BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

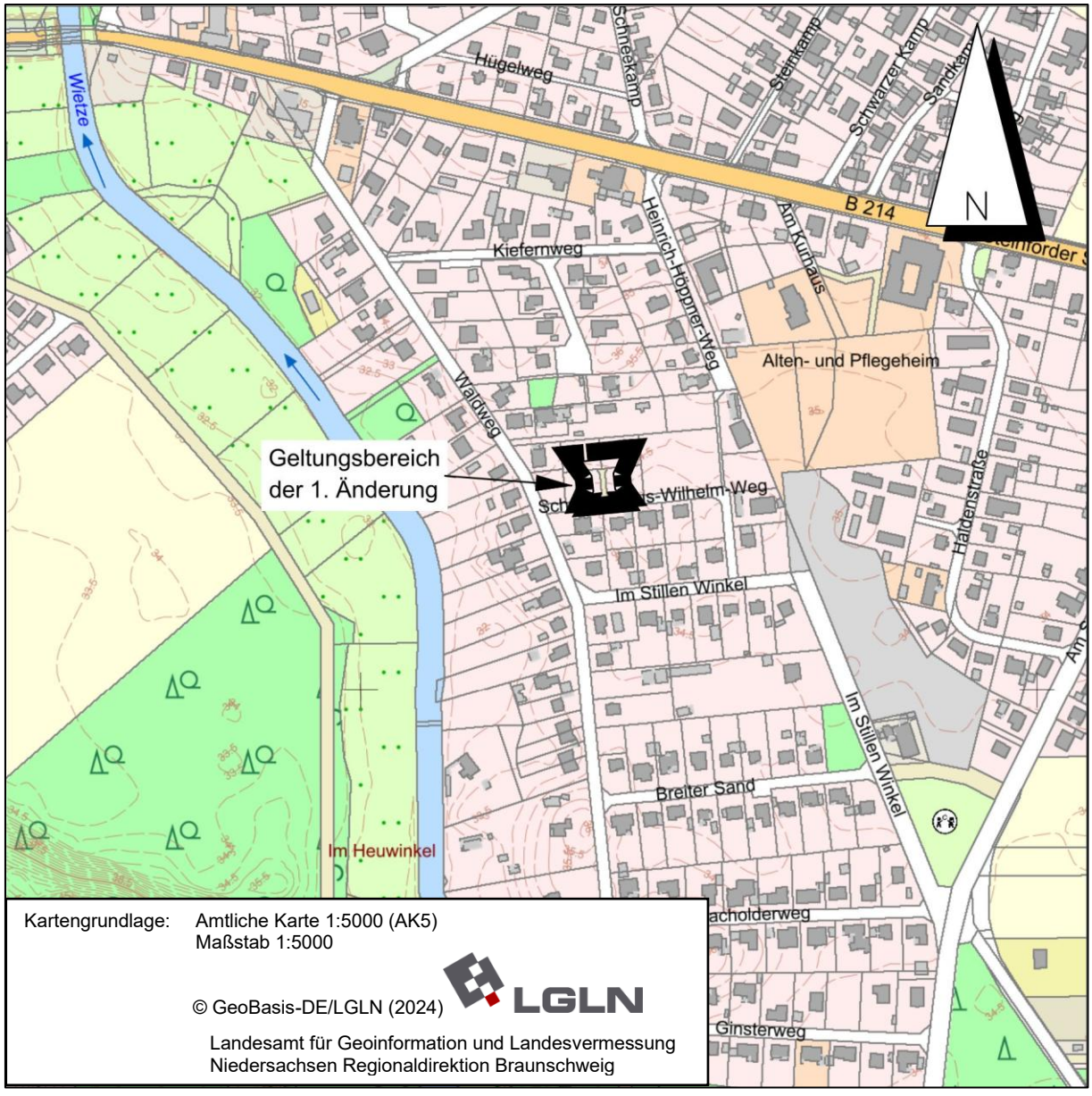
Stand der Planung	gemäß §§ 13 i.V.m 3 (2), 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB	
23.7.2026			

GEMEINDE WIETZE

OT WIETZE

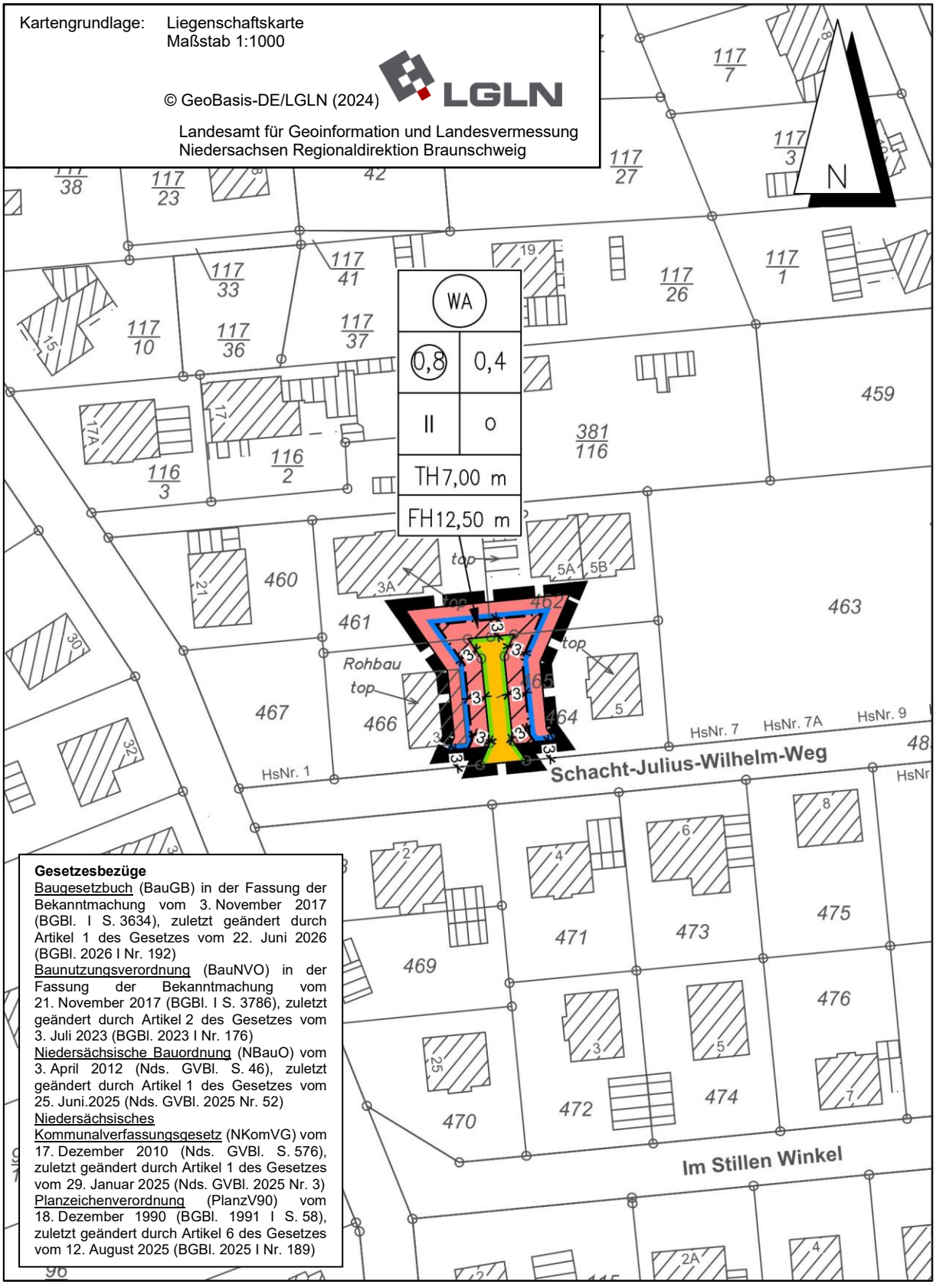
BEBAUUNGSPLAN NR. 29 UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

„IM STILLEN WINKEL“, 1. ÄNDERUNG



BÜRO KELLER LOTHRINGER STRAßE 15 30559 HANNOVER

Bebauungsplan Nr. 29 „Im Stillen Winkel“, 1. Änderung (vereinfacht gemäß § 13 BauGB), Maßstab 1:1.000



Gesetzesbezüge

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Juni.2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Januar 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3)

Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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



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

TH 7,00 m — Traufhöhe als Höchstmaß

FH 12,50 m — Firsthöhe als Höchstmaß

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

○ — offene Bauweise

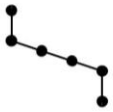
Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

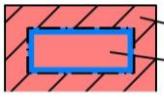
SONSTIGE PLANZEICHEN



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. In den durch **TH** gekennzeichneten Gebieten darf die jeweils angegebene Höhe der Traufe (bestimmt durch die äußere Schnittlinie zwischen Außenwand und Außenkante Dachhaut, an den Traufseiten gemessen) entsprechend § 5 (9) NBauO über gewachsenem Gelände nicht überschritten werden (gemäß §§ 16 (2) Nr. 4 und 18 (1) BauNVO).

2. Die durch **FH** festgesetzte maximale Firsthöhe 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).

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

gemäß § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)

§ 1 Geltungsbereich
Die Örtliche Bauvorschrift gilt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 29 „Im Stillen Winkel" der Gemeinde Wietze.

§ 2 Einfriedungen
Einfriedungen dürfen eine Höhe von maximal 1,50 m über dem gewachsenen Boden (entsprechend § 5 (9) NBauO) aufweisen.

§ 3 Freileitungen
Freileitungen sind unzulässig.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig im Sinne des § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer dieser Örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.
Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000,- Euro geahndet werden.

HINWEISE

1. Gemäß § 9 (2) Niedersächsische Bauordnung (NBauO) müssen nicht überbaute Flächen der Grundstücke Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.

2. Zum Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gehölzbrütender Vogelarten sowie auch anderer Arten(gruppen) darf eine Gehölzbeseitigung nicht in der Zeit gemäß § 39 Abs. 5 Ziff. 2 BNatSchG (1. März bis zum 30. September eines Jahres) erfolgen.

Präambel

Auf der Grundlage des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 1, 3, 4 und 6 und § 58 Abs. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Wietze diesen Bebauungsplan Nr. 29 „Im Stillen Winkel“, 1. Änderung bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie der Örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Wietze, den

(Siegel)

Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am . .20 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 29 „Im Stillen Winkelt“, 1. Änderung beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am . .20 ortsüblich bekanntgemacht.

Wietze, den

Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab 1:1000

© GeoBasis-DE/LGLN (2024)

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen Regionaldirektion Braunschweig

Die Planunterlage (Auftragsnummer 244914-8) entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig, nach (Stand vom 23.5.2024). 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

(Siegel)

– Regionaldirektion Braunschweig, Katasteramt –

.....
(Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:

Hannover im November 2025

BÜRO KELLER
Büro für städtebauliche Planung
30559 Hannover Lothringer Straße 15
Telefon (0511) 522530 Fax 529682

Veröffentlichung im Internet

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am . .20 dem Entwurf des Bebauungsplans und Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet wurden am . .20 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung wurde vom . .20 bis zum . .20 gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht.

Wietze, den

Bürgermeister

Veröffentlichung im Internet mit Einschränkung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am . .20 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute Veröffentlichung im Internet mit Einschränkung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am . .20 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung wurde vom . .20 bis . .20 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut im Internet veröffentlicht.

Wietze, den

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am . .20 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Wietze, den

(Siegel)

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am . .20 bekanntgemacht geworden.

Der Bebauungsplan ist damit am . .20 rechtsverbindlich geworden.

Wietze, den

(Siegel)

Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

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

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

Wietze, den

Begründung

1. Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wietze hat die Aufstellung der 1. Änderung (vereinfacht gemäß § 13 BauGB) des Bebauungsplanes Nr. 29 „Im Stillen Winkel" beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich dieser Änderung befindet sich in der Kolonie Steinförde im Osten Wietzes nördlich des Schacht-Julius-Wilhelm-Weges. Er wird auf dem Deckblatt dieser Bebauungsplanänderung mit Begründung in der Übersicht im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Regionale Raumordnungsplanung

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2005 bzw. der Entwurf des neuen Regionalen Raumordnungsprogrammes 2016 für den Landkreis Celle sind durch den Inhalt der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

2.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wietze weist für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ein Allgemeines Wohngebiet mit einer durchschnittlichen Geschossflächenzahl von 0,3 aus. Die Änderung des Bebauungsplanes steht im Einklang mit der Flächennutzungsplanung.

Ein entsprechender Ausschnitt wird im Folgenden im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2.3 Bebauungsplan (bisherige Fassung)

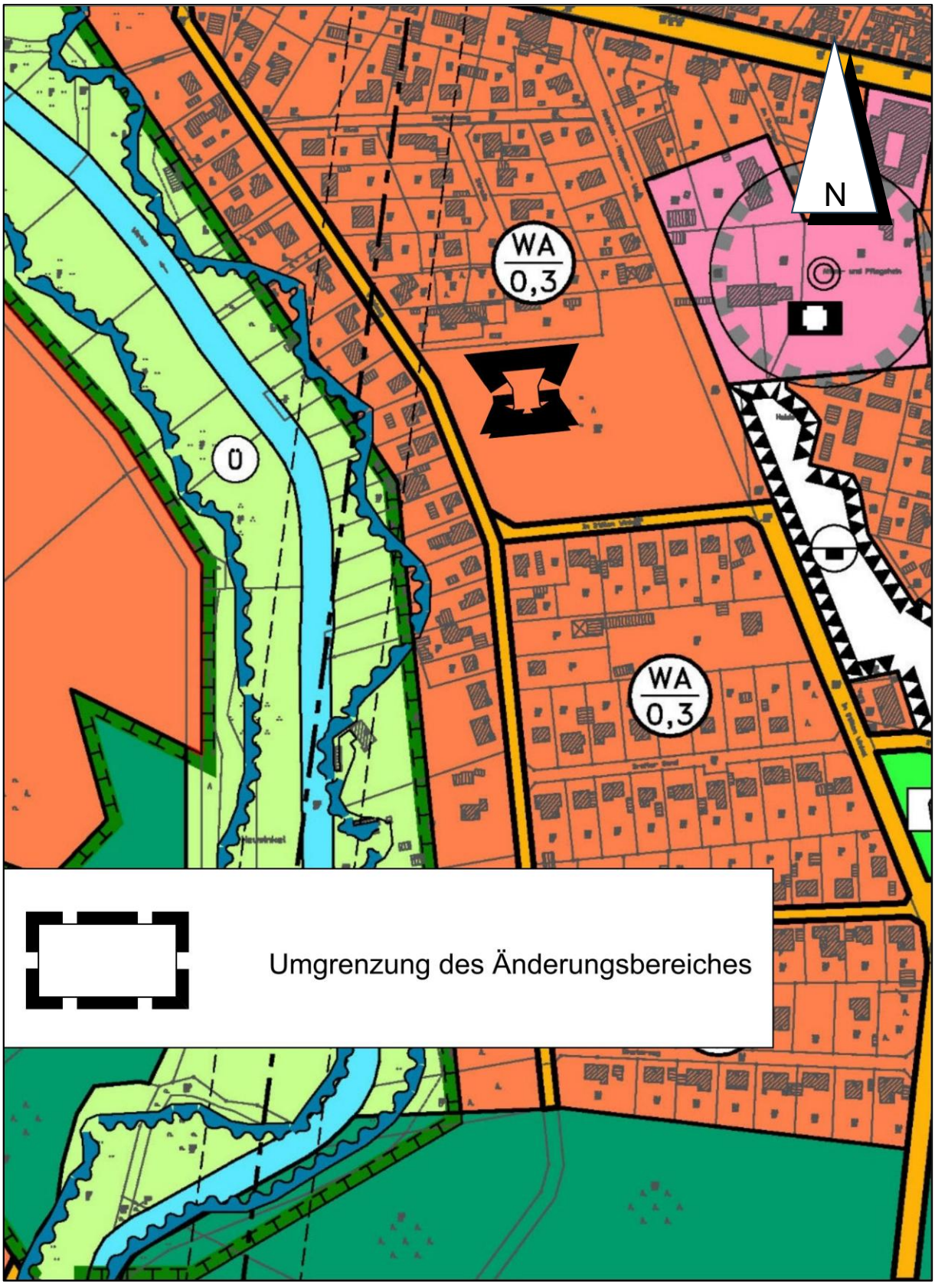
Der Bebauungsplan setzt für den Bereich seiner 1. Änderung ein Allgemeines Wohngebiet fest, das bei einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 maximal zweigeschossig in offener Bauweise bebaut werden darf. Trauf- und Firsthöhen sind begrenzt. Baugrundstücke und die Verkehrsfläche sind mit einer Mindestbepflanzung zu versehen.

Eine Örtliche Bauvorschrift über die Höhen von Einfriedungen und die Unzulässigkeit von Freileitungen ist nicht Gegenstand dieser 1. Änderung. Ihre Maßgaben gelten unverändert fort.

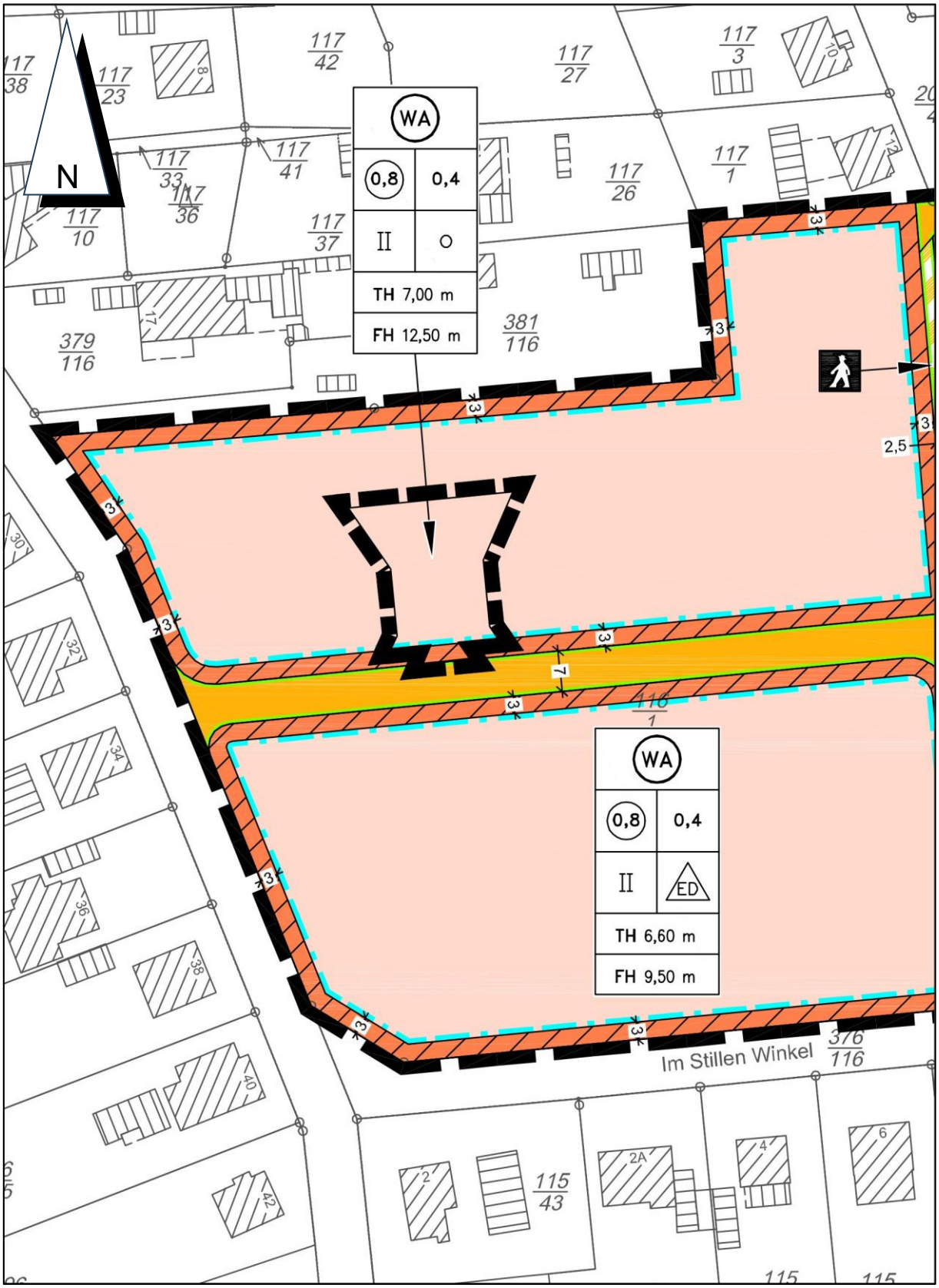
2.4 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Der Änderungsbereich wird als Teil der bebauten Ortslage durch eine Zufahrt sowie Hausgartenflächen genutzt. Wertvoller Bewuchs ist nicht vorhanden.

Ausschnitt aus dem Arbeitsplan des Flächennutzungsplanes, M 1:5.000



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 29 „Im Stillen Winkel“, M 1:1.000



3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes (Planungsabsicht)

Durch diese Planung soll die innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes vorhandene Zufahrt in den rückwärtigen Bereich zukünftig als Teil der festgesetzten Straßenverkehrsfläche des Baugebietes bestimmt werden. Dadurch soll festgelegt werden, dass die hier bereits vorhandene Zufahrt nicht Bestandteil der Baugrundstücke sein, sondern seiner tatsächlichen Nutzung entsprechend definiert wird. Das hat den Vorteil, dass diese Fläche nicht mehr als privates Gemeinschaftseigentum einzustufen ist sondern als Teil der allgemein zu nutzenden Verkehrsfläche.

Im Übrigen werden hier die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes, soweit sie zutreffen, übernommen. Lediglich der Ausschluss von Garagen, Carports und Nebenanlagen als Hochbauten wird hier nicht vorgesehen, weil dies für den bisherigen Planstand als privater Stichweg nicht gefordert wurde und nicht nachträglich vorgesehen werden soll, zumal es sich hier um relativ enge Grundstücksverhältnisse handelt.

Die Bestimmungen zur Mindestbepflanzung mit Bäumen kann für diese jeweils sehr schmalen Teilflächen nicht übernommen werden. Die entsprechenden Bestimmungen sind aber außerhalb des Änderungsbereichs umzusetzen.

Belange von Natur und Landschaft sind durch diese Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Die Maßgaben der Örtlichen Bauvorschrift aus dem Ursprungsplan bleiben durch diese 1. Änderung des Bebauungsplanes unberührt und gelten fort. Sie müssen daher nicht erneut begründet werden.

Durch die Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird durch die Änderung nicht begründet. Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass Ziele des Artenschutzes, Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden könnten. Die Bebauungsplanänderung kann damit im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden. Von einer Umweltprüfung mit anschließendem Umweltbericht wird gemäß § 13 (3) BauGB abgesehen.

4. Zur Verwirklichung der 1. Änderung (vereinfacht gemäß § 13 BauGB) des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen oder Bodenkontaminationen sind im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht bekannt. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst hatte während der Aufstellung des Ursprungsplanes mitgeteilt, dass seinerzeit vorliegende Luftbilder nicht vollständig ausgewertet wurden. Es wurde keine Sondierung und keine Räumung durchgeführt, so dass der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel bestehe. Laut Schreiben des Landsamtes für Geoinformation und Landentwicklung vom 23.7.2012 sind die vorhandenen alliierten Luftbilder für eine Teilfläche ausgewertet worden. Für die verbleibende Fläche war damals keine Aussage möglich, weil sie während des Krieges bewaldet war.

4.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Planbereiches ist bereits gesichert und durch den Inhalt der vorliegenden Änderung nicht betroffen.

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB wurde zusammen mit 1. Änderung (vereinfacht gemäß § 13 BauGB) des Bebauungsplanes Nr. 29

„Im Stillen Winkel“

vom 8.6.2026 bis einschließlich 10.7.2026

gemäß § 3 (2) BauGB im Internet veröffentlicht und vom Rat der Gemeinde Wietze beschlossen.

Wietze, den

Siegel

Bürgermeister