

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Wischhafen für das Gebiet
"Hamelwörden - Beim Klütenblock"

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, zur Erschließung eines im
Flächennutzungsplan der Gemeinde Wischhafen vorgesehenen
Allgemeinen Wohngebietes (WA).

Größe und Grenze des Planbereiches: Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungs-
planes befinden sich die Flurstücke 294/99,
306/97, 98/1, 202, 203, 142, 101/2, 103/1,
110/1 teilw., 204 teilw., 141 teilw.,
297/107 tlw., 298/106, 104/1 tlw., 295/103 tlw.,
210 und 302/106 in Flur 5 der Gemarkung
Wischhafen, sowie die Flurstücke 69/2, 69/3,
137/64, 138/64 tlw., 134/61 tlw., 69/1 tlw.,
62/1 tlw., 76 (Graben mit Entwässerungsleitung),
63/3, 75/1, 70/1, 71/2, 155/71, 74 und 144/73
in Flur 7 der Gemarkung Wischhafen.

Der Planbereich umfaßt reichlich 3 ha.

Die Grenzen bilden somit im wesentlichen die
Wohnstraße "Beim Klütenblock", der Schinkel-
weg, das Kirchenland in Flur 7 entlang dem
Graben Flurst. 76, Flur 7, die rückwärtigen
Grenzen der vorhandenen Bebauung am Obstmar-
schenweg und der Obstmarschenweg (L 111).

Bestand:

Das Gelände wird - soweit nicht Bebauung vor-
handen ist - zur Zeit als Obstland genutzt.
Der Schinkelweg ist befestigt, muß jedoch stel-
lenweise noch auf die allgemein vorhandene Brei-
te von 13 m gebracht und voll ausgebaut werden.
Die Straße Klütenblock ist ebenfalls befestigt;
ihre Einmündung in die L 111 ist jedoch unzu-
reichend. Die Ortsdurchfahrt auf der L 111

Fortsetzung
Bestand:

liegt bei km 25, 580. In der Grabenparzelle 76 - Fl. 7 verläuft eine Druckrohrleitung von der aus ein Sammler in südlicher Richtung im Graben am Schinkelweg verläuft und ein weiterer Sammler 100 m vom Schinkelweg entfernt in östlicher Richtung abzweigt und zur Einmündung der Straße "Beim Klütenblock" in den Obstmarschenweg hin verläuft.

Art und Maß der
baulichen
Nutzung:

Als Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes grundsätzlich Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Randbebauung am Obstmarschenweg wird als Mischgebiet (MI) ausgewiesen.

Für das Allgemeine Wohngebiet wird entsprechend dem im Flächennutzungsplan vorgesehenen Maß der baulichen Nutzung mit GFZ = durchschnittlich 0,2 und in Hinblick auf die noch anhaltende Nachfrage nach Einzelhausgrundstücken die Festsetzung getroffen, daß nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, und die Baugrundstücke eine Mindestgröße von 600 qm erhalten müssen. Die Geschoßzahl wird mit Z = I festgesetzt, während für die Grundflächen- und Geschoßflächenzahl GRZ = 0,3 bzw. GFZ = 0,4 als Höchstwerte zugelassen werden, um auch die Errichtung raumbeanspruchender Komfortbauten zu ermöglichen.

Für das Mischgebiet werden die Ausnutzungsziffern auf Z = II als Höchstwert sowie GRZ = 0,4 und GFZ = 0,3 erhöht.

Die Zahl der zu erwartenden neuen Wohneinheiten in diesem Gebiet beträgt etwa 30 (ohne etwaige Einliegerwohnungen). Ein Bebauungsentwurf mit Vorschlag für die Grundstücksaufteilung und die Stellung der baulichen Anlagen wird der Begründung zur Erläuterung beigelegt.

Verkehrsflächen Das Planungsgebiet wird durch die Haupterschließungsstraße A sowohl an den Obstmarschenweg wie an den Schinkelweg angeschlossen. Diese Trasse folgt im wesentlichen der Parzelle 10 des sog. Kirchsteiges, der von der Einmündung der Straße "Klütenblock" in den Obstmarschenweg (L 111) in westlicher Richtung diagonal durch das Gelände zum Schinkelweg führt; abweichend von dieser Wegeparzelle (144/73 in Fl. 7) mündet die Planstraße A rechtwinklig in den Schinkelweg ein. Die Planstraße A erhält eine Gesamtbreite von 10 m. Gegebenenfalls kann diese Trasse über den Schinkelweg hinweg in das südlich anschließende Gelände fortgesetzt werden, das im Flächennutzungsplan ebenfalls als Wohngebiet vorgesehen ist. Die jetzige Einmündung der Straße "Klütenblock" in den Obstmarschenweg (L 111) muß aufgehoben und zur Planstraße A hin abgebogen werden. Die Flächenbeiderseits der Einmündung der Planstraße A in die L 111 werden als öffentliche Parkplätze und Grünanlagen genutzt.

Zur weiteren Erschließung des Wohngebietes werden senkrecht zur Planstraße A in nördlicher Richtung die Planstraßen B und C als Stichstraßen mit Wendeplätzen und Parkmöglichkeit von 8,5 m bzw. 6,5 m Breite ausgewiesen.

Die zukünftigen Baugrundstücke südlich der Planstraße A sind teilweise durch private Zuwegungen an die Planstraße A bzw. den Schinkelweg anzuschließen.

Außerdem dient eine schmale öffentliche Zufahrt D vom "Klütenblock" aus zur weiteren Erschließung dieses Teilbereiches.

Die Zahl der öffentlichen Parkplätze beträgt insgesamt rd. 22.

Grünflächen: Im südlichen Teilbereich des Planungsgebietes wird außerdem ein Kinderspielplatz von rd. 425 qm mit Zuwegung zur Planstraße A und zum "Klütenblock" ausgewiesen.

Weitere Nutzungen: Um die Funktionen des vorhandenen Sammlers im Gelände zu sichern, wird ein Leitungsrecht zugunsten des Wischhafener Schleusenverbandes eingetragen, das mit Rücksicht auf die beabsichtigte Bebauung streckenweise von der jetzigen Leitungsführung abweicht.

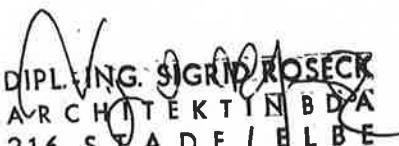
Versorgung: Das Gebiet wird für alle Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen an die zentralen Anlagen angeschlossen.

Die Kosten, die der Gemeinde durch die Erschließung des Planungsgebietes vor Erhebung von Erschließungsbeiträgen voraussichtlich erwachsen werden, betragen überschläglich berechnet
etwa 350.000,- DM.

Maßnahmen, für die dieser Bebauungsplan die Grundlage bildet, sind Enteignungen zur Freilegung der Erschließungsanlagen und Freihaltung der Sichtflächen und Leitungsrechte gemäß §§ 85 ff BBauG sowie Grenzregelungen zur Herbeiführung ordnungsgemäßer Bebauung gem. §§ 80 ff BBauG., sofern eine Einigung auf gütlichem Wege nicht zustande kommen sollte.

1 Anlage

Stade/Wischhafen, den 10. April 1972


DIPLOM.-ING. SIGRUN ROSECK
ARCHITEKTIN BDA
216 STADE / ELBE
AM SCHÄFERSTIEG 15
EERNRUE (0 41 41) 6 28 71

Der Rat der Gemeinde Wischhafen hat in seiner Sitzung am 10. April 1972 von der Begründung zustimmend Kenntnis genommen und ihre öffentliche Auslegung beschlossen.

Wischhafen, den 10.4.1972



Der Gemeindedirektor

J. V. Dühr

Die Begründung hat nach ortsüblicher Bekanntmachung gemäß § 2 Abs. 6 BBauG vom 10. Mai 1972 bis 13. Juni 1972 öffentlich ausgelegt.

Wischhafen, den 18.7.1972



Der Gemeindedirektor

J. V. Dühr

S a t z u n g

der Gemeinde Wischhafen, Landkreis Stade über den Bebauungsplan Nr. 5 für das Gebiet "Hamelwörden - Beim Klütenblock".

Aufgrund der §§ 2 Abs. 1 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) in der zZ. 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 5 und 7 wird die Bebauung nach dem Bebauungsplan Nr. 5 für das Gebiet "Hamelwörden - Beim Klütenblock" vom 18. Juli 1972 geregelt.

Zum räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gehören die Flurstücke: 294/99, 306/97, 98/1, 202, 203, 142, 101/2, 103/1, 110/1 teilw., 204 tlw., 141 tlw., 297/107 tlw., 298/106, 104/1 tlw., 295/103 tlw., 210 und 302/106 in Flur 5 der Gemarkung Wischhafen, sowie die Flurstücke 69/2, 69/3, 137/64, 138/64 tlw., 134/61 tlw., 69/1 tlw., 62/1 tlw., 76 (Graben mit Entwässerungsleitung), 63/3, 75/1, 70/1, 71/2, 155/71, 74 und 144/73 in Flur 7 der Gemarkung Wischhafen.

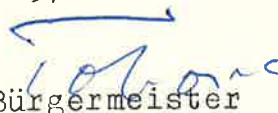
Die anliegende Karte im Maßstab 1 : 1 000 und diese Satzung bilden den Bebauungsplan.

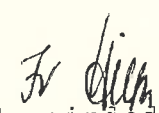
§ 2

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

Wischhafen, den 18. Juli 1972




Bürgermeister


Gemeindedirektor

der Gemeinde Wischhafen, Landkreis Stade, über den
Bebauungsplan Nr. 5 für das Gebiet „Hamelwörden-Beim
Klütenblock“.

aus dem Amtsblatt für den
Landkreis Stade v. 19.9.
1974 Nr. 37

Auf Grund der §§ 2 Abs. 1 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. 6. 1960 (BGBl. I S. 341) in der zur Zeit 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 5 und 7 wird die Bebauung nach dem Bebauungsplan Nr. 5 für das

Gebiet „Hamelwörden-Beim Klütenblock“ vom 18. Juli 1972 geregelt.

Zum räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gehören die Flurstücke: 294/99, 306/97, 98/1, 202, 203, 142, 101/2, 103/1, 110/1 teilw., 204 teilw., 141 teilw., 297/107 teilw., 298/106, 104/1 teilw., 295/103 teilw., 210 und 302/106 in Flur 5 der Gemarkung Wischhafen, sowie die Flurstücke 69/2, 69/3, 137/64, 138/64 teilw., 134/61 teilw., 69/1 teilw., 62/1 teilw., 76 (Graben mit Entwässerungsleitung), 63/3, 75/1, 70/1, 71/2, 155/71, 74 und 144/73 in Flur 7 der Gemarkung Wischhafen.

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

§ 2

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

Wischhafen, den 18. Juli 1972

Gemeinde Wischhafen

Toborg

i. V. Hilke

Bürgermeister

Gemeindedirektor

(L. S.)

Genehmigt gemäß § 11 BBauG vom 23. 6. 1960
(BGBl. I S. 341).

Stade, den 12. September 1973

Der Regierungspräsident in Stade

- 214 - 91. 7. 92/5 -

Im Auftrage:

Ingold

(L. S.)

**Bebauungsplan Nr. 5 für das Gebiet
„Hamelwörden-Beim Klütenblock“ der Gemeinde
Wischhafen.**

Der Bebauungsplan Nr. 5 für das Gebiet „Hamelwörden-Beim Klütenblock“ der Gemeinde Wischhafen ist durch

Verfügung des Herrn Regierungspräsidenten vom 12. 9. 1973 genehmigt worden.

Der genehmigte Bebauungsplan mit Begründung liegt gemäß § 12 BBauG von Montag, den 23. September 1974 bis einschl. Montag, den 7. Oktober 1974 in der Gemeindeverwaltung Wischhafen in den Dienststunden öffentlich aus.

Meier

Samtgemeindedirektor