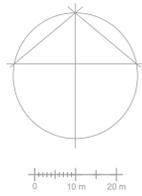


ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN :

Maßstab : 1 : 1.000



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

<b>CVK - VERMESSUNGSBÜRO</b> Dipl.-Ing. H. KRUISE - 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	
Auftragsnr.: 24.6011.6	Maßstab: 1:1000
UTM-Koordinaten: ETR258	
gemessen	---
bearbeitet	29.04.2024 Richters
geprüft	29.04.2024 von Barges

**Gemarkung Wischhafen**  
 Flur 7  
 Plangrundlage  
 34. Satzung Schinkelweg  
 Wischhafen OT Hammelwörden

SATZUNGSENTWURF :

Aufgrund des §34 (4) des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit den §§10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) 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 erfasst in Flur 7 südöstlich des Schinkelweges die beiden Flurstücke 53/5 tlw. und 53/6.  
 Maßgebend ist die zeichnerische Abgrenzung zum räumlichen Geltungsbereich (vgl. Zeichnerische Festsetzungen im Planbild) als Bestandteil der Satzung.
- § 2 SACHLICHER GELTUNGSBEREICH  
 Die Satzung besteht aus folgenden Bestandteilen und Anlagen :
  - Zeichnerische und Textliche Festsetzungen zum räumlichen Geltungsbereich auf der Grundlage der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK), Maßstab 1 : 1.000 (vgl. Planbild)
  - Begründungstext sowie dem
  - Landschaftspflegerischer Beitrag mit Eingriffsbewertung.
- § 3 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG / BAUWEISE  
 3.1 Die Satzung soll Wohnnutzungen im Sinne von §5a Abs.2 Nr.1 BauNVO für dörfliches Wohnen (MDW) dienen. Die Nutzungen im Sinne von §5a Abs.2 sind allgemein zulässig.  
 3.2 Für Baugrundstücke ist eine Mindestgröße von 1.200 qm festgesetzt; je Baugrundstück sind maximal 2 Wohneinheiten (Wo) zulässig.  
 3.3 Zulässig ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2.  
 Auf die Anwendung von §19 (4) Satz 2 BauNVO wird verwiesen.  
 3.4 Bauliche Anlagen in Form von Gebäuden haben zu allen Grenzen im Sinne von §5 NBauO Abstand von mindestens 1H einzuhalten.  
 3.5 Die Oberkante Fertig-Fußboden (OK FF) der Erdgeschoße darf die gemittelte Straßenoberfläche (OK) des Schinkelweges im Bereich des zu erschließenden Baugrundstücks nicht überschreiten.
- § 4 NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHEN / BAUGRENZE  
 Innerhalb der hinteren nichtüberbaubaren Flächen, zwischen Ausgleichsfläche und Baugrenze, sind bauliche Anlagen, die Gebäude sind, nicht zulässig.
- § 5 NATURSCHUTZFACHLICHE ERSATZ- / AUSGLEICHSMASSNAHMEN [§9 (1) Nr.20 BauN]
- 5.1 Die Ausgleichsfläche (SPE-Fläche) ist als Feldhecke / Ortsrandgehölz anzulegen und mit standortgerechten Arten der Gehölzliste des LK STD für den Naturraum Marsch zu bepflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und gegen Wildverbiss sowie mechanische Beschädigungen zu schützen bzw. einzuzäunen. Die Herstellung der Pflanzungen hat nach Abschluss der Rohbauarbeiten bzw. in der darauf folgenden Pflanzperiode fachgerecht zu erfolgen.
- 5.2 Die innerhalb des Schinkelweges bzw. im Straßenseitenraum des angrenzenden Geltungsbereiches sind vorhandene Laubbäume bei Verlust durch Baumaßnahmen oder Abgang etc. durch Neupflanzungen als externe Kompensationsmaßnahme zu ersetzen. Die Artenauswahl, die Qualität sowie der Zeitpunkt der Durchführung der Pflanzung sind nur in Abstimmung mit der Gemeinde und der Unteren Naturschutzbehörde als Eingriffsminderung zulässig. Hinsichtlich standortgerechter Arten wird auf die Pflanzenliste für den Naturraum Moor des LK STD verwiesen.
- § 6 HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN  
 Verwiesen wird auf das Nds. Denkmalschutzgesetz zu Bestimmungen zum Umgang und Erhalt von Bau- und Bodendenkmälern.
- § 7 INKRAFTTRETEN  
 Die Satzung tritt am Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Stade in Kraft.

WISCHHAFEN, (DS)  
 (Gemeindedirektor / Bürgermeister)

VERFAHRENSVERMERKE :

Aufstellungsbeschluss  
 Der Rat der Gemeinde Wischhafen hat die Aufstellung einer Satzung nach §34 BauGB in seiner Sitzung am ... beschlossen.  
 Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß §2 (1) BauGB am ... ortsbüchlich bekanntgemacht.

WISCHHAFEN, den ... (DS)  
 (Gemeindedirektor / Bürgermeister)

Planunterlage  
 Kartengrundlage : Maßstab : 1 : 1.000  
 Quelle : Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung  


Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand ...).  
 Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Stade, ... (S)  
 (Öffentlich best. Verm.-Ing.)

Planverfasser  
 Der Entwurf der Satzung wurde ausgearbeitet von :  
 GULEKE + PARTNER BÜRO FÜR KOMMUNALE ENTWICKLUNGSPLANUNG 21640 HORNEBURG

Horneburg, ... (S)  
 (Planverfasser)

Öffentliche Auslegung  
 Der Entwurf der Satzung nach §34 BauGB mit Entwurfsbegründung und Umweltbericht haben nach ortsbüchlicher Bekanntmachung vom ... mit Angaben zu Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung vom ... bis ... gemäß §3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

WISCHHAFEN, ... (DS)  
 (Gemeindedirektor / Bürgermeister)

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, ... (DS)  
 (Gemeindedirektor / Bürgermeister)

PLANZEICHENERKLÄRUNG : Es gilt die BauNVO von 2021

-  Baugrenze [§9 (1) Nr.2 BauGB, §23 BauNVO] vgl. Textliche Festsetzung §4
  -  Maßnahme / Fläche zum Schutz, Pflege und Entwicklung (SPE) [§9 (1) Nr. 20 BauGB] Ersatz- / Ausgleichsfläche [§1a i.V.m. §34 (4) BauGB] vgl. Textliche Festsetzung §5.1
  -  Gewässerräumstreifen zugunsten des UHV / bzw. Dritter [§9 (1) Nr.21 BauGB]
  -  Räumlicher Geltungsbereich der Satzung [§9 (7) BauGB]
- Darstellungen / Kennzeichnungen ohne Normcharakter :
-  Vorhandene bauliche Anlagen
  -  Straßenbildprägende Birkenallee mit Angabe zum Stammumfang, vgl. Textliche Festsetzung §5.2
  -  Bpl. Wischhafen Nr. 5 und 10 - Darstellung räumlicher Geltungsbereiche

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

WISCHHAFEN, ... (DS)  
 (Gemeindedirektor / Bürgermeister)

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

WISCHHAFEN, ... (DS)  
 (Gemeindedirektor / Bürgermeister)

GEMEINDE WISCHHAFEN

SAMTGEMEINDE NORDKEHDINGEN  
 LANDKREIS STADE

34.-SATZUNG Nr. 3

" Schinkelweg " OT. Hamelwörden

Satzungsrecht nach §34 (4) Nr.3 BauGB

ENTWURF

Der Verwaltungsausschuss (VA) der Gemeinde Wischhafen hat in seiner Sitzung am 28.04.2025 dem Entwurf dieser 34.-Satzung Nr. 3 „Schinkelweg“, der Entwurfsbegründung einschließlich des Landschaftspflegerischen Beitrages die öffentliche Auslegung nach §3 (2) BauGB i.V.m. §34 (6) BauGB beschlossen.

Dieser Entwurf hat vom ... bis ... öffentlich ausgelegen.

WISCHHAFEN, den