

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16 BauNVO)

0,3 Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

1 als Höchstmaß

Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt

TH 3,40 m Traufhöhe als Höchstmaß

FH 9,00 m Firsthöhe als Höchstmaß

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

offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Abfallsammelstelle

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Mindestmaße für die Größe, Breite und Tiefe von Baugrundstücken und Höchstmaße für Wohnbaugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

F mind. 800 m² Mindest-/Höchstgröße

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

nicht überbaubare Fläche bebaubare Fläche

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

gemäß § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)

§ 1 Geltungsbereich Die Örtliche Bauvorschrift gilt innerhalb des Bebauungsplanes Jeverßen Nr. 11 „An der Bahn“ der Gemeinde Wietze.

§ 3 Dachneigungen Es sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von mindestens 30° zulässig. Eingangsüberdachungen, Hauseingangstreppten, Balkone, sonstige Vorbauten und andere vortretende Gebäudeteile, wenn die Gebäudeteile insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen, Nebenanlagen, Carports, Garagen, Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind hiervon ausgenommen.

§ 3 Dachfarben Die Dachendeckung darf nicht glasiert oder hochglänzend sein und muss in der Farbe rot bis braun bzw. anthrazit bis schwarz erfolgen. Eingangsüberdachungen, Hauseingangstreppten, sonstige Vorbauten und andere vortretende Gebäudeteile, wenn diese Vorbauten und Gebäudeteile insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen, begrünnte Dächer, Nebenanlagen einschließlich Solar-Photovoltaikanlagen, Carports, Flachdachgaragen, Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind hiervon ausgenommen. Den Farbrahmen bildet die Übersichtskarte RAL - F2 zum Farbregister RAL 840 HR (kann im Rathaus - Bauamt der Gemeinde Wietze, Neue Mitte 1 - 3, zu den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden) mit folgenden Farben:

- aus der - Farbreihe Rot - die Farben RAL 3002 Kaminirot RAL 3003 Rubinrot RAL 3004 Purpurrot RAL 3005 Weinrot RAL 3009 Oxydrot RAL 3011 Braunrot RAL 3013 Tomatenrot RAL 3016 Korallenrot aus der - Farbreihe Braun - die Farben RAL 8007 Rehbraun RAL 8011 Nussbraun RAL 8014 Sepiabraun RAL 8016 Mahagonibraun RAL 8024 Beigebraun RAL 8025 Blassbraun RAL 8028 Terrabraun aus der Farbreihe - Grau - die Farben RAL 7016 Anthrazitgrau RAL 7021 Schwarzgrau RAL 7024 Graphitgrau RAL 7026 Granitgrau aus der Farbreihe - Schwarz - die Farben RAL 9004 Signalschwarz RAL 9005 Tiefschwarz

Zwischentöne sind zulässig.

§ 4 Einfriedigungen Einfriedigungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von maximal 1,20 m, ansonsten von maximal 1,50 m über der Oberkante des jeweils nächstgelegenen Punktes der fertig ausgebauten Verkehrsfläche aufweisen.

§ 5 Freileitungen Freileitungen sind unbeschadet § 1 (2) Nr. 3 NBauO unzulässig.

§ 6 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) NBauO: Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.

2. 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.

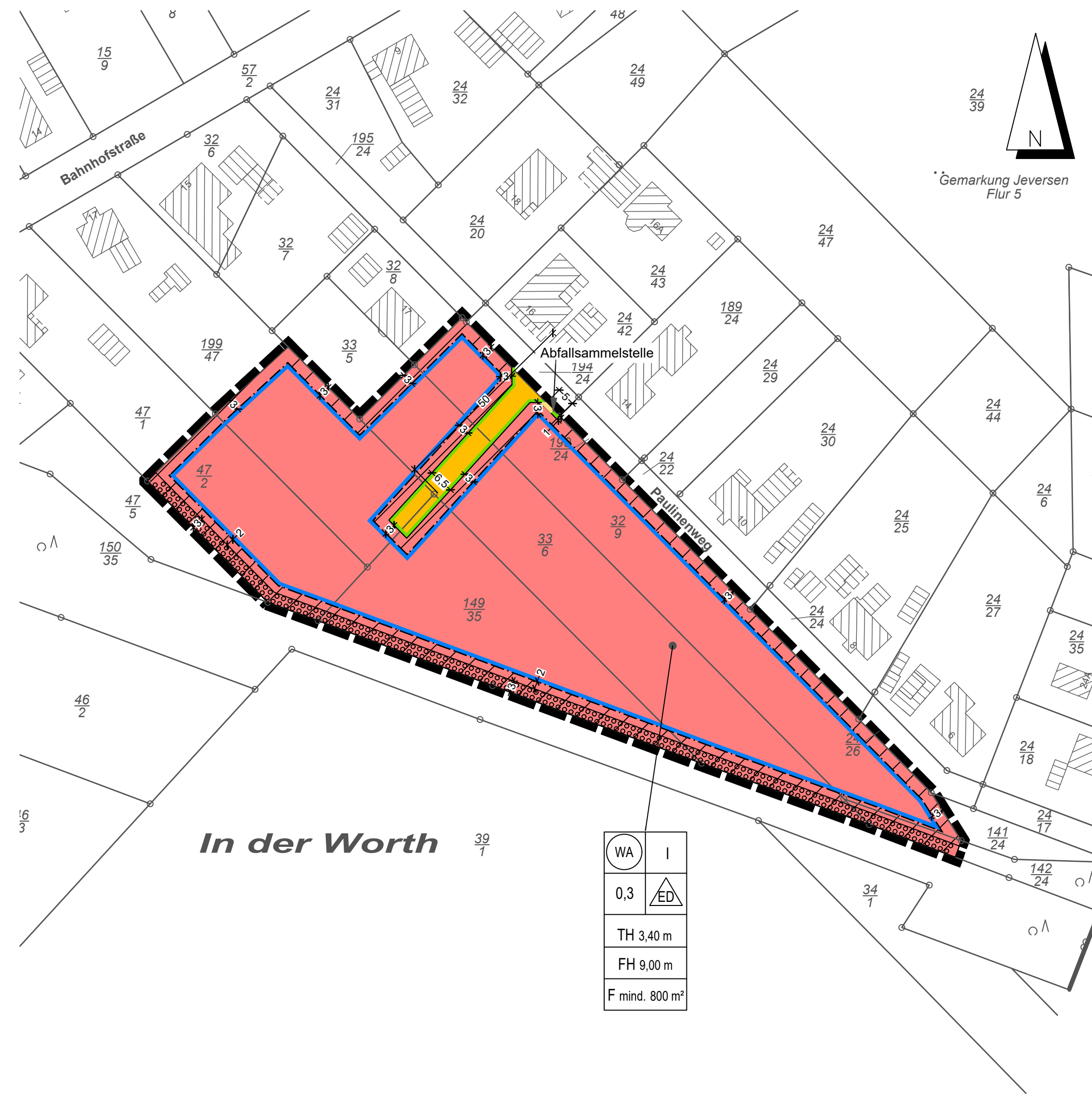
3. Gemäß § 32a NBauO: (1) Bei der Errichtung eines Gebäudes mit einer Dachfläche von mindestens 50 m² sind mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit einer Solarenergieanlage zur Stromerzeugung auszustatten.

(2) Wird ein bestehendes Gebäude geändert durch 1. eine Aufstockung, 2. einen Anbau oder 3. eine Erneuerung der Dachhaut bis zur wasserführenden Schicht, so sind, wenn eine dabei neu errichtete oder erneuerte Dachfläche mindestens 50 m² beträgt, mindestens 50 Prozent dieser Dachfläche mit einer Solarenergieanlage zur Stromerzeugung auszustatten.

(3) Wird ein offener Parkplatz oder ein offenes Parkdeck mit mehr als 25 Einstellplätzen für Kraftfahrzeuge errichtet, so ist über der Einstellplatzfläche eine Solarenergieanlage zur Stromerzeugung zu installieren. Diesbe Pflicht besteht auch, wenn mindestens 50 Prozent der vorhandenen Fläche eines offenen Parkplatzes in seinen Abmessungen oder Fahrbahnkonstruktionen wesentlich geändert oder erneuert werden. Ausgenommen von den Pflichten nach den Sätzen 1 und 2 sind Parkplätze, die unmittelbar entlang der Fahrbahnen öffentlicher Straßen angeordnet und die dem öffentlichen Verkehr gewidmet sind. Die Pflichten nach den Sätzen 1 und 2 gelten auch, wenn der Parkplatz oder das Parkdeck von mehreren Nutzungseinheiten auch in unterschiedlichen Gebäuden genutzt wird.

(4) Die Pflichten nach den Absätzen 1 bis 3 entfallen, soweit ihre Erfüllung im Einzelfall 1. anderen öffentlich-rechtlichen Pflichten widerspricht, 2. technisch unmöglich ist, 3. wirtschaftlich nicht vertretbar ist oder 4. auf der Dachfläche Solarenergieanlagen zur Erzeugung thermischer Energie errichtet werden sollen oder worden sind.

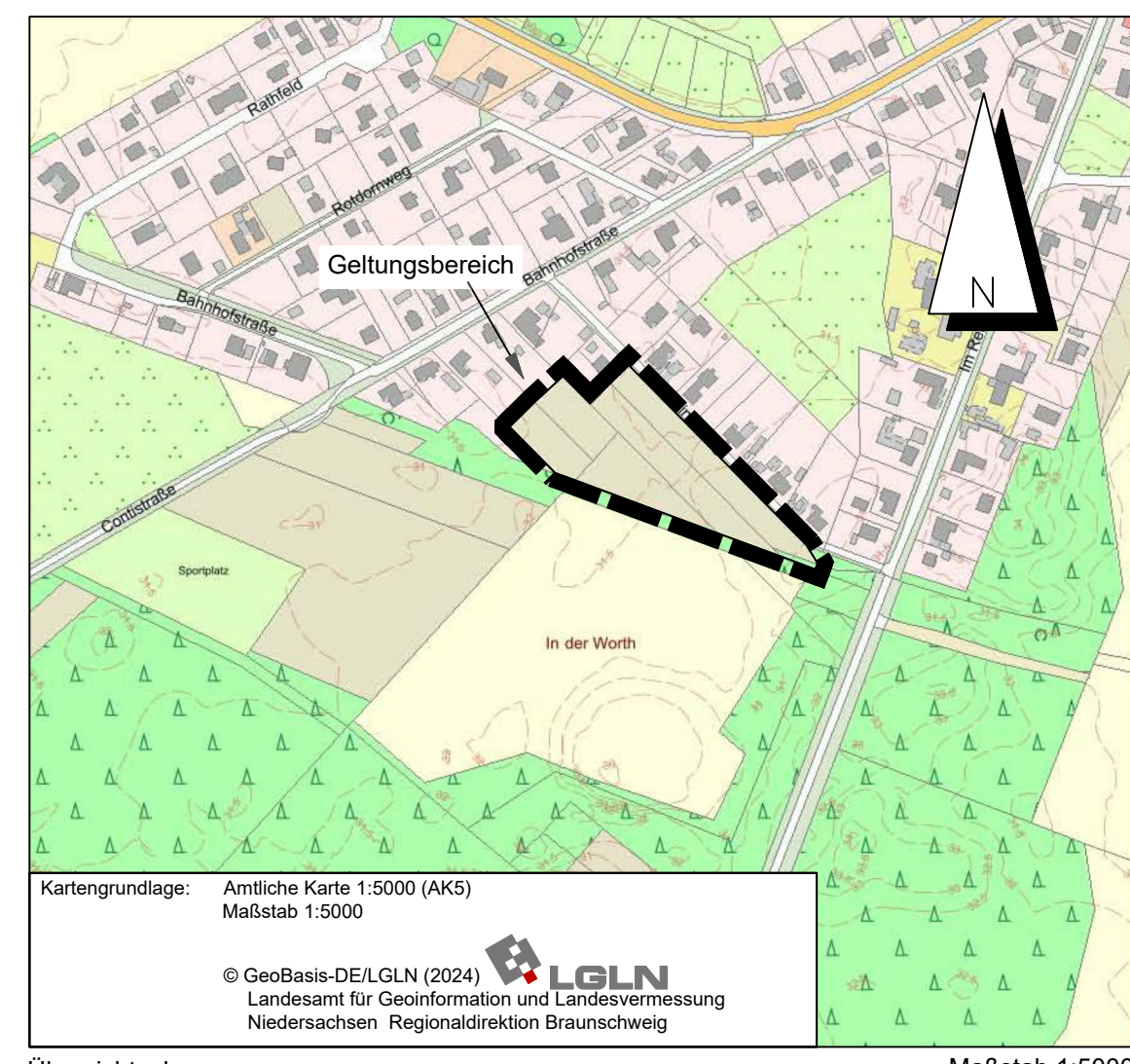
Gesetzesbezüge Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), 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) Planzeichenerverordnung (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)



Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab 1:1000 © GeoBasis-DE/LGLN (2024) Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Braunschweig

LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

- Bebauung
- Flurstücksgrenze
- Höhenlinie über N.N. (siehe Übersichtskarte 1:5000)
- Wald



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Die durch FH festgesetzte maximale Firsthöhe baulicher Anlagen bemisst sich nach der Höhe der Oberkante der Dachhaut der Hauptbaukörper an der Stelle des Firstes über der Oberkante des jeweils nächstgelegenen Punktes der fertig ausgebauten Verkehrsfläche (gemäß §§ 16 (2) Nr. 4 und 18 (1) BauNVO).

2. Die durch TH festgesetzte maximale Höhe der Traufe eines Gebäudes (bestimmt durch die äußere Schnittlinie zwischen jedem aufsteigenden Mauerwerk einer Außenwand und der Außenkante der Dachhaut, an den Traufseiten gemessen bzw. und der Oberkante (Attika) von Flachdächern) darf an keiner Stelle über der Oberkante des jeweils nächstgelegenen Punktes der fertig ausgebauten Verkehrsfläche überschritten werden. Die Begrenzung der Traufhöhe gilt weiterhin nicht für Zwerghäuser, Dachaufbauten einschließlich Gauben und Dacheinschnitte, wenn sie in der Summe nicht länger sind als ein Drittel der entsprechenden Dachlänge. (gemäß §§ 16 (2) Nr. 4 und 18 (1) BauNVO).

3. Heizungs- und Energiegewinnungsanlagen, die mit den fossilen Brennstoffen Heizöl, Kohle oder Gas betrieben werden, sind unzulässig (gemäß § 9 (1) Nr. 23a BauGB).

4. Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen, die zwischen überbaubaren Flächen und Verkehrsflächen liegen, sind Garagen, Carports und Nebenanlagen als Hochbauten unzulässig (gemäß § 23 (5) BauNVO)

5. Je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig (gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

6. 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).

7. Innerhalb der Wohnbauflächen ist je Baugrundstück ein höherwachsender standortheimischer Laubb Baum (1. oder 2. Größenordnung; einschließlich Obstbäume) der beigefügten Artenliste als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 12 - 14 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).

8. Anpflanzungen nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden als Kompensationsmaßnahmen den Eingriffen in die Belange von Natur und Landschaft zugeordnet, die in dem Baugebiet und der Verkehrsfläche dieses Bebauungsplanes seinen Festsetzungen entsprechend durchgeführt werden. Sie sind innerhalb des Baugebietes durch den jeweiligen Grundstückseigentümer spätestens in der übernächsten auf den Beginn der Baumaßnahme folgenden Anpflanzperiode (Oktober bis April) durchzuführen (gemäß § 9 (1a) BauGB).

Präambel
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der §§ 84 Abs. 1, 3, 4 und 6 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und § 58 Abs. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKOmVG) hat der Rat der Gemeinde Wietze diesen Bebauungsplan Nr. 11 „An der Bahn“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.
Wietze, den (Siegel)
Bürgermeister
Aufstellungsbeschluss
Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wietze hat in seiner Sitzung am dem Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 11 „An der Bahn“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht.
Wietze, den
Bürgermeistern
Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000 Flur: 5 Gemarkung: Jeverßen
© GeoBasis-DE/LGLN (2024) Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Braunschweig
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Auftragsnr. 244926-9, Stand vom 7.8.2024). 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.
den (Siegel)
Regionaldirektion Hameln-Hannover, Katasteramt
(Unterschrift)

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von Hannover im Juli 2024
BÜRO KELLER Büro für städtebauliche Planung
Veröffentlichung im Internet
Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde 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 haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht im Internet ausgelegen.
Wietze, den (Siegel)
Bürgermeister
Veröffentlichung im Internet mit Einschränkung
Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute Veröffentlichung im Internet mit Einschränkungen gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB und mit einer verkürzten Auslegungszeit gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet wurden am ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung wurden vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht.
Wietze, den (Siegel)
Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde 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 (Siegel)
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 (Siegel)
Bürgermeister
Frist für Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften
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 Flächenutzungsplanes 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/Stadt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden.
Wietze, den (Siegel)
Bürgermeister

WIETZE
BEBAUUNGSPLAN
JEVERSEN NR. 11
UND
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT
AN DER BAHN
M. 1:1000
BAUGESETZBUCH, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG,
PLANZEICHENVERORDNUNG,
NIEDERSÄCHSISCHE BAUORDNUNG UND
NIEDERSÄCHSISCHES KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZ
IN DER JEWEILS ZULETZT GELTENDEN FASSUNG
BÜRO KELLER LOTHRINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER
gemäß § 3 (1) BauGB
gemäß § 4 (1) BauGB
Beschluss am:
8.3.2026 / ODE