

GEMEINDE WISCHHAFEN

SAMTGEMEINDE NORDKEHDINGEN
LANDKREIS STADE

BEBAUUNGSPLAN WISCHHAFEN NR. 4 "Ortsmitte III - Tiedemann"

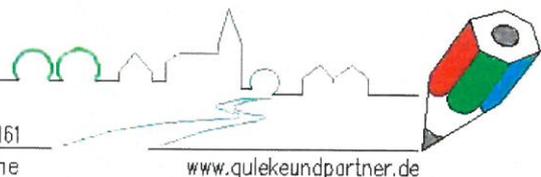
2. ÄNDERUNG / AUFHEBUNG

VERFAHREN NACH § 13 BAUGB

ENTWURF - Vorlage zum Beteiligungsverfahren nach §4a BauGB

GULEKE + PARTNER
BÜRO FÜR KOMMUNALE ENTWICKLUNGSPLANUNG

21640 HORNEBURG VORDAMM 12 T 04163-7731 F 04163-808161
Guleke-Partner@T-online.de Das Team für Ihre Pläne



www.gulekeundpartner.de

INHALTSVERZEICHNIS

I	VERFAHRENSVERMERKE	3
II	SATZUNGSENTWURF.....	5
	ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN (ENTWURF PLANBILD)	6
III	ENTWURFSBEGRÜNDUNG	
1	RECHTSGRUNDLAGEN.....	7
2	HINWEISE ZUM VERFAHREN	7
3	GELTUNGSBEREICH DER 2. ÄNDERUNG / AUFHEBUNG	7
4	VERANLASSUNG ZUR ÄNDERUNG / AUFHEBUNG.....	7
5	DURCHFÜHRUNG / SONSTIGES PLANRECHT	8

ANLAGEN :

- Übersichtsplan - Geltungsbereich zum Urplan von 1982
- Planzeichenerklärung

VERFAHRENSVERMERKE :

Änderungs- / Aufhebungsbeschluss

Der VA / Rat der Gemeinde Wischhafen hat in seiner Sitzung am2017 beschlossen, den Bebauungsplan Wischhafen Nr. 4 "Ortsmitte III - Tiedemann" von 1982 zu ändern.
Ortsübliche Bekanntmachung vom2017.

WISCHHAFEN,

(DS)

.....
- Bürgermeister -

Planverfasser

Die 2. Änderung / Aufhebung dieses Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von
GULEKE + PARTNER Büro für kommunale Entwicklungsplanung 21640 HORNEBURG

Horneburg, 09/2017

.....
- Unterschrift -

Öffentliche Auslegung

Der VA / Rat der Gemeinde Wischhafen hat in seiner Sitzung am2017 dem Entwurf der 2. Änderung / Aufhebung des Bebauungsplanes zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich am2017 bekannt gemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung / Aufhebung des Bebauungsplan und die Entwurfsbegründung haben vom2017 bis2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Ein Umweltbericht hat gem. § 13 BauGB nicht vorgelegen.

WISCHHAFEN,

(DS)

.....
- Bürgermeister -

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wischhafen hat die 2. Änderung / Aufhebung des Bebauungsplanes in seiner Sitzung am als Satzung gem. §§ 10 und 13 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

WISCHHAFEN,

(DS)
- Bürgermeister -

Inkrafttreten

Die 2. Änderung / Aufhebung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 BauGB am im Amtsblatt für den LANDKREIS STADE bekannt gemacht worden.

Die 2. Änderung / Aufhebung dieses Bebauungsplanes der Gemeinde Wischhafen ist damit am rechtsverbindlich geworden.

WISCHHAFEN,

(DS)
- Bürgermeister -

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 2. Änderung / Aufhebung des Bebauungsplanes ist eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, eine beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes, sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges nicht schriftlich gegenüber der Gemeinde / Stadt unter Darlegung des der Verletzung begründeten Sachverhalts geltend gemacht worden.

WISCHHAFEN,

(DS)
- Bürgermeister -

**SATZUNGSENTWURF 2. ÄNDERUNG / AUFHEBUNG
BEBAUUNGSPLAN WISCHHAFEN NR. 4
"ORTSMITTE III - Tiedemann"
SAMTGEMEINDE NORDKEHDINGEN - LANDKREIS STADE**

Aufgrund des § 1 Abs. 3, § 10 und des § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der zzt. geltenden Fassung,

hat der Rat der Gemeinde Wischhafen nachstehende 2. Änderung / Aufhebung des Bebauungsplanes Wischhafen Nr. 4 "Ortsmitte III - Tiedemann",

als Satzung beschlossen :

§ 1 GELTUNGSBEREICH

Die Änderung / Aufhebung umfasst einen Teilbereich zum räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wischhafen Nr. 4 "Ortsmitte III - Tiedemann" in der Fassung der Bekanntmachung (Urplan) vom 11.02.1982 (vgl. Anlage – Grenze des räumlichen Geltungsbereich).

Der Änderungs- / Aufhebungsbereich umfasst die Flurstücke 128/22 (Meisterweg), 128/24 und 128/25 tlw. (Hs.-Nr. 107).

Die 1. Änderung vom 12.10.2002 ist nicht betroffen.

§ 2 ÄNDERUNG / AUFHEBUNG VON FESTSETZUNGEN

2.1 Geändert wird im Bereich gegenüber der Wendeanlage (Flurstück 128/22 - Meisterweg) der bisherige Grenzabstand von 4 Metern auf den Mindestabstand nach Nds. Bauordnung (NBauO) von 3 Metern.

2.2 Ersatzlos aufgehoben wird die festgesetzte Mindestgrundstücksgröße von 600 qm gem. der Textlichen Festsetzung im Sinne der rechtskräftigen Satzung von 1982 (Urplan).

2.3 Die Festsetzungen zur öffentlichen Verkehrsfläche von 1982 werden unverändert übernommen.

2.4 Die nachfolgende Anlage (Planbild) zu den Zeichnerischen Festsetzungen der 2. Änderung / Aufhebung ist Bestandteil dieser Satzung.

HINWEIS :

Die übrigen Textlichen und Zeichnerischen Festsetzungen zum Urplan von 1982 behalten weiterhin ihre Gültigkeit, sofern diese den geänderten Festsetzungen nicht widersprechen.

§ 3 INKRAFTTRETEN

Die Satzung zur 2. Änderung / Aufhebung tritt mit dem Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises Stade am _____ in Kraft.

Mit Rechtskraft der 2. Änderung / Aufhebung treten entgegenstehende Festsetzungen von 1982 außer Kraft.

WISCHHAFEN, _____ .2017

(DS)

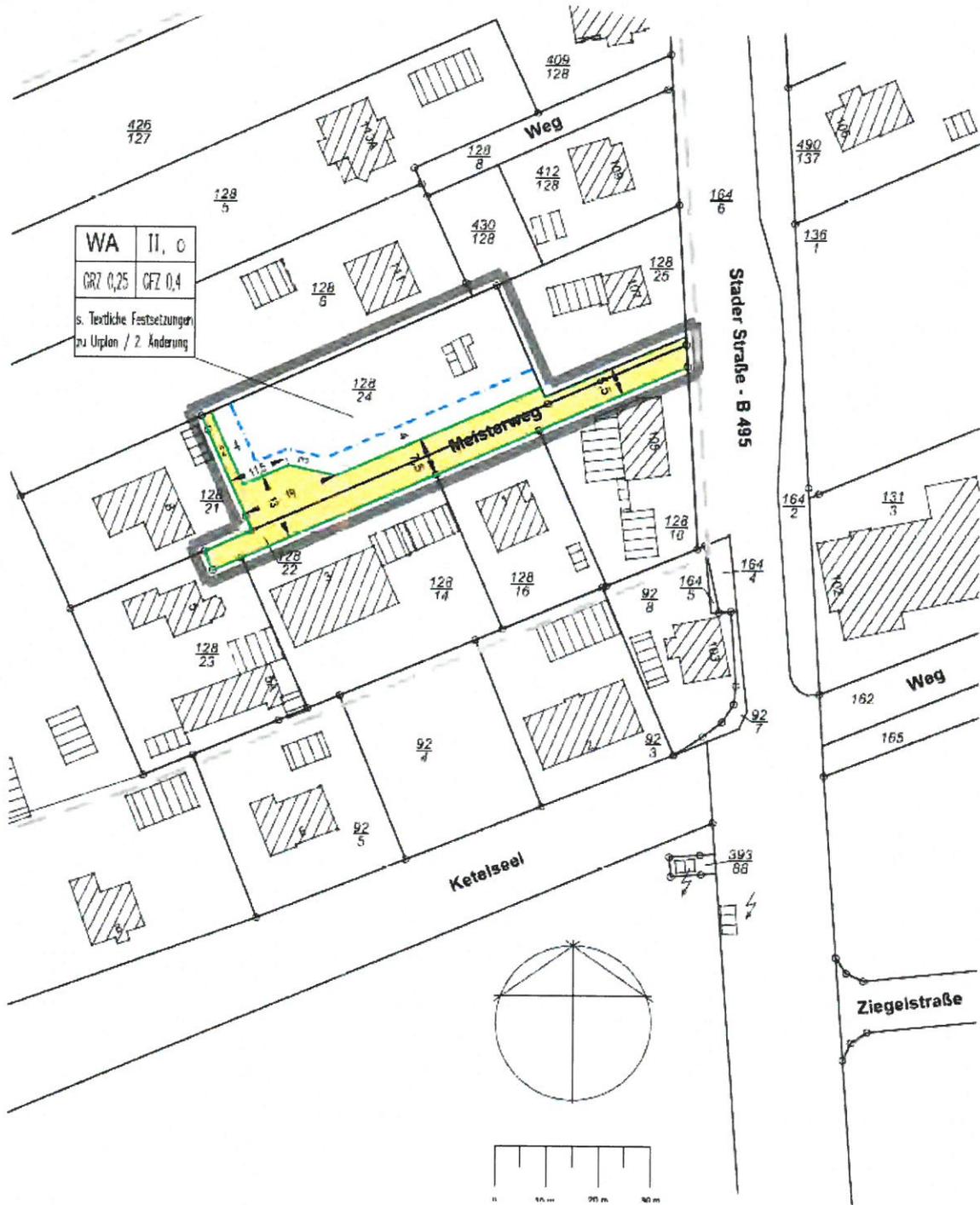
.....
- Bürgermeister -

ANLAGE :

ENTWURF PLANBILD

Hier : Zeichnerische Festsetzungen und Geltungsbereich der 2. Änderung / Aufhebung

Gemarkung Wischhafen
Flur 18



ENTWURFSBEGRÜNDUNG
2. Änderung / Aufhebung
Bebauungsplan Wischhafen Nr. 4 "Ortsmitte III - Tiedemann"
Gemeinde Wischhafen - Landkreis Stade

1 RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
jeweils in der zzt. geltenden Fassung.

2 HINWEISE ZUM VERFAHREN

- Beschluss zur 2. Änderung / Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 4 nach § 13 BauGB durch den VA / Rat der Gemeinde vom 13.02.2017
- Beteiligungsverfahren der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4a BauGB i. V. m. § 13a BauGB mit Anschreiben vom 25.10.2017
- Öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB i. V. m. § 13a BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom .2017 bis zum .2017.
 - Stand des Verfahrens –

3 GELTUNGSBEREICH DER 2. ÄNDERUNG / AUFHEBUNG

Von der 2. Änderung / Aufhebung ist der räumliche Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. III-Tiedemann in der Fassung zum Urplan von 1982 mit den benannten Flurstücken 128/22 (Meisterweg), 128/24 und 128/25 tlw. (Hs.-Nr. 107) (vgl. Anlage – Zeichnerische Festsetzungen) nur teilweise betroffen (vgl. a. Anlage - Ausschnitt Urplan 1982).

4 VERANLASSUNG ZUR ÄNDERUNG / AUFHEBUNG

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.4 soll die bisher geltende textliche Regelung zur Mindestgröße der Baugrundstücke aufgehoben werden.
Entsprechend dieser Regelung von 1982 muss die bisherige Mindestgröße der Baugrundstücke mindestens 600 qm betragen.

Anlass für die Aufhebung v. g. Regelung im Sinne der Urplanung von 1982 ist die im Änderungsbereich nunmehr beabsichtigte Bebauung mit Doppel- / Mehrfamilienhaustypen auf grundbuchlich geteilten Grundstücksgrößen zwischen ca. 320 bis ca. 375 qm je Hauseinheit.

Aus der Begründung zum Ursprungsplan ist keine detaillierte Darlegung der Gründe für diese planungsrechtliche Vorgabe zu entnehmen. Hier wird lediglich in Zusammenhang mit der Beschreibung der im Plangebiet geltenden Grund- und Geschossflächenzahl auf diese Grundstücksgrößenvorgabe hingewiesen.

Insofern ist zu vermuten, dass mit dieser Festsetzung insgesamt eine ergänzende Regelung zur angestrebten baulichen Dichte - welche im Bereich des „Allgemeinen Wohngebiets“ durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 im Wesentlichen bestimmt wurde - erreicht werden sollte.

Auf die Übernahme und Anwendung der seiner Zeit gültigen Regelungen zur Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) zu § 19 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung von 1977 wird hier verwiesen.

An dieser baulichen Dichte soll auch weiterhin festgehalten werden, so dass auch zukünftig bei der Beurteilung von konkreten Bauvorhaben eine GRZ von 0,25 und eine GFZ von 0,4, einschließlich der darüber hinaus weiterhin geltenden Regelungen (wie z.B. die in der Ursprungsplanung enthaltene textliche Ausnahme zur GRZ), grundsätzlich zu Grunde zu legen sind.

Geändert wird die Festsetzung für einen Abschnitt der im Urplan auf 4 Meter festgesetzten Baugrenze. Die Umsetzung bzw. Ausbau der im Urplan ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsfläche ist bisher nicht erfolgt. Dieses soll im Rahmen der aktuell beabsichtigten Bebauung erfolgen. Um von vornherein Befreiungen nach § 31 BauGB in Bezug auf Bauvorhaben zu vermeiden, ist die Abweichung der ursprünglich festgesetzten Baugrenze von 4 Metern im Abschnitt gegenüber der Wendeanlage auf den Mindestgrenzabstand von 3 Metern beabsichtigt und im Sinne der Innenentwicklung auch städtebaulich in Bezug auf die Urplanung vertretbar.

Insgesamt ist, vor dem Hintergrund der bereits in der Nachbarschaft zum Teil vorhandenen Gebäudeabmessungen und der grundsätzlichen Wahrung der vorher beschriebenen baulichen Dichte, die Aufhebung der Grundstücksgrößenvorgabe als städtebaulich vertretbar anzusehen. Ferner ist anzumerken, dass diese Änderung / Aufhebung dem regionalplanerischen Ansatz hinsichtlich einer Innenentwicklung entspricht.

Darüber hinaus erfolgt die Änderung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen. Denn im Rahmen der Abwägung ist auch von Belang, dass die hier aktuell vorgesehene Bebauung auf der Grundlage einer ideellen Teilung bereits heute grundsätzlich möglich wäre.

Die Erschließung des Änderungsbereiches ist noch nicht abgeschlossen. An den bisher hierzu festgesetzten Umfang der Straßenverkehrsflächen im Ursprungsplan ergeben sich aber keine Änderungen. Diese werden unverändert übernommen, um den künftigen Belangen der zu erwartenden Ziel- und Quellverkehre entsprechen zu können.

Es ist noch darauf hinzuweisen, dass alle weiteren planungsrechtlichen Vorgaben des Ursprungsplanes weiterhin Bestand haben. Dies gilt, wie bereits ausgeführt, insbesondere für die Anwendung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1977.

5 DURCHFÜHRUNG / SONSTIGES PLANRECHT

Durch die Umsetzung zur 2. Änderung / Aufhebung sind wesentliche Auswirkungen auf das Orts- und Straßenbild durch die Aufhebung der Mindestgrundstücksgröße für einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht erkennbar. Entsprechende Festsetzungen sind unmittelbar in der Ortsdurchfahrt der Stader Straße (B 495) bereits gegeben bzw. zulässig.

Die Gemeinde betreibt dieses Änderungs- und Aufhebungsverfahren im Sinne der ihr übertragenen Aufgabe nach § 1 (3) BauGB, sobald und soweit es für städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Weiteres Planrecht, dass der Abwägung unterliegt oder den aktuellen Festsetzungen entgegenstehen könnte, besteht nicht.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1977 im Sinne der Urplanung fort !

WISCHHAFEN, .2017

(DS)

.....
- Bürgermeister -

Im Entwurf für die Gemeinde Wischhafen aufgestellt :

GULEKE + PARTNER

21640 HORNEBURG
Guleke-Partner@T-online.de

BÜRO FÜR KOMMUNALE ENTWICKLUNGSPLANUNG

Das Team für Ihre Pläne

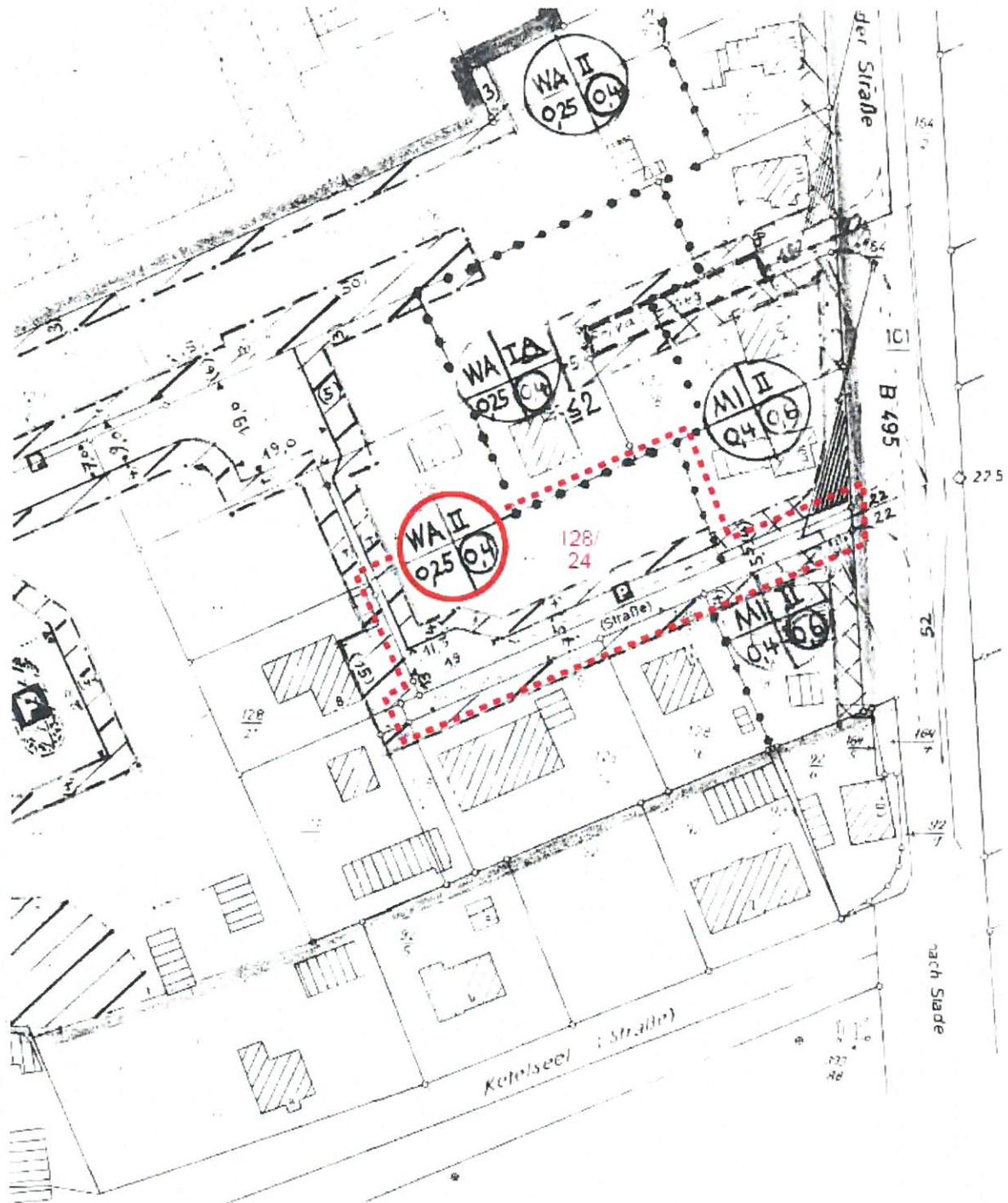
☎ 04163 - 7731

www.gulekeundpartner.de

ANLAGE :

Zeichnerische Festsetzungen (Bestand) zum Urplan von 1982 :

Hinweis : rot gestrichelt der Geltungsbereich zur 2. Änderung / Aufhebung

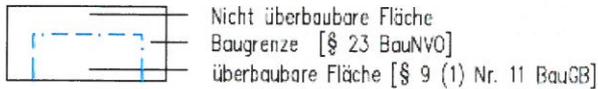


ANLAGE :

Planzeichenerklärung zum Entwurf :

PLANZEICHENERKLÄRUNG : Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1977

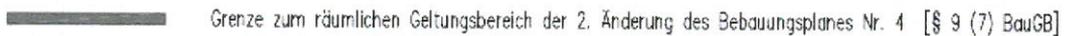
BAUGRENZE :



VERKEHRSFLÄCHE :



SONSTIGE PLANZEICHEN :



KENNZEICHNUNGEN OHNE NORMCHARAKTER :

Maße der baulichen Nutzungen (vgl. Urplan) :

GRZ 0,25	Maß der baulichen Nutzung : Grundflächenzahl (GRZ) mit der Dezimalzahl als Beispiel
GFZ 0,4	Maß der baulichen Nutzung : Geschößflächenzahl (GFZ) mit der Dezimalzahl als Beispiel
II	Zahl der Vollgeschosse Z = II

Bauweise :

o Offene (o) Bauweise [o – § 22 (2) BauNVO]



Vorhandene bauliche Anlage / Hauptgebäude mit Nebenanlage

WA	
GRZ 0,4	
II, o 08	
* Gültige Nutzungsgruppe	

Nutzungsschablone als Beispiel

--- Grenze zum räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 (vgl. Urplan)