

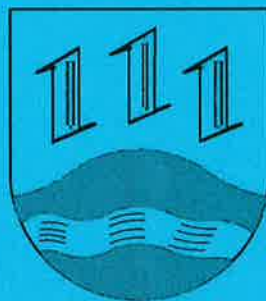
# GEMEINDE WISCHHAFEN

SAMTGEMEINDE NORDKEHDINGEN

LANDKREIS STADE

## 1. ÄNDERUNG / ERGÄNZUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 16 “Südwestlich Hollerdeich“

mit Örtlichen Bauvorschriften nach NBauO



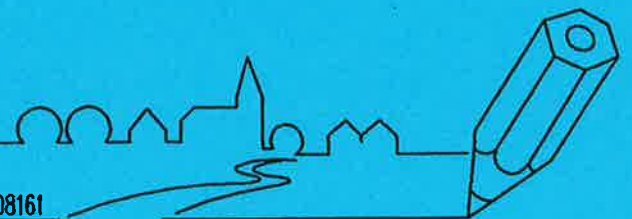
Vorlage zur Bekanntmachung nach § 10 BauGB - Urschrift

**GULEKE + PARTNER**  
BÜRO FÜR KOMMUNALE ENTWICKLUNGSPLANUNG

21640 HORNEBURG VORDAMM 12  
PARTNER BEI STADT-LAND-FLUSS

☎ 04163-7731 FAX 808161  
PLANER + ARCHITEKTEN

[www.StadtLandFluss-Horneburg.de](http://www.StadtLandFluss-Horneburg.de)



## INHALTSVERZEICHNIS

I	VERFAHRENSVERMERKE .....	1
II	SATZUNG .....	3
III	BEGRÜNDUNG	
1	RECHTSGRUNDLAGEN .....	4
2	VERFAHREN .....	4
3	GELTUNGSBEREICH DER 1. ÄNDERUNG / ERGÄNZUNG .....	4
4	ANLASS ZUR 1. ÄNDERUNG / ERGÄNZUNG .....	4
5	ÜBERSICHTSPLAN .....	5
6	PLANINHALT 1. ÄNDERUNG / ERGÄNZUNG .....	6
6.1	Geänderte Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung .....	6
6.2	Ergänzte Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung .....	6
7	AUSWIRKUNGEN / ALLGEMEINE ZUSAMMENFASSUNG .....	6
8	DURCHFÜHRUNG / SONSTIGES PLANRECHT .....	7

VERFAHRENSVERMERKE :

Aufstellungs- / Änderungsbeschluss

~~Der Rat der Gemeinde Wischhafen hat in seiner Sitzung am ...../...../..... die 1. Änderung / Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Südwestlich Hollerdeich" beschlossen. Ortsübliche Bekanntmachung vom ...../...../.....~~

WISCHHAFEN, den

.....  
- Bürgermeister -

Planverfasser

Die 1. Änderung / Ergänzung dieses Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von  
GULEKE + PARTNER Büro für kommunale Entwicklungsplanung 21640 HORNEBURG

Horneburg, 10/06

**GULEKE + PARTNER**  
Büro für kommunale Entwicklungsplanung  
V o r d a m m 2  
21640 Horneburg  
Telefon 04163/7731 - Fax 2696  
Unterschrift

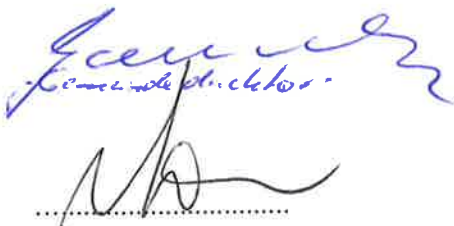
Öffentliche Auslegung

~~Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ...../...../..... dem Entwurf der 1. Änderung / Ergänzung des Bebauungsplanes zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.~~

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich am **23.01.2007** bekannt gemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung / Ergänzung des Bebauungsplan und der Begründung haben vom **05.02.2007** bis **09.03.2007** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

WISCHHAFEN, den **11. 06. 2007**

  
.....  
- Bürgermeister -

---

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wischhafen hat die 1. Änderung / Ergänzung des Bebauungsplanes nach Abwägung der Bedenken und Anregungen nach § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am **11.06.2007** als Satzung gem. § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

WISCHHAFEN, den *11.06.2007*

  
.....  
- Bürgermeister -

---

### Inkrafttreten

Die 1. Änderung / Ergänzung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 BauGB am *02.08.2007* im Amtsblatt für den LANDKREIS STADE bekanntgemacht worden.

Die 1. Änderung / Ergänzung dieses Bebauungsplanes der Gemeinde Wischhafen ist damit am *02.08.2007* rechtsverbindlich geworden.

WISCHHAFEN, den *08.2007*


  
.....  
- Bürgermeister -

---

### Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von *2 Jahren* ~~einem Jahr~~ nach Inkrafttreten der 1. Änderung / Ergänzung 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 unter Darlegung des der Verletzung begründeten Sachverhalts geltend gemacht worden.

WISCHHAFEN, den *03.08.2009*

  
.....  
- Bürgermeister -  
Gemeindeglied

SATZUNG  
1. ÄNDERUNG / ERGÄNZUNG  
BEBAUUNGSPLAN NR. 16 "SÜDWESTLICH HOLLERDEICH" GEMEINDE WISCHHAFEN  
SAMTGEMEINDE NORDKEHDINGEN - LANDKREIS STADE

Aufgrund des § 1 Abs. 3, § 2 Abs. 4 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der zurzeit geltenden Fassung,  
hat der Rat der Gemeinde WISCHHAFEN  
nachstehende 1. Änderung / Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Südwestlich Hollerdeich" als  
Satzung beschlossen :

§ 1 GELTUNGSBEREICHE ZUR 1. ÄNDERUNG / ERGÄNZUNG

Die Änderung betrifft insgesamt den räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 16 "Südwestlich Hollerdeich" in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.12.2005 und zwar in der Flur 11 der Gemarkung Wischhafen die Flurstücke : 39/8, 39/9, 39/10 (beides Grabenparzellen) und 40/6. Der Planbereich der 1. Änderung / Ergänzung wird begrenzt  
im Nordosten durch die Flurstücke 39/6 tlw. und 107/1 (Kreisstraße 85)  
im Nordwesten durch die Flurstücke 39/6 tlw., 35/2, 136/6, 45/4 und 45/5 (Grabenfläche)  
im Südosten durch die Flurstücke 40/5, 41/9, 41/10, 136/7 (Graben) und 42/1.  
im Südwesten durch das Flurstück 142 tlw. (Wischhafener Schleusenfleth).  
Der Übersichtsplan (vgl. Kap. 5 der Begründung) ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 INHALT DER 1. ÄNDERUNG / ERGÄNZUNG

- 2.1 Geändert wird die bestehende Zahl (Z) der Vollgeschosse als Maß der baulichen Nutzung nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO mit Begrenzung durch die zulässige Trauf- und Firsthöhe. Die zeichnerische Festsetzung zur Zahl (Z) der Vollgeschosse wird von Z = I auf Z = II (römische Ziffer) erhöht.
- 2.2 Ergänzt werden die bestehende Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung zur zulässigen Trauf- und Firsthöhe als Höhen baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO.  
Die zulässige Traufhöhe (TH) von 6,0 Meter sowie die maximale Firsthöhe (TH) von 8 Metern über der Bezugsebene Oberkante Fertig-Fußboden der Erdgeschosse darf nicht überschritten werden.

HINWEIS :

Die übrigen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen sowie Örtlichen Bauvorschriften nach NBauO des Ursprungsplanes von 2005 sind nicht betroffen und behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

§ 3 INKRAFTTRETEN

Die Satzung tritt mit dem Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises Stade in Kraft.

WISCHHAFEN, den **11.06.2007**



  
- Bürgermeister -

## BEGRÜNDUNG

### 1. Änderung / Ergänzung

Bebauungsplan Nr. 16 "Südwestlich Hollerdeich" Gemeinde Wischhafen  
Samtgemeinde Nordkehdingen - Landkreis Stade

#### 1 RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch 2004 (BauGB/EAG) in der z. Zt. geltenden Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der z. Zt. geltenden Fassung
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der z. Zt. geltenden Fassung
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der z. Zt. geltenden Fassung.

#### 2 VERFAHREN

- Beratung von Bauanträgen und Anregungen Dritter sowie Klären der Aufgabenstellung zur 1. Änderung / Ergänzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 16
- Beschluss zur Änderung / Ergänzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 16 vom  durch den Rat der Gemeinde vom
- Beteiligungsverfahren der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB i. V. m. § 4a (2) BauGB mit Anschreiben vom **19.01.2007**
- Öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB i.V.m. § 4a (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom **19.01.2007**
- Nach Beratung der abwägungserheblichen Stellungnahmen durch die politischen Gremien der Gemeinde Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB durch den Rat der Gemeinde vom **11.06.2007**
- Amtliche Bekanntmachung im Sinne von § 10 BauGB
- Verfahrensstand –

#### 3 GELTUNGSBEREICH DER 1. ÄNDERUNG / ERGÄNZUNG

Durch die 1. Änderung / Ergänzung ist der räumliche Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 16 vom 29.12.2005 insgesamt betroffen.

#### 4 ANLASS ZUR 1. ÄNDERUNG / ERGÄNZUNG

Im Rahmen von konkreten Bauanträgen zu Einzelvorhaben hat sich herausgestellt, dass die nach den Vorgaben des Bebauungsplans maximal nur zulässigen eingeschossigen Wohngebäude nicht mehr mit einem Großteil der heutigen Wünsche und Bedürfnisse von Bauwilligen übereinstimmen. Hauptursache hierfür ist neuerdings ein als eher mediterran zu bezeichnender Gebäudetyp, bei dem das Obergeschoss für Wohnnutzungen nicht mehr der sogenannten 2/3-Lösung im Dachgeschoss entspricht, sondern ein zweites Vollgeschoss im Sinne des § 2 (4) der Nds. Bauordnung darstellt.

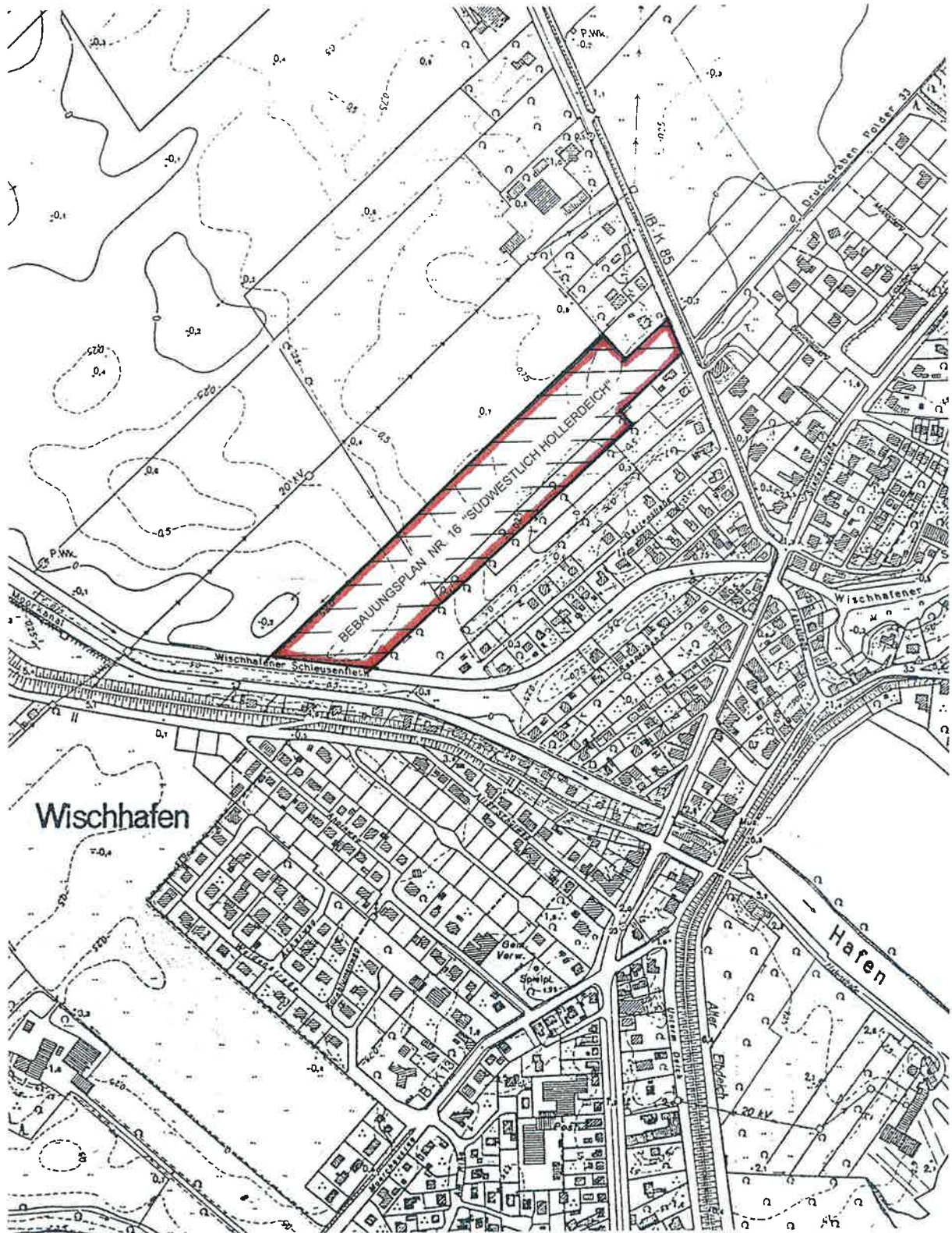
Mit der Änderung und Ergänzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 16 "Südwestlich Hollerdeich" sollen daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der vorher beschriebenen Gebäudetypen ermöglicht werden

Weiterhin wird mit Rücksicht auf die in der Nachbarschaft vorhandene Höhenentwicklung der Gebäude und zur Wahrung des bisher angestrebten städtebaulichen Erscheinungsbildes eine Begrenzung der Firsthöhen sowie Traufhöhen festgesetzt.

Das Verfahren zur 1. Änderung / Ergänzung nach § 4a (2) BauGB ist erforderlich, da sich durch die beabsichtigten Änderung und Ergänzung die sogenannten Grundzüge der Planung betroffen sind und sich damit ein vom Gesetzgeber in § 13 BauGB zulässiges vereinfachtes Verfahren ausschließt.

## 5 ÜBERSICHTSPLAN

Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches zur 1. Änderung / Ergänzung  
(Ausschnitt DGK 5 – Blatt Wischhafen)



## 6 PLANINHALT 1. ÄNDERUNG / ERGÄNZUNG

### 6.1 Geänderte Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan Nr. 16 "Südwestlich Hollerdeich" begrenzte mit Rücksicht auf die das Plangebiet umgebende Bebauung die Zahl der Vollgeschosse auf ein Vollgeschoss. Ferner wurde mit der Definition eines Bezugspunktes für die Oberkante Fertig- Fußboden über mittlere Fahrbahnoberkante die Höhe baulicher Anlagen näher bestimmt (vgl. textliche Festsetzung Ziffer 2.3 des Ursprungsplanes).

Zur Umsetzung des städtebaulichen Zieles, im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch eine zweigeschossige Bebauung zu ermöglichen, wird die bisher geltende maximale „Eingeschossigkeit“ aufgehoben und stattdessen eine maximale „Zweigeschossigkeit“ festgesetzt (vgl. textliche Festsetzung zur 1. Änderung).

Somit wird zum einen dem unter Anlass der Planänderung in Kap. 4 erwähnte Bedürfnis der Bauwilligen entsprochen und zum anderen eine größere Flexibilität bei der Gebäude- und Grundrissentwicklung ermöglicht.

Die Ansonsten im Plangebiet geltenden städtebaulichen Rahmenbedingungen, wie z. B. Einzel- und Doppelhausbebauung in offener Bauweise, Vorgaben zur Mindestgrundstücksgröße, Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung, Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten sowie die festgesetzten überbaubaren Flächen, bleiben weiterhin bestehen.

Lediglich im Zusammenhang mit der bisherigen Vorgabe zur „Eingeschossigkeit“ und der damit verbundenen Höhenentwicklung der Hauptgebäude im Plangebiet ist eine Änderung der zeichnerischen Festsetzung erfolgt.

### 6.2 Ergänzte Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung

Da nunmehr generell die Möglichkeit besteht im Plangebiet auch eine zweigeschossige Bebauung zu realisieren, ist zur Begrenzung der im Vergleich zu einem eingeschossigen Gebäude somit ansonsten möglichen höheren Bebauung, eine maximale Firsthöhe von 8 m sowie eine maximale Traufhöhe von 6 m, bezogen auf Oberkante Fertig-Fußboden des Erdgeschosses, festgesetzt worden (vgl. textliche Festsetzung Ziffer 2.2).

Ziel dieser planungsrechtlichen Vorgabe ist es, dass insgesamt eine Höhe der Gebäude ermöglicht wird, die sich an der vorhandenen und der ortsüblichen Bebauung in Wischhafen orientiert. Gleichzeitig ist festzuhalten, dass das hier zugrunde gelegte Maß der Firsthöhe in etwa dem eines eingeschossigen Wohngebäudes mit einem geneigten Dach entspricht. Hieraus wird deutlich, dass in Bezug auf die Firsthöhe der Gebäude keine gravierende Änderung zwischen dem bisher möglichen planungsrechtlichen Spielraum und den nunmehr geltenden Vorgaben entsteht.

## 7 AUSWIRKUNGEN / ALLGEMEINE ZUSAMMENFASSUNG

Das Bebauungsplangebiet ist eine der Baulandreserven für die Gemeinde, die mittels Bauleitplanung einer Bebauung zugeführt worden ist. Die vorgesehenen Bauformen entsprechen durch die geänderte Bauweise nicht mehr derjenigen Baukultur der gewachsenen Ortslage. Es wird aber weiterhin an einer offenen Bauweise für Ein- und Zweifamilienhäuser festgehalten.

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit der möglichen Bebauung nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan zulässig sind, sind die planungsrechtlich bereits kompensierten Verluste von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und die Veränderung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen (vgl. Eingriffsregelung) zu nennen.

Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild dient die ergänzte Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen, d.h. erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft resultieren aus der Änderung und Ergänzung nicht, da sich im Wesentlichen nur der Gebäudekörper ändert, ohne Auswirkung auf die mögliche städtebaulichen Bebauungsdichte insgesamt.

Darüber hinaus sind die in diesem Zusammenhang zu berücksichtigenden Aspekte bereits im Rahmen des in Ende 2005 in Kraft getretenen Ursprungsplanes Nr. 16 „Südwestlich Hollerdeich“ natur- schutzfachlich abgewogen worden.

Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind u.a. auch deshalb nicht erheblich, da insgesamt die im Umfeld der Satzung zulässige Bebauung nach § 34 BauNVO ebenfalls eingeschossige Baukörper im Sinne der Nds. Bauordnung zulässig sind.



## 8 DURCHFÜHRUNG / SONSTIGES PLANRECHT

Der Durchführung zur 1. Änderung / Ergänzung stehen insbesondere öffentliche Belange nicht entgegen.

Sonstiges Planrecht, dass der Abwägung unterliegen oder den aktuellen Festsetzungen entgegenstehen könnte, besteht nicht.

WISCHHAFEN, den 11. 06. 2007



  
- Bürgermeister -

Für die Gemeinde Wischhafen aufgestellt :

GULEKE + PARTNER  
21640 HORNEBURG  
PARTNER BEI STADT-LAND-FLUSS

BÜRO FÜR KOMMUNALE ENTWICKLUNGSPLANUNG  
☎ 04163 - 7731  
PLANER + ARCHITEKTEN