

SATZUNG DER GEMEINDE WISCHHAFEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 16a "Erweiterung Baugebiet Diercks-Diekhof-Straße"

mit örtlichen Bauvorschriften

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs.3, und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 Abs. 1 und 3 Nds. Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Wischhafen diesen Bebauungsplan Nr. 16a "Erweiterung Baugebiet Diercks-Diekhof-Straße", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Wischhafen, den
(Bürgermeister / Gemeindedirektor:in)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wischhafen hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 16a "Erweiterung Baugebiet Diercks-Diekhof-Straße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Wischhafen, den
(Gemeindedirektor:in)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wischhafen hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wischhafen, den
(Gemeindedirektor:in)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wischhafen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) beschlossen und die Begründung gebilligt.

Wischhafen, den
(Gemeindedirektor:in)

In-Kraft-Treten

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Stade ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Wischhafen, den
(Gemeindedirektor:in)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung dieser Satzung sind eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, eine beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans zum Flächennutzungsplan oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen des Bebauungsplans gegenüber der Gemeinde nicht geltend gemacht worden.

Wischhafen, den
(Gemeindedirektor:in)

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Otterndorf, Katasteramt Stade



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 04.05.2022). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Stade, den
..... Siegel
(öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:

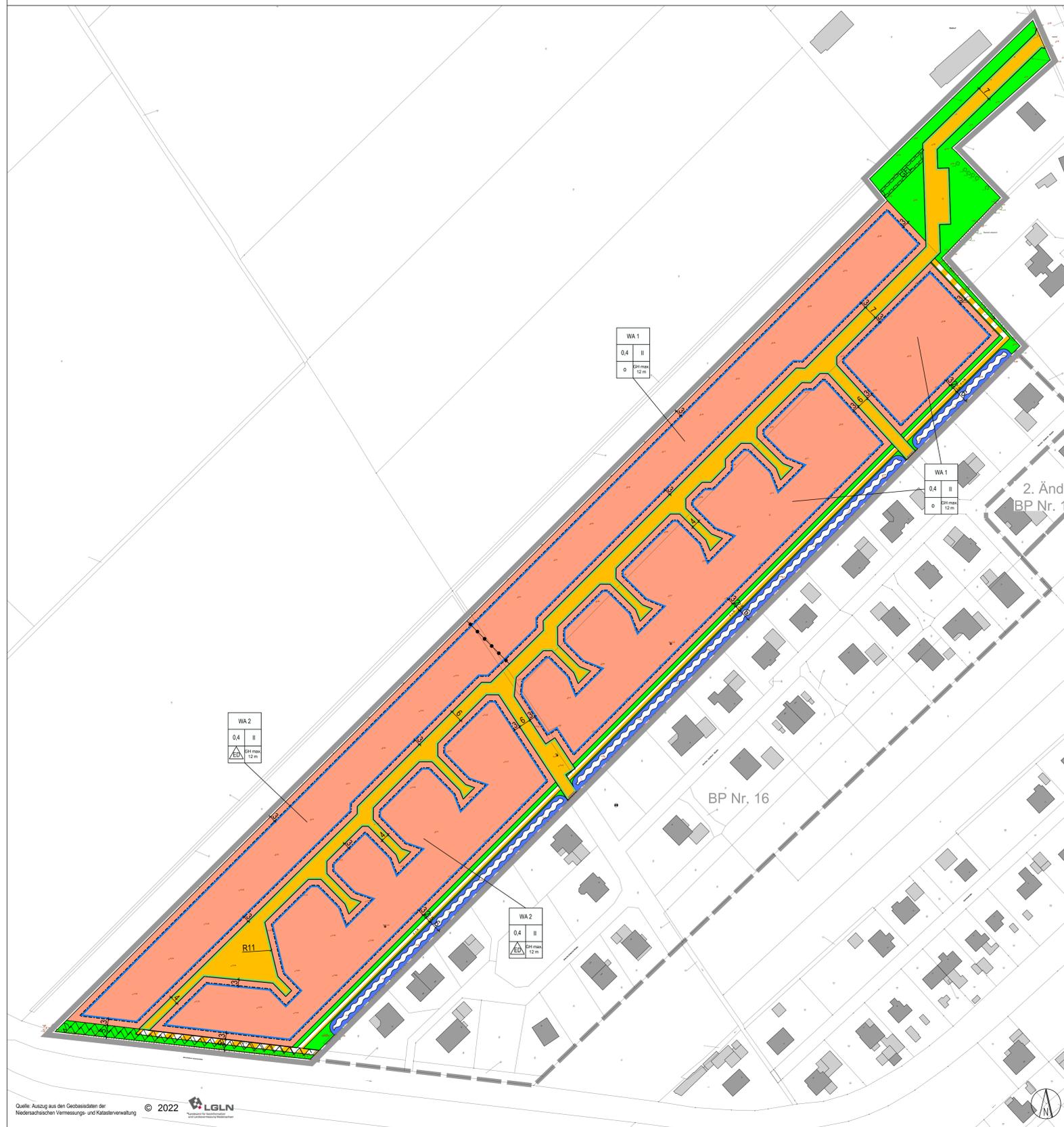


Cappel + Kranzhoff, Stadtentwicklung und Planung GmbH, Palmallee 96, 22767 Hamburg,
Tel. 040 380 375 670 | mail@ck-stadtplanung.de

Hamburg, den
(Planverfasser)

Planzeichnung

Maßstab 1 : 1.000



Planzeichenerklärung

Es gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) 2017

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 4 BauNVO),
vgl. textl. Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 19 BauNVO)
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 20 BauNVO)
GH 12,0 m Maximale Gebäudehöhe
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 20 BauNVO) , vgl. textl. Festsetzung

Bauweise, Baugrenzen

o offene Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
△ offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
— Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO) , vgl. textl. Festsetzung

Verkehrsflächen

■ Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
▨ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier Fuß- u. Radweg
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
— Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Grünflächen

■ öffentliche Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

■ Regenrückhaltebecken, hier: naturnaher Entwässerungsgraben
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Sonstige Planzeichen

□ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- - - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO), vgl.
textl. Festsetzungen
□ Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB), vgl. textl. Festsetzungen
▨ Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind;
Räumstreifen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB), vgl. textl. Festsetzungen

Nutzungsschablone,

vgl. textl. Festsetzungen:

| Art der baulichen Nutzung | |
|---------------------------|-----------------------------|
| Grundflächenzahl GRZ | Vollgeschosse als Höchstmaß |
| zulässige Bauweise | Höhe baulicher Anlagen |

2. Kennzeichnungen ohne Normcharakter

— vorhandene Grundstücksgrenzen
31/11 Flurstücksnummern, z.B. 31/11
□ Gebäude mit Nebengebäuden
3 Bemaßung in Metern, z.B. 3
□ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
angrenzender rechtskräftiger Bebauungspläne

Übersichtsplan M 1:5.000



Gemeinde Wischhafen
Landkreis Stade

Bebauungsplan Nr. 16a
"Erweiterung Baugebiet Diercks-Diekhof-Straße"
mit örtlichen Bauvorschriften

Maßstab 1:1.000

VORENTWURF

Auftraggeber:

Gemeinde Wischhafen
Hauptstraße 31
21729 Freiburg / Elbe
Stand: 04.10.2023

Planverfasser:

cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh
Palmallee 96, 22767 Hamburg
Tel. 040 380 375 670
mail@ck-stadtplanung.de