

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

ART DER BAULICHEN NUTZUNG  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -  
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

**WA** Allgemeine Wohngebiete  
(§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

**0,8** Geschossflächenzahl als Höchstzahl  
**0,4** Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse  
II als Höchstmaß

Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt  
OK 7,0 m Oberkante als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

**□** Abweichende Bauweise  
**△** offene Bauweise  
nur Einzel- und Doppelhäuser  
zulässig

**—** Baugrenze

VERKEHRSLÄCHEN  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

**■** Straßenverkehrsflächen

**—** Straßenbegrenzungslinie, auch gegen-  
über Verkehrsflächen besonderer  
Zweckbestimmung

GRÜNFLÄCHEN  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

**■** Spielplatz, öffentlich

SONSTIGE PLANZEICHEN

**□** Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen,  
Stellplätze, Garagen und Gemeinschafts-  
garagen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

**St** Stellplätze

**□** Umgrenzung der Berichtigung  
des Flächennutzungsplanes

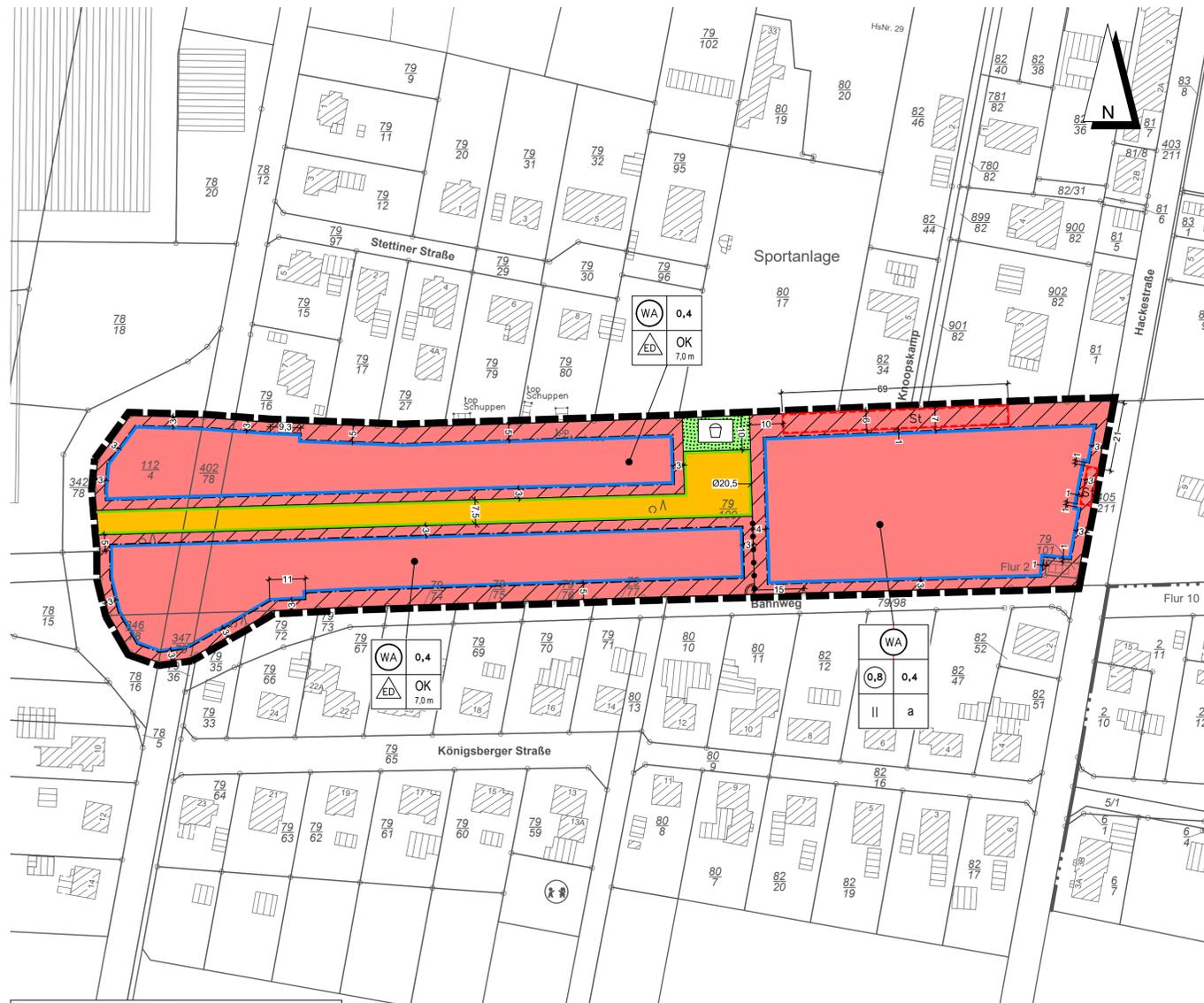
**□** nicht überbaubare Fläche  
**■** bebaubare Fläche

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen müssen zusätzlich zu anderen rechtlichen Anforderungen auf mindestens 50 % ihrer Fläche (abzüglich Dachaufbauten und Dachöffnungen, Wintergärten und transparente Terrassenüberdachungen) mit Anlagen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie ausgestattet sein (gemäß § 9 (1) Nr. 23a BauGB).
- Für den maximal zweigeschossig bebaubaren Bereich wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf mehr als 50 m betragen (gemäß §§ 22 (4) BauNVO).
- Die durch OK festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen bemisst sich nach der Höhe der Oberkante der Dachhaut der Hauptbaukörper entsprechend § 5 (9) NBauO über gewachsenem Gelände vor Baubeginn (gemäß §§ 16 (2) Nr.4 und 18 (1) BauNVO).
- Heizungs- und Energiegewinnungsanlagen, die mit Gas, Heizöl oder Kohle betrieben werden, sind unzulässig (gemäß § 9 (1) Nr. 23a BauGB).
- Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu 18° sind zu begrünen. Eingangsbüschungen, Hauseingangstreppen, Balkone, Solar-/Photovoltaikanlagen, Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind hiervon ausgenommen (gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB).
- Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen, die zwischen überbaubaren Flächen und Verkehrsflächen liegen, sind Garagen, Carports und Nebenanlagen als Hochbauten unzulässig (gemäß § 23 (5) BauNVO).
- Das von befestigten oder überbauten Flächen des Baugebietes anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist auf den Grundstücksflächen zur Versickerung oder Verdunstung zu bringen (gemäß § 9 (1) Nr. 14 BauGB).
- Innerhalb des maximal zweigeschossig bebaubaren Bereichs sind mindestens 10 Stück standortheimische Laubbäume 1. oder 2. Größenordnung als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14 – 16 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Boden, einschließlich Baumverankerung anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit in gleicher Stückzahl zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).
- Innerhalb der Bereiche mit einer maximalen Höhe der Oberkante (OK) ist je Baugrundstück mindestens ein standortheimischer Laubbaum 1. oder 2. Größenordnung als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14 – 16 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Boden, einschließlich Baumverankerung anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit in gleicher Stückzahl zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).
- Anpflanzungen und Maßnahmen nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden als Kompensationsmaßnahmen den Eingriffen in die Belange von Natur und Landschaft zugeordnet, die in den Baugebieten und der Verkehrsfläche dieses Bebauungsplanes seinen Festsetzungen entsprechend durchgeführt werden. Sie sind innerhalb der Baugebiete durch den jeweiligen Grundstückseigentümer spätestens in der Übergabephase auf den Beginn der Baumaßnahme folgenden Anpflanzperiode (Oktober bis April) durchzuführen (gemäß § 9 (1a) BauGB).

**NACHRICHTLICHE HINWEISE**

- Gemäß § 9 (2) NBauO: Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.
- Gemäß § 9 (4) NBauO: Stellplätze, deren Zu- und Abfahrten und Fahrgassen sowie die Zu- und Abfahrten von Garagen dürfen, wenn die Versickerung des Niederschlagswassers nicht auf andere Weise ermöglicht wird, nur eine Befestigung haben, durch die das Niederschlagswasser mindestens zum überwiegenden Teil versickern kann. Satz 1 gilt nicht, soweit die Flächen für das Warten von Kraftfahrzeugen oder ähnliche Arbeiten, die das Grundwasser verunreinigen können, genutzt werden.



Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Quelle: "Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung"  
© 2020 LGLN  
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg

**Präambel**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 in der zuletzt geltenden Fassung (BGBl. I Seite 3634), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I Seite 3786) in der zuletzt geltenden Fassung, des § 84 der Nds. Bauordnung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) und des § 58 Abs. 2 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der jeweils zuletzt geltenden Fassung hat der Rat der Gemeinde Wietze diesen Bebauungsplan Nr. 15, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (sowie den nebenstehenden Örtlichen Bauvorschriften), als Satzung beschlossen.

Wietze, den \_\_\_\_\_  
Bürgermeister

**Aufstellungsbeschluss**

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wietze hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Wietze, den \_\_\_\_\_  
Bürgermeister

**Planunterlage**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1000  
Gemarkung: Wietze Flur: 2

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.  
© 2020 LGLN  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 28.2.2020). 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.

Celle, den \_\_\_\_\_  
(Unerschrt)

Wietze, den \_\_\_\_\_  
Bürgermeister

**Planverfasser**

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom  
Hannover im März 2023  
**BÜRO KELLER**  
Büro für städtebauliche Planung  
Lothring Strasse 15, 30559 Hannover  
Telefon (0511) 522530 Fax 529482

**Veröffentlichung im Internet**

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wietze hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet wurden am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung hat vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht im Internet ausgelegen.

Wietze, den \_\_\_\_\_  
Bürgermeister

**Veröffentlichung im Internet mit Einschränkung**

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wietze hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute Veröffentlichung im Internet mit Einschränkungen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 bzw. Satz 4 BauGB und mit einer verkürzten Auslegungszeit gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet wurden am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung hat vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut veröffentlicht im Internet ausgelegen.

Den von der Planänderung Betroffenen wurde mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum \_\_\_\_\_ gegeben.

Wietze, den \_\_\_\_\_  
Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Wietze hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wietze, den \_\_\_\_\_  
Bürgermeister

**Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am \_\_\_\_\_ rechtsverbindlich geworden.

Wietze, den \_\_\_\_\_  
Bürgermeister

**Frist für Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften**

- Eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften.
- eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
- nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvergangs,

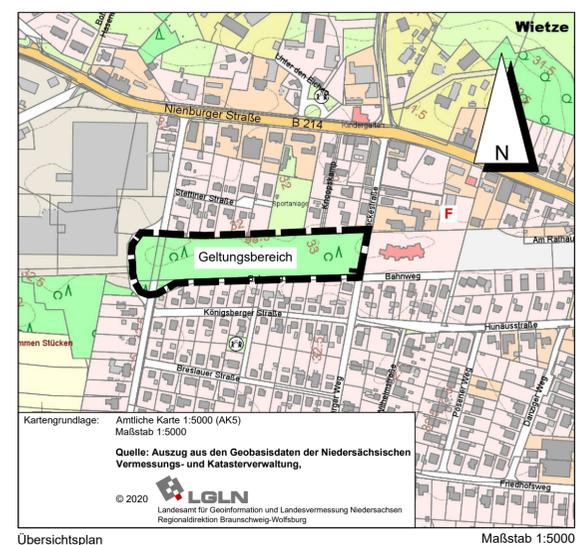
sind nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde Wietze unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (gemäß § 215 BauGB).

Wietze, den \_\_\_\_\_  
Bürgermeister

**LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE**

- Bebauung
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Nutzungsgrenze
- Höhenlinie über N.N. (siehe Übersichtskarte 1 : 5000)
- Gehölze
- ⊗** Flurgrenze

**Gesetzesbezüge**  
Baugesetzbuch (BauGB) vom 3.11.2017 (BGBl. I Seite 3634) in der zuletzt geltenden Fassung  
Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I Seite 3786) in der zuletzt geltenden Fassung  
Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.4.2012 (Nds. GVBl. 2012, Seite 46) in der zuletzt geltenden Fassung  
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKOmVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. Seite 576) in der zuletzt geltenden Fassung  
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I Seite 58) in der zuletzt geltenden Fassung



Übersichtspl... Maßstab 1:5000

# WIETZE

## BEBAUUNGSPLAN NR. 15 MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT

# EHEMALIGES BAHNGELÄNDE

M. 1:1000

BAUGESETZBUCH 2017, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG 2017,  
PLANZEICHENVERORDNUNG 1990,  
NIEDERSÄCHSISCHE BAUORDNUNG 2012,  
NIEDERSÄCHSISCHES KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZ 2010  
IN DER JEWEILS ZULETZT GELTENDEN FASSUNG

BÜRO KELLER LOTHRINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER

gemäß § 3 (1) BauGB  
gemäß § 4 (1) BauGB  
bearbeitet am:  
29.5.2024 / BAU / ODE