbesondere für der Ausbau des Regenrückhaltegrabens einzuhalten. Die Arbeiten dürfen nicht in Zeitraum zwischen dem 1. März bis 30. September erfolgen.

3.4 Zur Verbesserung des Angebotes an Nistmöglichkeiten sind westlich der Planstraße im Umfeld der Gebäude insgesamt 20 Nistkästen für Hausperling (z.B. Schwiegler Sperringskolone) oder für Halbhöhlerbrüter anzubringen, geschützt unter Dachvorsprung, Balkon oder Sims, in mindestens 3 m Höhe, mit Ausrichtung nach Osten oder Südosten und mit freiem An- und Abflug.

3.5 Zur Verbesserung des Lebensraumes für Fledermäuse sind nach Ende der Baumaßnahmen an den der Strauch-Baumhecke zugewandten Gebäuden insgesamt 20 Fledermauskästen in geeigneter Höhe und Ausrichtung anzubringen.

3.6 Als Maßnahme zum Insekten- und Fledermausschutz ist die Reduzierung der Beleuchtung an den Gebäuden und auf den Parkplätzen 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 flach sein, um Streulicht zu vermeiden (keine Lichtabstrahlung). Das Leuchtmittel darf nicht aus der Lampe heraus ragen. Es sind nur warmweiße Lampen zu verwenden bis max. 3.000 Kelvin (Natriumdampflampen und LEDs ohne Blauanteile). Die Beleuchtung sollte durch Bewegungsmelder und/oder T12- bzw. Nachtschaltung gesteuert werden.

4 Nicht überbaute Grundstücksflächen

Gemäß § 9 Abs. 2 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) müssen die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Die Gestaltung der Grünflächen mit Materialien, durch die die ökologischen und klimatischen Bodenfunktionen (z.B. Wasserspeicher, Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Kleinstlebewesen) behindert oder unterbunden werden (z.B. die Anlage von flächigen Stein-, Kies- oder Schotterbetten als auch die Verwendung von Vlies- oder Folienabdeckungen) widerspricht der vorgenannten Regelung in § 9 Abs. 2 der NBauO und ist daher nicht gestattet.

5 Baumschutz

Bei Bauarbeiten ist die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" und die R SBB2023 „Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ zu beachten.

6 Pflege, Unterhaltung und Ersatz von Anpflanzungen

Der Grundstückseigentümer ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur fachgerechten Anpflanzung und Unterhaltung der aufgeführten Pflanzungen verpflichtet. Sollten Pflanzen eingehen bzw. nicht vorhanden sein, so sind diese umgehend in der gleichen Art und Qualität zu ersetzen. Die Gemeinde wird nötigenfalls zur Durchsetzung der Bepflanzung vom Pflanzgebot gemäß § 178 BauGB Gebrauch machen.

7 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 von bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

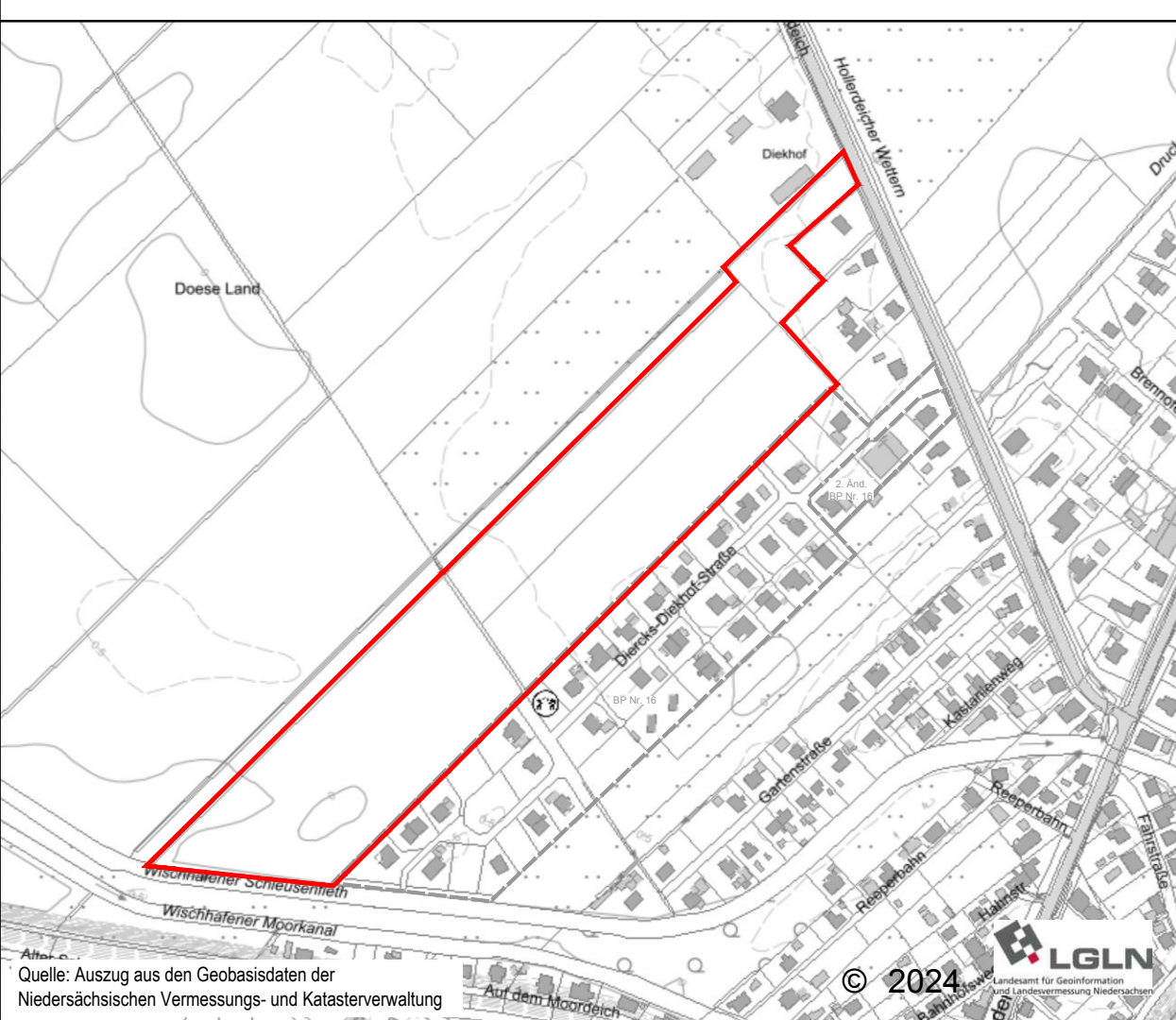
8 Kompensationsmaßnahmen

Dem Bebauungsplan Nr. 16a werden innerhalb der externen Ausgleichsfläche in der Gemarkung Wischhafen, Flur 25, Teilflächen der Flurstücke 9/5, 20/5 und 63/6, die vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft von 3,07 ha entsprechend der Eingriffsregelung zugeordnet. Zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft werden innerhalb der zugeordneten externen Ausgleichsfläche folgende Maßnahmen umgesetzt: Nutzung als extensives Grünland und Pflanzung von Obstbäumen.

9 Hinweis zu Ausnahmen und Befreiungen

Auf Antrag kann die Gemeinde im begründeten Einzelfall Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans und den örtlichen Bauvorschriften zulassen, wenn Ziele und Zwecke des Bebauungsplans dadurch nicht beeinträchtigt werden.

Übersichtsplan



Gemeinde Wischhafen
Landkreis Stade

Bebauungsplan Nr. 16a
"Erweiterung Baugebiet Diercks-Diekhof-Straße"
mit örtlichen Bauvorschriften

- ENTWURF -

Gemeinde Wischhafen
Hauptstraße 31
21729 Freiburg / Elbe
Stand: 26.05.2025

Planverfasser:

cappel + kranzhoff
stadtenwicklung und planung gmbh
Palmallee 96, 22767 Hamburg
Tel. 040 380 375 670
mail@ck-stadtplanung.de