

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 4 für das Gebiet "Tiedemann- Ortsmitte III"  
der Gemeinde Wischhafen- Landkreis Stade

Der Bebauungsplan wird aufgestellt zur Erschließung der überwiegend noch unbebauten Grundstücke bzw. Grundstücksteile im Bereich zwischen Stader Straße, der Randbebauung entlang der Straße Ketelsel, dem Schwalbenweg und den "Altenwohnungen" bzw. der Bebauung an der Kapitänsstraße.

Dieses Gebiet schließt an die Gebiete der Bebauungspläne Nr. 1 "Ortsmitte I" und Nr. 3 "Ortsmitte II" vom 18.02.1963 bzw. 16.07.1973 südlich bzw. östlich an und umfaßt reichlich 3 ha Fläche.

Die in das Gebiet des Bebauungsplanes eingeschlossenen Grundstücke befinden sich im allgemeinen in privatem Eigentum; ausgenommen sind das Grundstück Stader Straße Nr. 109 - Flurstücke 412/ 128 und 430/128 in Flur 18 (Gemeindeverwaltung) sowie der in die Stader Straße einmündende Meisterweg-Flurstücke 128/15, 128/17 und 128/19, die sich in Gemeindegut befinden.

Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes gab ein Bauantrag für das am Schwalbenweg gelegene Grundstück 123/6 in Flur 18, da dieses Grundstück für die Erschließung eines Teiles der östlich anschließenden Grundstücke mit hinzugezogen werden muß.

Die Festsetzungen für Art und Maß der baulichen Nutzung in diesem Bebauungsplangebiet sind aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nordkeßlingen entwickelt.

Entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan ist die Randzone entlang der Stader Straße als Mischgebiet (MI) ausgewiesen, während für den größeren Teil des Gebietes Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt ist.

Das Maß der baulichen Nutzung ist außerdem im wesentlichen den Festsetzungen der Bebauungspläne für die Gebiete Ortsmitte I und II angeglichen.

Es gilt im allgemeinen zweigeschossige Bebauung als Höchstwert bei offener Bauweise. Die Grundflächenzahl ist für das Mischgebiet auf  $GRZ = 0,4$ , für d. Allgemeine Wohngebiet auf  $GRZ = 0,25$  festgesetzt; von dieser Festsetzung kann jedoch abgewichen werden, wenn die Geschößflächenzahl eingehalten wird.

Die Geschößflächenzahl beträgt im Mischgebiet  $GFZ = 0,6$ , im Allgemeinen Wohngebiet von einer Ausnahme abgesehen  $GFZ = 0,4$ . Außerdem ist für die Baugrundstücke eine Mindestgröße von 600 qm festgesetzt.

In einem kleinen Teilbereich, der über den vorhandenen Privatweg -Flurstück 128/8 in Flur 18 etwa bei km 22,550 an die Stader Straße - B 495 angeschlossen ist, wird das Maß der baulichen Nutzung gegenüber dem übrigen Gebiet eingeschränkt, um die verkehrliche Belastung an dieser Stelle möglichst gering zu halten; die Geschößzahl ist auf  $Z = I$  und die Geschößflächenzahl auf  $GFZ = 0,4$  beschränkt. Außerdem werden für diesen Teilbereich die zusätzlichen Festsetzungen getroffen, daß nur Einzelhäuser zulässig sind, und Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben dürfen. Dadurch wird sichergestellt, daß an dem Privatweg außer dem vorhandenen Wohngebäude nicht mehr als höchstens zwei weitere Gebäude errichtet werden können. Der Privatweg gehört zu dem noch unbebauten Grundstück 128/5; das Geh- Fahr- und Leitungsrecht ist zu gunsten des vorhandenen Gebäudes erforderlich.

Bei der Begrenzung der überbaubaren Flächen ist im südwestlichen Bereich des Bebauungsplangebietes durch ein Abstandsmaß von 25 m einer vorhandenen Schmiede (Betrieb Wittbohn) hinsichtlich des Immissionsschutzes Rechnung getragen.

An Straßeneinmündungen sind Nutzungsbeschränkungen zur Freihaltung der jeweils erforderlichen Sichtdreiecke auferlegt.

Im Gebiet des vorliegenden Bebauungsplanes können etwa 20 bis höchstens 25 Neubaugrundstücke abgeteilt werden

Es ist zu erwarten, daß dem Bedarf entsprechend überwiegend freistehende Einfamilienhäuser errichtet werden.

Ein Parzellierungsvorschlag wird der Begründung als Anlage beigelegt.

#### Verkehrsflächen:

Die Einmündungen der beiden vorhandenen Wohnwege in der Stader Straße (B495) sind den Forderungen der Straßenbauverwaltung entsprechend ~~auszubauen~~; hierzu ist seitens der Gemeinde eine Vereinbarung mit dem Straßenbauamt Stader zu treffen. Vorgesehen ist jeweils eine befestigte Fahrbahn von 5,5 m Breite mit beiderseitigen Schutzstreifen von je 0,5 m Breite auf 15 m Länge von der Außenkante-Fahrbahn - Bundesstraße ~~aus~~ ~~gehoben~~, d.h. rd. 10 m in das Gebiet des Bebauungsplanes hineinreichend. Die Ausrundungsradien sollen in den spitzen Winkeln 8 m, sonst 10 m betragen.

Der Einmündungsbereich <sup>auf</sup> ~~dem~~ Privatweg geht dabei in das Eigentum der Gemeinde über.

Der Meisterweg, dessen Breite zur Zeit nur etwa 4 m beträgt, muß auch über den Einmündungsbereich hinaus erweitert werden. Er soll nach dem Einmündungsbereich eine Gesamtbreite von 5,5 m erhalten zuzüglich einer Parkspur und einem Wendehammer, um den Mindestanforderungen an derartige Wohnwege zu genügen.

Die Haupterschließungsstraße A wird an den vorhandenen Schwalbenweg (Planstraße A im BBPl. Nr. 3 "Ortsmitte II") angeschlossen. Sie wird als Stichstraße von rd. 140 m Länge mit einem Wendeplatz ausgebildet. Von dieser Haupterschließungsstraße zweigt eine weitere kürzere Stichstraße <sup>B</sup> mit Wendeplatz nach Süden hin ab, die gegebenenfalls erst zu einem späteren Zeitpunkt ausgebaut zu werden braucht.

Ein Fußweg verbindet die Planstraße A mit dem Meisterweg, so daß für Fußgänger eine kürzere Verbindung zur Stader Straße mit Geschäften und Omnibushaltestelle gegeben ist.

Es sind insgesamt rd. 20 öffentliche Parkplätze ausgewiesen, die für die zu erwartende Bebauung ausreichen werden.

#### Kinderspielplatz:

Der im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 3 "Ortsmitte II" ausgewiesene Kinderspielplatz liegt in zulässiger Entfernung zum vorliegenden Bebauungsplangebiet und ist mit rd. 1 500 qm Fläche für beide Bebauungsplangebiete ausreichend groß bemessen.

#### Versorgung und Entsorgung:

Das Bebauungsplangebiet wird an das Leitungsnetz des Wasserversorgungsverbandes Kehdingen sowie an die Schmutzwasserkanalisation der Samtgemeinde Nordkehdingen angeschlossen. Die Müllabfuhr ist ebenfalls zentral geregelt. Zur Oberflächenentwässerung wird das Gebiet teils an die im Schwalbenweg befindliche Entwässerungsleitung, teils an die in der Stader Straße liegende Abflußleitung angeschlossen werden.

#### Erschließungskosten:

Der Gemeinde werden durch die Erschließung des Gebietes überschläglich errechnet voraussichtlich

etwa 300 000,- DM Kosten erwachsen.

Diese Kosten setzen sich im einzelnen etwa wie folgt zusammen:

Grunderwerb für Erschließungsstraßen bzw. Straßenerweiterungen	DM 45.000,-
Straßenausbau mit Beleuchtung	DM 220.000,-
Oberflächenentwässerung	DM 35.000,-

Von diesen Kosten hat die Gemeinde 10% = DM 30. 000,- zu tragen, während die übrigen Kosten gemäß §§ 127 ff des Bundesbaugesetzes in der zur Zeit geltenden Fassung als Erschließungsbeiträge umgelegt werden.

Die Schmutzwasserkanalisation wird von der Samtgemeinde Nordkehdingen entsprechend der gültigen Satzung durchgeführt.

Der Bebauungsplan bildet die Grundlage für Maßnahmen nach:

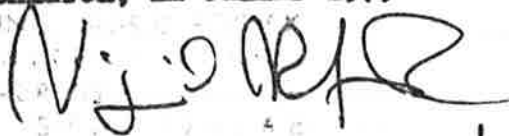
§§ 80 ff BBauG in der Neufassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256)  
- Grenzregelungen zur Herbeiführung einer ordnungsgemäßen Bebauung

und nach  
§§ 85 ff BBauG für Enteignungen zur Freilegung der Erschließungsanlagen  
und zur Nutzungsbeschränkung durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sowie  
in Sichtdreiecken,

sofern eine Einigung auf gütlichen Wege nicht möglich sein sollte.

1. Anlage

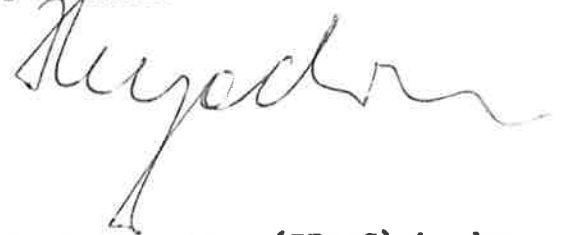
Stade/ Wischhafen, im ~~Januar~~<sup>September</sup> 1979

DIREKTOR  
ARG  
TEILN  
2008  


Der Rat der Gemeinde Wischhafen hat in seiner Sitzung am ~~06. Sept.~~<sup>06. Sept.</sup>.....1979  
von der Begründung Kenntnis genommen und ihre öffentliche Auslegung  
beschlossen.

Wischhafen, den ~~06. Sept.~~<sup>06. Sept.</sup>.....1979

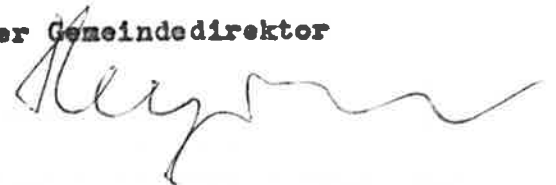
Der Gemeindedirektor



Die Begründung hat gemäß § 2a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der  
Neufassung vom 18. 8. 1976 ( BGBl. I S. 2256) nach ortsüblicher Bekannt-  
machung in der Zeit vom 12. 11. 1979 bis 11. 12. 1979 während  
der Dienststunden in der Gemeindeverwaltung Wischhafen  
öffentlich ausgelegt.

Wischhafen, den 12. Dezember.....1979

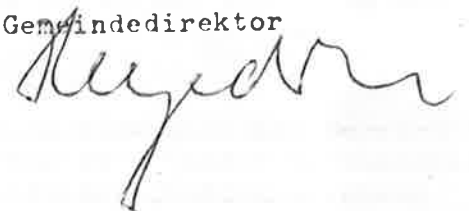
Der Gemeindedirektor



Der Rat der Gemeinde Wischhafen hat die Begründung in seiner Sitzung  
am 8. Februar 1980 beschlossen.

Wischhafen, den 8. Februar 1980  
IV/g

Der Gemeindedirektor



36. **Satzung**  
**der Gemeinde Wischhafen, Landkreis Stade,**  
**über den Bebauungsplan Nr. 4 „Ortsmitte III Tiedemann.“**

Aufgrund der §§ 2 Abs. 1 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Neufassung vom 18. 08. 1976 (BGBl. I S. 2256) und in der ab 01. 08. 79 geltenden Fassung vom 06. 07. 1979 (BGBl. I S. 949) in Verbindung mit den §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Neufassung vom 18. 10. 1977 (Nds. GVBl. Nr. 38/1977) hat der Rat der Gemeinde Wischhafen in seiner Sitzung am 8. Februar 1980 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Im Gebiet der Gemarkung Wischhafen, Flur 18, wird die Bebauung nach dem Bebauungsplan Nr. 4 vom 8. Februar 1980 geregelt.

Das Bebauungsgebiet umfaßt die Grundstücke im Bereich zwischen der Stader Straße (B 495), der Randbebauung entlang der Straße Ketelseel, dem Schwalbenweg und den Altenwohnungen am Drosselkamp bzw. der südlichen Bebauung an der Kapitänstraße.

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

§ 2

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

Wischhafen, den 8. Februar 1980

<b>GEMEINDE WISCHHAFFEN</b>	
gez. Toborg	gez. Hagedorn
Bürgermeister	Gemeindedirektor

Die Bezirksregierung Lüneburg hat mit Verfügung vom 27. 08. 81 – Az.: 309-21102-STD 82/4 – gemäß § 11 den am 08. 02. 80 vom Rat der Gemeinde Wischhafen beschlossenen Bebauungsplan Nr. 4 „Ortsmitte III Tiedemann“ genehmigt.

Auf Antrag der Gemeinde Wischhafen vom 04. 06. 81 wurde eine Ausnahme gemäß § 5 Abs. 2 Nds. Spielplatzgesetz vom 06. 02. 73 (Nds. GVBl. S. 28) zugelassen. Den zusätzlichen Spiel- und Bewegungsbedürfnissen der Kinder wird durch die Mitbenutzungsmöglichkeit des Kinderspielplatzes im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 3 Ortsmitte II, der Anlagen der Grundschule Wischhafen und der Sportanlagen der Gemeinde Wischhafen hinreichend Rechnung getragen.

Mit Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Stade wird der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Der Bebauungsplan und die Begründung werden ab sofort während der Dienststunden bei der Gemeinde Wischhafen, Stader Straße 109, 2161 Wischhafen, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des Bundesbaugesetzes beim Zustandekommen dieses Bebauungsplanes ist mit Ausnahme der Vorschriften über die Genehmigung und die Veröffentlichung des Bebauungsplanes -- § 11 und 12

BBauG – unbeachtlich, wenn die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften nicht innerhalb eines Jahres seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde Wischhafen geltend gemacht worden ist.

Auf die Vorschriften des § 44 c Abs. 1 Sätze 1 und 2 über die Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche nach den §§ 39 j–44 des BBauG in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. 08. 76 (BGBl. I S. 2256) und des § 44 c Abs. 2 des BBauG über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen bei nicht fristgemäßer Geltendmachung wird hingewiesen.

2161 Wischhafen, den 28. 01. 82

**GEMEINDE WISCHHAFFEN**  
Der Gemeindedirektor  
Hagedorn

**C. Sonstige Bekanntmachungen und Mitteilungen**

37. **Betr.: Wahl zum**  
**Niedersächsischen Landtag am 21. 03. 82**  
**hier: Entscheidung über die Zulassung der eingereichten Kreiswahlvorschläge**

Gemäß § 4 Abs. 4 der Niedersächsischen Landeswahlordnung vom 13. 01. 78 gebe ich bekannt, daß die Sitzung des Kreiswahlausschusses über die Zulassung der eingereichten Kreiswahlvorschläge

am 16. 2. 1982, um 16.00 Uhr  
im Ratssaal des Rathauses

der Stadt Buxtehude stattfindet.

Die Sitzung ist öffentlich, jedermann hat Zutritt.

Herrmann  
Kreiswahlleiter

38. **Betr.: Wahl zum**  
**Niedersächsischen Landtag am 21. 03. 1982;**  
**hier: Zusammensetzung des Kreiswahlausschusses**

Gemäß § 4 Abs. 6 der Niedersächsischen Landeswahlordnung gebe ich hiermit die Zusammensetzung des Kreiswahlausschusses im Wahlkreis 69 – Buxtehude – bekannt:

Vorsitzender (Kreiswahlleiter):  
Christian H e r r m a n n , Stadtdirektor

Stellvertretender Vorsitzender (Stellvertretender Kreiswahlleiter):  
Otto W i c h t , Stadtbaurat

Beisitzer:  
Hein G ü t e r s l o h , Am Steingrab 16, 2150 Buxtehude  
Albert K u s s e r o w , Ornsweg 3, 2150 Buxtehude