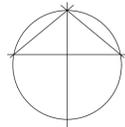


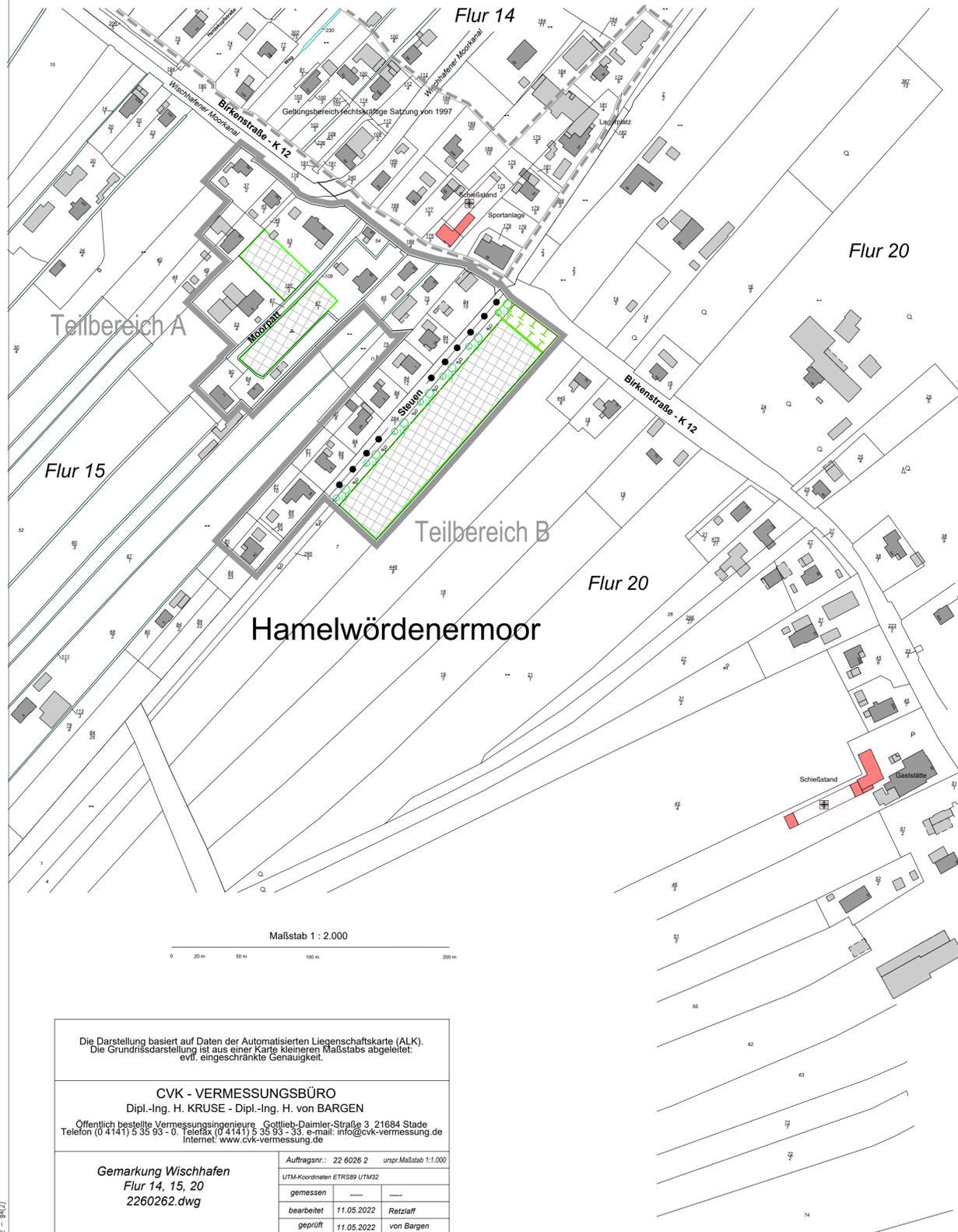
ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN :

Maßstab : 1 : 2.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG :

- Erhaltenswerte Baum-Strauch-Feldhecke, tlw. standortgerecht
- Ersatz-/Ausgleichsfläche - §1a i.V.m. §34 (4) BauGB
- Räumlicher Geltungsbereich der Satzung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Kennzeichnungen ohne Normcharakter
- Geltungsbereich rechtskräftige Satzung von 1997
- Vorhandene bauliche Anlagen
- Potentialfläche zur Eigenwicklung



Die Darstellung basiert auf Daten der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK). Die Grundrissdarstellung ist aus einer Karte kleineren Maßstabs abgeleitet; evtl. eingeschränkte Genauigkeit.

CVK - VERMESSUNGSBÜRO
 Dipl.-Ing. H. KRUSE - Dipl.-Ing. H. von BARGEN
 Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure, Gottlieb-Daimler-Straße 3, 21684 Stade
 Telefon (0 4141) 5 35 93 - 0, Telefax (0 4141) 5 35 93 - 33, e-mail: info@cvk-vermessung.de
 Internet: www.cvk-vermessung.de

Gemarkung Wischhafen
 Flur 14, 15, 20
 2260262.dwg

Auftragsnr.:	22 6026 2	urspr. Maßstab 1:1.000
UTM-Koordinaten	ETRS89 UTM32	
gemessen	-----	-----
bearbeitet	11.05.2022	Retziuff
geprüft	11.05.2022	von Bargaen

SATZUNGSENTWURF :

Aufgrund des §34 (4) des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit den §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) hat der Rat der Gemeinde Wischhafen in seiner Sitzung am nachfolgende Satzung über die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach §34 BauGB erlassen :

- § 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
 Der Geltungsbereich der Satzung besteht aus den Teilbereichen A und B und erfasst
- in Teilbereich A (in Flur 15 - südwestlich der Birkenstraße / Ecke Straße Steuern) die Flurstücke 37/2 (Hs.-Nr. 99), 49/2 tlw. (Hs.-Nr. 97) bis 75/3 (Hs.-Nr. 81) und 84/15 (Hs.-Nr. ohne) und Straße Moorpatte 53/4 (Hs.-Nr. 6), 64/4 tlw. (Hs.-Nr. 11) und 64/2 (Hs.-Nr. 9) sowie nordwestlich Straße Steuern 84/14 (Hs.-Nr. 1A) bis 84/23 tlw. (Hs.-Nr. 4C).
 - in Teilbereich B (in Flur 20 - südöstlich Straße Steuern) die Flurstücke 295/1 und 7 jeweils teilweise.
- Maßgebend ist die zeichnerische Abgrenzung zum räumlichen Geltungsbereich (vgl. Anlage Zeichnerische Festsetzungen / Planbild) als Bestandteil der Satzung.
 Die dem Nds. Straßengesetz unterliegenden Flurstücke sind nicht Bestandteil der Satzung.

- § 2 SACHLICHER GELTUNGSBEREICH
 Die Satzung besteht aus folgenden Bestandteilen und Anlagen :
- Zeichnerische Festsetzung zum räumlichen Geltungsbereich (vgl. Anlage) auf der Grundlage der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1 : 2.000 (vgl. Planbild),
 - Begründungstext,
 - Ausschnitt Flächenutzungsplan der Samtgemeinde Nordkehdingen,
 - Landschaftspflegerischer Fachbeitrag.

- § 3 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG / BESTANDSSCHUTZ
 Im Geltungsbereich der Satzung soll der
- Teilbereich A dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben im Sinne von §5a Abs.1 BauNVO für dörfliches Wohnen (MDW) dienen. Die Nutzungen im Sinne von §5a Abs.2 sind allgemein zulässig.
 - 1.1 Ausgenommen hiervon sind vorhandene Nutzungen, die auf der Grundlage des §35 BauGB vor Aufstellungsbeschluss dieser Satzung bauordnungsrechtlich genehmigt wurden.
 - 1.2 Die Zulässigkeit gilt auch für jeweilig einer Nutzung zugeordneter Stellplätze und Garagen im Sinne §12 BauNVO, sowie untergeordneter Nebenanlagen im Sinne §14 BauNVO.
 - 1.3 Sanierung, Erweiterung, Umbau von Gebäudebestand sowie Neubau von Wohnzwecken dienende Vorhaben, im Sinne von §5a (2) BauNVO, haben sich baulich im Sinne des § 34 BauGB hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und der äußeren Gestaltung in das dörfliche Umfeld einzufügen.
 - 1.4 Für Vorhaben nach §29 BauGB gilt Bestandsschutz, sofern diese vor Erlass der Satzung bauordnungsrechtlich genehmigt waren.
 - 2 Teilbereich B ausschließlich dem Wohnen im Sinne von §5a Abs.1 BauNVO für dörfliches Wohnen (MDW) dienen.
 - 2.1 Im Geltungsbereich der Satzung müssen Baugrundstücke eine Mindestgröße von 1.000 qm erhalten; je Grundstück sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
 - 2.2 Die südöstlich der Straße Steuern vorhandene Feldhecke darf für Zuwegungen bzw. Zufahrten bis zu 3 Meter unterbrochen werden. Ausnahmen zum Ersatz regelt die Untere Naturschutzbehörde des LK STD im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigung (s. a. §5).

- § 4 AUSNAHMEN
 Ausnahmen nach §31 BauGB gelten für die Überschreitung der Grenze zum Geltungsbereich der Satzung bei Gebäudebestand für Anbauten und untergeordneten Nebenanlagen im Sinne von §§12 und 14 BauNVO auf demselben Flurstück.

- § 5 NATURSCHUTZFACHLICHE ERSATZ- / AUSGLEICHSMASSNAHMEN
- Laubbäume mit einem Stammumfang von mehr als 0,25 m, gemessen in 1 m Höhe, sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust ist Ersatz durch Neupflanzung auf demselben Grundstück zu schaffen. Artenauswahl, Qualität sowie der Umsetzungszeitpunkt der Anpflanzungen sind nur in Abstimmung mit der zuständigen Gemeinde bzw. der Unteren Naturschutzbehörde zulässig. Hinsichtlich standortgerechter Arten wird auf die Pflanzenliste für den Naturraum Moor / Marsch des LK STD verwiesen.
 - Ersatzmaßnahmen sind im Sinne der Einzelfallprüfung sowie der naturschutzfachlichen Bewertung entsprechend des bauordnungsrechtlichen Eingriffs auszugleichen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und vor Wildverbiss sowie mechanischen Beschädigungen wirksam zu schützen oder einzuzäunen. Die Durchführung der Anpflanzungen hat nach bauordnungsrechtlich veranlasstem Eingriff in betroffene Schutzgüter zu erfolgen. Ggf. hat die Durchführung erst in der darauffolgenden Pflanzperiode zu erfolgen. Bei bauordnungsrechtlich entsprechend angeordneter Maßnahmen zum Artenschutz hat die Durchführung ggf. vor dem Eingriff zu erfolgen.

- § 6 HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
- Auf die Bestimmungen des Nds. Straßengesetzes u. a. zu Anbauverbot und Zufahrten wird verwiesen.
 - Ebenfalls verwiesen wird auf das Nds. Denkmalschutzgesetz zu Bestimmungen zum Umgang und Erhalt von Bodendenkmälern.

- § 7 INKRAFTTRETEN
 Die Satzung tritt am Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Stade in Kraft.

WISCHHAFEN,

HINWEISE :

Ggf. Ergänzung durch Hinweise der Träger öffentlicher Belange (§4 (2) BauGB) !!

VERFAHRENSVERMERKE :

Öffentliche Auslegung
 Der Entwurf der Satzung nach §34 BauGB und die Entwurfsbegründung haben nach örtlicher Bekanntmachung vom mit Angaben zu Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung vom bis gemäß §3 (2) BauGB i. V. m. §13 (2) Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

WISCHHAFEN,
 (Gemeindedirektor)

Satzungsbeschluss
 Der Rat der Gemeinde Wischhafen hat diese Satzung nach §34 BauGB nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß §3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung gem. §10 (3) BauGB sowie die Begründung beschlossen.

WISCHHAFEN,
 (Gemeindedirektor)

Inkrafttreten
 Die Satzung nach §34 (6) BauGB ist gemäß §10 (3) BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Stade bekanntgemacht worden.
 Die Satzung ist damit am rechtskräftig geworden.

WISCHHAFEN,
 (Gemeindedirektor)

Verletzung von Vorschriften
 Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der Außenbereichssatzung sind die beachtliche Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften nach §214 BauGB, eine beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der Außenbereichssatzung und des Flächennutzungsplanes, sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges nicht schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des der Verletzung begründeten Sachverhalts geltend gemacht worden.

WISCHHAFEN,
 (Gemeindedirektor)

GEMEINDE WISCHHAFEN

SAMTGEMEINDE NORDKEHDINGEN
 LANDKREIS STADE

34.-SATZUNG Nr. 2
 "Birkenstraße / Steuern"
 OT. Hamelwördenermoor

Kombiniertes Satzungsrecht nach §34 (4) Nr.2 und Nr.3 BauGB

WISCHHAFEN,

ENTWURF

Hier: Beteiligungsverfahren nach §4(2) BauGB

GULEKE + PARTNER
 BÜRO FÜR KOMMUNALE ENTWICKLUNGSPLANUNG
 21640 HORNEBURG VORDAMM 12
 info@gulekeundpartner.de 04163-7731 808161
 Das Team für Ihre Pläne www.gulekeundpartner.de