

S a t z u n g

der Gemeinde Wischhafen, Landkreis Stade über den Bebauungsplan Nr. 3 für das Gebiet "Ortsmitte II".

Aufgrund der §§ 2 Abs. 1 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.1960 (BGBl. I. S. 341) in der z. Z. geltenden Fassung in Verbindung mit den §§ 6 und 40 der Nieders. Gemeindeordnung (NGO) in der Neufassung vom 27.10.1971 (Nieders. GVBl. S. 321) hat der Rat der Gemeinde Wischhafen folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Im Gebiet der Gemarkung Wischhafen Flur 18 wird die Bebauung nach dem Bebauungsplan Nr. 3 "Ortsmitte II" vom 16. Juli 1973 geregelt.

Zum Gebiet des Bebauungsplanes gehören die Flurstücke 332/103, 387/103, 388/103, 366/103, 361/103, 99/1, 108/8 teilw., 108/10 teilw., 109/3 teilw., 109/4, 121 teilw., 354/122, 355/122, 123/1, 123/2 teilw., 125/6, 126/5 und 427/127 teilw. in Flur 18 der Gemarkung Wischhafen.

Die anliegende Karte I im Maßstab 1 : 1 000 und diese Satzung bilden den Bebauungsplan.

§ 2

Soweit die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 "Ortsmitte II" vom 16. Juli 1973 den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 "Ortsmitte" vom 18. Februar 1965 entgegenstehen wird der Bebauungsplan Nr. 1 vom 18. Februar 1965 aufgehoben.

§ 3

Die Satzung tritt am Tage der Veröffentlichung im Amtlichen Kreisblatt für den Landkreis Stade in Kraft.

Wischhafen, den 16. Juli 1973




Bürgermeister


Gemeindedirektor

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Wischhafen / Landkreis Stade
für das Gebiet "Ortsmitte - II"

Der Bebauungsplan wird aufgestellt zur Erschließung des südwestlichen Teiles des Erweiterungsgebietes zum Wohngebiet "Ortsmitte", dessen Bebauung durch den Bebauungsplan Nr. 1 vom 18.2.1965 geregelt ist.

Die Erweiterung des Wohngebietes war bei Aufstellung des Bebauungspl. Nr. 1 bereits als Vorplanung dargestellt entsprechend der im bisherigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wischhafen vorgesehenen Nutzung.

Grenze des räuml. Geltungsbereiches: Das Gebiet umfaßt rd. 3,00 ha unbebaute Grundstücke verschiedener Eigentümer sowie einige bebaute Grundstücke, die durch Nutzungsbeschränkungen in Sichtdreiecken bzw. durch Straßenlandabgabe betroffen werden.

Im nordöstlichen Teil des Gebietes dieses Bebauungsplanes (Flurstücke 121 tlw., 108/8 tlw., 108/9 tlw., 109/3 tlw. und 109/4 tlw. in Flur 18 der Gemarkung Wischhafen) wurden Festsetzungen bereits durch den Bebauungsplan Nr. 1 "Ortsmitte" vom 18.2.1965 getroffen, die nun teilweise abgeändert werden müssen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 werden für diesen Teilbereich aufgehoben werden.

Zustand: Das Flurstück 121 in Flur 18 ist abgeziegeltes Gelände und muß aufgeschüttet werden.

Das übrige unbebaute Gelände weist Obstbaumbestand auf.

Die vorhandene Bebauung besteht in eingeschossigen Einzelhäusern.

Ein holzverarbeitender Betrieb befindet sich außerhalb des Planbereiches auf dem Flurstück 108/5 und 108/6 in Flur 18; er ist als störender Gewerbebetrieb anzusehen und entsprechend den Auflagen des staatl. Gewerbeaufsichtsamtes in Cuxhaven bei den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Eine 20-KV-Elt.Freileitung verläuft entlang der Westgrenze sowie im südlichen Teil des Planungsgebietes; eine Trafo-Station ist im nördlichen Teilbereich auf dem Flurst. 109/3 in Flur 18 vorhanden.

Verkehrsflächen: Das Planungsgebiet wird im Norden von der Kreisstr. 13, im Süden von der Gemeindestr. "Ketelsel" tangiert. Die im Bebauungsplan Nr. 1 "Ortsmitte" vom 18.2.1965 als Planstr. "E" bezeichnete Zufahrtsstraße von der Kreisstr. 13, in deren Trasse bereits Versorgungsleitungen verlegt worden sind, wird beibehalten; sie erhält im vorliegenden Bebauungspl. jedoch die Bezeichnung Planstraße "A".

Fortsetzung

Verkehrsflächen:

Abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 und der derzeitigen Straßenvorplanung für das Erweiterungsgebiet "Ortsmitte" wird diese Straße zügig bis zur Straße "Kettsel" durchgeführt, in die sie gegenüber der "Feldstraße" einmündet.

Das Verbindungsstück zur Planstraße A des Bebauungsplangebietes Nr. 1 (jetzt Flurst. 117/58 - Straße "Am Ring") wird unverändert beibehalten.

Der westliche Bereich des Bebauungsplanes Nr. 3 wird durch eine Stichstraße mit Wendepplatz und öffentlichen Parkplätzen erschlossen.

Öffentliche Parkplätze werden außerdem beiderseits der Planstraße A angeordnet.

Insgesamt ergeben sich rd. 30 öffentliche PKW- Abstellplätze.

Bauland:

Der im bisherigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wischhafen vorgesehenen und im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 1 vom 18.2.1965 festgesetzten Nutzung entsprechend wird als Art der baulichen Nutzung im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 3 "Allgemeines Wohngebiet (WA)" festgesetzt.

Für das Maß der baulichen Nutzung wird bei Grundflächenzahlen GRZ = 0,3 bzw. 0,4 allgemein die Geschößflächenzahl GFZ = 0,6 festgesetzt und zweigeschossige Bebauung zugelassen.

Ein Bauprogramm steht noch nicht fest; seitens der betroffenen Grundstückseigentümer war vornehmlich an eine Aufteilung in Grundstücke für freistehende Einfam.-Wohnhäuser gedacht. Durch die Planfestsetzungen wird eine stärkere Verdichtung ermöglicht. Sollten Atrium- oder Gartenhofhäuser zur Durchführung kommen, könnte erforderlichenfalls die Grundflächenzahl GRZ bis auf 0,6 durch Ausnahmegenehmigung oder vereinfachte Planänderung erhöht werden, sofern die überbaubaren Flächen nicht überschritten werden, zumindest die festgesetzten Abstände zum bestehenden Tischlereibetrieb und zur vorhandenen 20-KV- Freileitung eingehalten werden.

Bei maximaler Ausnutzung der festgesetzten Ausnutzungsziffern könnten etwa 50 neue Wohneinheiten erstellt werden, zumindest ist mit etwa 20 neuen Wohneinheiten im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 3 zu rechnen.

Außerdem ist ein Baugrundstück für den Gemeinbedarf von etwa 2000 qm Größe für die Errichtung eines evangelischen kirchlichen Gemeindezentrums aufgrund eines entsprechenden Antrages der evangelischen Kirchengemeinde Hamelwörden im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 3 ausgewiesen worden. Die für dieses Bauvorhaben erforderlichen privaten Stellplätze sind im Bauentwurf nachzuweisen.

- Grün flächen: Im Bebauungsplangebiet wird ein Kinderspielplatz von rd. 1 700 qm Größe ausgewiesen. Er erhält eine Fußwegverbindung zur geplanten Stichstraße B. Außerdem wird der Spielplatz auch für die Bebauung außerhalb des Bebauungsplangebietes - insbesondere für die an der Straße "Kettsel" gelegenen Wohnhäuser - durch ein Gehrecht zugänglich gemacht, das auf dem Flurstück 332/103 und einem 1,0 m breiten Streifen des nördlichen angrenzenden Flurstückes 108/7 in Flur 18 festgesetzt wird.
- Fläche für die Landwirtschaft: Ein rd. 70 m tiefer Geländestreifen entlang der Nordwestgrenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 3 bleibt in seiner gegenwärtigen Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft bestehen, da eine Verwendung dieser Fläche für Wohnbebauung wegen der vom angrenzenden Holzverarbeitenden Betrieb (Tischlerei Posse) ausgehenden Emissionen nicht möglich ist.
- Zu dieser Fläche gehören Teile der Flurstücke 355/122 und 121 in Flur 18 der Gemarkung Wischhafen. Das letztgenannte Flurstück wird damit teilweise unter Aufhebung der bisherigen Festsetzungen aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gebiet "Ortsmitte" vom 18.2.1965 herausgenommen.
- Versorgung: Das Gebiet wird an das Leitungsnetz des Wasserversorgungsverbandes Kehdingen sowie an die zentrale Regenwasser- und Schmutzwasserkanalisation der Gemeinde Wischhafen angeschlossen. Die Müllabfuhr ist ebenfalls zentral geregelt.
- Die Kosten: Der Gemeinde werden durch die Erschließung des Gebietes voraussichtlich überschläglich errechnet, folgende Kosten erwachsen;
- etwa 250 000,- DM (Straßenbau, Regen- und Schmutzwasserkanalisation, Kinderspielplatz jedoch ohne Verfahrenskosten)
- Der Gemeindeanteil beträgt 10 % dieser Summe.
- (Hierzu Zusatzvermerk aufgrund der während der öffentl. Auslegung vorgebrachten Anregungen und Bedenken siehe nächste Seite)

Bodenordnende
Maßnahmen,

für die dieser Bebauungsplan die Grundlage bildet, sind Umlegung gemäß §§ 45 ff BBauG. v. 23.6.1960 und Enteignungen gemäß §§ 85 ff BBauG. v. 23.6.1960, sofern die Durchführung der Planung auf gütlichem Wege nicht möglich sein sollte.

Wischhafen / Stade, den 14.5.1973

DIPL.-ING. SIGRID ROSECK
N. J. 9
STÄDE/ELBE
AM SCHÄFERSTIEG 15

Der Rat der Gemeinde Wischhafen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 14.5.1973 von der Begründung Kenntnis genommen und ihre öffentliche Auslegung beschlossen.

Wischhafen, den 14.5.1973



Der Gemeindedirektor

[Handwritten signature]

Die Begründung hat gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetze (BBauG) vom 23.6.1960 (BGB1 I S. 341) nach ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom 5. Juni 1973 bis 5. Juli 1973 im Gemeindebüro Wischhafen öffentlich ausgelegen.

Wischhafen, den 6.7. 1973



Der Gemeindedirektor

[Handwritten signature]

Zusatzvermerk entsprechend Beschluß des Rates der Gemeinde Wischhafen vom 16. Juli 1973:

"Der Gemeindeanteil an den Erschließungskosten beträgt mindestens 10 %; hinsichtlich der Kostenbeteiligung der Gemeinde am Ausbau der Planstraße A wird zu gegebener Zeit gesondert beraten werden."

Der Begründung wird außerdem ein Parzellierungsvorschlag entsprechend o.a. Ratsbeschluß beigelegt.

Wischhafen, den 6.9. 1973



Der Gemeindedirektor

[Handwritten signature]

Bekanntmachung

Satzung

**der Gemeinde Wischhafen, Landkreis Stade, über den
Bebauungsplan Nr. 2/2 „Am Brack“**

Auf Grund der §§ 2 und 10 des Bundesbaugesetzes in der Neufassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256) in Verbindung mit den §§ 6 und 40 der Nieders. Gemeindeordnung in der Neufassung vom 18. 10. 1977 (Nds. GVBl. Nr. 38, Seite 497), hat der Rat der Gemeinde Wischhafen folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Im Gebiet der Gemarkung Wischhafen wird die Bebauung nach dem Bebauungsplan Nr. 2/2 vom 21. Februar 1978 geregelt.

Der Bebauungsplan wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die Ansiedlung der Feldstraße,

im Osten durch das Schulgrundstück,

im Süden durch das Flurstück 72/1 der Flur 18,

im Westen durch das Brack und durch das Flurstück 78/59 (Gelände der geplanten Badeanstalt).

Die anliegende Karte im Maßstab 1 : 1000 und diese Satzung bilden den Bebauungsplan.

§ 2

Die Satzung tritt am Tage der Veröffentlichung im „Amtsblatt für den Landkreis Stade“ in Kraft.

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2/1 vom 13. Februar 1973 tritt am Tage dieser Veröffentlichung außer Kraft.

Wischhafen, den 21. Februar 1978

Gemeinde Wischhafen	
gez. Toborg	(L.S.)
Bürgermeister	gez. Hagedorn Gemeindedirektor

Genehmigung gemäß § 11 BBauG i. d. F. vom 18. 8. 76 (BGBl. I S. 2256).

Stade, den 11. 10. 1978

Bezirksregierung Lüneburg
- Außenstelle Stade -
214 STD-21102-STD 92/2.2
Im Auftrage
gez. Schuster (L.S.)
Schuster

Veröffentlicht:
Wischhafen, den 27. Oktober 1978

Gemeinde Wischhafen
Der Gemeindedirektor

A u s s c h n i t t

**aus dem Stader Tage-
blatt vom 4.11.1978**