Textliche Festsetzungen

§ 1 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

Bei Bestandsgrundstücken, die eine kleinere Grundfläche als die in § 3 festgesetzte Mindestgröße aufweisen, darf die Grundflächenzahl GRZ abweichend von dem in der Planzeichnung festgesetzten Wert 0,35 betragen.

§ 2 Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

(1) Die Traufhöhe von Gebäuden darf höchstens 3,50 m betragen. Als Traufhöhe wird die Schnittstelle der aufstehenden Außenwand mit der Dachoberfläche definiert. Die Begrenzung der Traufhöhe gilt nicht für Zwerchhäuser und Dachaufbauten, wenn sie in der Summe nicht länger als ein Drittel der entsprechenden Dachlänge sind.

(2) Die Firsthöhe von Gebäuden darf generell maximal 8,50 m betragen.

(3) Bezugspunkt für die Höhenbemessung ist die Fahrbahnoberkante der fertig ausgebauten, der Erschließung des Grundstücks dienenden Verkehrsfläche, gemessen am nächsten Punkt zur Grundstücksgrenze.

(4) Ausnahmsweise dürfen die in Ziff. 1 und 2 genannten Höhen um bis zu 0,75 m überschritten werden, wenn es sich um Bestandsgebäude oder um landwirtschaftlich genutzte Gebäude oder Gebäude, die zum Reiten genutzt werden, handelt.

§ 3 Mindestgröße der Baugrundstücke
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Baugrundstücke müssen mindestens 700 m² groß sein. Vorhandene Bestandsgrundstücke sind von dieser Regelung ausgenommen.

§ 4 Zahl der zulässigen Wohnungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.

§ 5 Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen
(§ 23 Abs. 5 BauNVO)

In den nicht überbaubaren Flächen, die zwischen den Verkehrsflächen und den festgesetzten Baufeldern liegen, sind Garagen, Carports und Nebenanlagen, soweit es sich um Gebäude gemäß § 2 Abs. 2 NBauO handelt, nicht zulässig.

§ 6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

(1) Das auf überbauten oder befestigten Flächen der Baugrundstücke anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist auf den Grundstücksflächen zu verdunsten oder über die belebte Bodenzone zu versickern. Planung, Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen sind gemäß DWA Arbeitsblatt 138 auszuführen. Das Sammeln und die Nutzung von Brauchwasser bleiben unbenommen.

(2) Zum Schutz und Erhalt der verbleibenden natürlichen Bodenfunktionen ist das Einbringen von Abfällen sowie von Fremd- und Störstoffen (z.B. Bauschutt, Schlacken, Metall, Plastik o.Ä) in durchwurzelbare Böden unzulässig.

Hinweis: Bei der Durchführung von Erd- und Baumaßnahmen im Plangebiet sind die Vorgaben des Baugesetzbuches zum Schutz von Mutterboden (§ 202 BauGB) sowie die einschlägigen DIN-Normen zum Bodenschutz als Stand der Technik grundsätzlich zu beachten (z.B. DIN 18300 „Erdarbeiten", DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten" u.a.).

(3) Zum Schutz der Fauna darf die Entfernung von Gehölzen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar des Folgejahres durchgeführt werden. Bäume mit einem Stammdurchmesser von 30 cm und mehr (gemessen in 1 m Höhe) sind vor ihrer Beseitigung und Altgebäude vor Sanierungs- und Abrissarbeiten auf vorhandene Höhlungen durch eine fachkundige Person zu untersuchen. Falls artenschutzrechtlich relevante Funde gemacht werden, sind geeignete Maßnahmen zur Schadensbegrenzung und/oder Kompensationsmaßnahmen unverzüglich mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und zu leisten.

§ 7 Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

(1) Laubbäume, die einen Stammdurchmesser von 30 cm und mehr (gemessen in 1 m Höhe) aufweisen, sind dauerhaft zu erhalten. Im Einzelfall kann im Benehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Ausnahme von dieser Erhaltungspflicht gewährt werden, wenn es sich um Bäume handelt, von denen eine nicht zu beseitigende Gefahr für Personen und Sachen ausgeht. Bei Abgang oder Beseitigung ist die Nachpflanzung eines Baumes gleicher Art oder einer der in § 7 Ziff. 3 genannten Arten an in etwa gleicher Stelle durchzuführen (3 x verpfl. Hochstämme, Stammumfang mindestens 18-20 cm).

Hinweis: Während der der Durchführung von Baumaßnahmen sind diese Bäume gemäß DIN 18920 und Richtlinie SBB 2023 *(Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen)* zu schützen. Verdichtungen, Überbauung oder Abgrabungen im Wurzelbereich sind zu vermeiden.

(2) Bei Neu- oder Anbauten von Gebäuden mit einer Grundfläche von mehr als 50 m² ist mindestens ein Laubbaum 1. Ordnung auf dem Baugrundstück anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Alternativ können auch zwei Laubbäume 2. Ordnung oder zwei Obstbäume regionaler Herkunft angepflanzt werden.

(3) Für die gemäß Ziff. 2 festgesetzten Anpflanzungen sind folgende Gehölzarten sowie Pflanzqualitäten zu verwenden:

Bäume 1. Ord.: Bergahorn (*Acer pseudoplatanus)*, Stieleiche *(Quercus robur)*, Vogelkirsche (*Prunus avium*), Winterlinde (*Tilia cordata*) oder vergleichbare Arten
(3 x verpfl. Hochstämme mit Stammumfang von mind. 18-20 cm)

Bäume 2. Ord.: Feldahorn (*Acer campestre)*, Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Hainbuche (Carpinus betulus,); *Vogelkirsche (Prunus avium)*, Wildapfel *(Malus sylvestris)*, Wildbirne *(Pyrus pyraster)*, *Zitterpappel (Populus tremula)* oder vergleichbare Arten
(3 x verpfl. Hochstämme mit Stammumfang von mind. 14-16 cm)

Obstbäume: vorzugsweise robuste alte Sorten, z.B. Boskoop, Celler Dickstiel, Gravensteiner, Goldparmäne, Kaiser Wilhem, Rote Sternrenette, Nordhäuser Winterforelle, Gellerts Butterbirne, Knorpelkirsche, Hauszwetschge, Ontarioplaume etc.
(Hochstämme, Stammumfang 14-16 cm, mit Ballen)

Örtliche Bauvorschriften (Bauordnungsrecht)
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 NBauO)

§ 1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung entspricht dem des Bebauungsplans Wieckenberg Nr. 14 „Kirchfeld" der Gemeinde Wietze.

§ 2 Dächer

(1) Als Dächer von Wohn- und Hauptgebäuden sind nur Sattel-, Krüppelwalm- und Zwerchgiebeldächer mit einer Dachneigung von 25° bis 48° zulässig, wobei die festgesetzte Mindestdachneigung bei Bestandsgebäuden ausnahmsweise unterschritten werden darf. Bei Nebengebäuden sowie für Dachaufbauten beträgt die Mindestdachneigung 20°. Für Garagen und Carports sind auch Flachdächer zulässig.

(2) Als Eindeckung geneigter Dächer sind ausschließlich rote, braune oder anthrazitfarbene Dachsteine in welliger Form zulässig. Ausnahmsweise dürfen landwirtschaftlich genutzte Gebäude oder Gebäude, die zum Reiten genutzt werden, auch mit anderen Materialien in den o.g. Farbtönen eingedeckt werden (z.B. Profilbleche, Faserzement-Wellplatten o.Ä.). Dachsteine mit hochglänzender oder glasierter Oberfläche sowie Materialien und Konstruktionen, die eine Ziegel- oder Betonsteinoptik vortäuschen, sind nicht zulässig.

(3) Die in Ziff. 2 genannten Farbtöne sind im Rahmen der im nachstehend genannten Farbtöne nach RAL 840 HR sowie deren Zwischentönen zulässig:

'rot'
RAL 3002 karminrot — RAL 3003 rubinrot — RAL 3004 purpurrot
RAL 3005 weinrot — RAL 3009 oxydrot — RAL 3011 braunrot
RAL 3013 tomatenrot — RAL 3016 korallenrot

'braun':
RAL 8004 kupferbraun — RAL 8007 rehbraun — RAL 8011 nussbraun
RAL 8012 rotbraun — RAL 8015 kastanienbraun — RAL 8016 mahagonibraun
RAL 8028 terrabraun — RAL 8025 blassbraun

'anthrazitfarben':
RAL 7012 basaltgrau — RAL 7015 schiefergrau — RAL 7016 anthrazitgrau
RAL 7021 schwarzgrau — RAL 7024 graftgrau — RAL 7030 steingrau

Hinweis: Der Farbrahmen gemäß RAL 840 HR kann im Bauamt der Gemeinde Wietze, Neue Mitte 1 – 3, 29323 Wietze, eingesehen werden.

(4) Gebäudeteile i.S.v. § 5 Abs. 3 und 4 NBauO, Terrassenüberdachungen, Wintergärten und Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien sind von den vorgenannten Regelungen ausgenommen.

§ 3 Fassaden

Für die Außenwände und die Verblendung von Fassaden sind nur Baustoffe mit nicht glasierten oder hochglänzenden Oberflächen zulässig. Materialien und Konstruktionen, die eine Ziegel- oder Betonsteinoptik vortäuschen, dürfen nicht verwendet werden.

§ 4 Einfriedungen

Straßenseitige und rückwärtige Einfriedungen der Baugrundstücke dürfen generell eine Höhe von 1,60 m über der Oberkante des jeweils nächstgelegenen Punktes der fertig ausgebauten Verkehrsfläche nicht überschreiten. Oberhalb einer Höhe von 1,20 m sind nur sichtdurchlässige Materialien zulässig. Hecken und Sträucher unterliegen keiner Höhenbegrenzung.

§ 5 Freileitungen

Freileitungen sind im Plangebiet unbeschadet § 1 Abs. 2 Nr. 3 NBauO nicht zulässig.

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig dieser Örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können (§ 80 Abs. 5 NBauO) mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

§ 7 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tage der amtlichen Bekanntmachung des Bebauungsplanes Wieckenberg Nr. 14 „Kirchfeld" der Gemeinde Wietze in Kraft.

Hinweise

(1) **Planungsrecht:** Für den Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, Seite 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I, Nr. 176).

(2) **Bauordnung:** Es wird auf § 9 Abs. 2 NBauO hingewiesen, wonach die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein müssen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Eine Gestaltung der anderweitig nicht genutzten Fläche mit Schotter oder Kies – sogenannte Schottergärten – ist nicht zulässig

(3) **Naturschutz:** Es wird auf die Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes hingewiesen (§ 44 BNatSchG). Diese sind vom Vorhabenträger in eigener Verantwortung zu beachten (siehe auch § 7 Ziff. 3 der textlichen Festsetzungen).

(4) **Immissionsschutz:** Es wird auf landwirtschaftstypische Immissionen hingewiesen. Temporär können Geräuschbelastungen durch landwirtschaftlichen Schwerverkehr und/oder Geruchsbelastungen (bspw. Gülle, Mist) auftreten. Aufgrund der dörflichen Struktur des Ortes sind diese Immissionen als ortsübliche Vorbelastung hinzunehmen.

(5) **Hochwasserschutz:** Der Geltungsbereich tangiert im Südosten das gesetzlich festgestellte Überschwemmungsgebiet der Wietze. Die Vorgaben der Verordnung über die Festsetzung des Überschwemmungsgebietes der Wietze, des Rixförder Grabens, der Hengstbeeke, des Mühlengrabens und des Flussgrabens in der Region Hannover und im Landkreis Celle vom 03.05.2016 sind einzuhalten. Innerhalb des Überschwemmungsgebietes ist gemäß § 78 Abs. 4 WHG die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen untersagt. Im Einzelfall kann gemäß § 78 Abs. 5 WHG eine wasserbehördliche Ausnahmegenehmigung durch die untere Wasserbehörde erteilt werden.

(5) **Denkmalpflege:** Sollten bei Erdarbeiten im Plangebiet ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 NDSchG meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Celle oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordung (NBauO) i.V.m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) – jeweils in der zuletzt gültigen Fassung – hat der Rat der Gemeinde Wietze diesen Bebauungsplan Wieckenberg Nr. 14 „Kirchfeld", bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und bauordungsrechtlichen Bestimmungen, als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die zugehörige Begründung beschlossen.

Wietze, den .....

Gemeinde Wietze
Der Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wietze hat in seiner Sitzung am 12.12.2024 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 07.01.2025 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird.

Wietze, den .....

Gemeinde Wietze
Der Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte – Maßstab M 1 : 1.000
Gemarkung Wietze, Flur 4 und 5
Quelle: © Geo-Basis-DE/LGLN (2025)
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg - Katasteramt Celle -

LGLN

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Auftragsnummer 254908-8, Stand: 15.07.2025). ~~Sie ist hinsichtlich der Darstellung von Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.~~

Celle, den .....

Öff. best. Verm.-Ing.

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet vom

Büro ~~plan.b~~ (Dipl.-Ing. Georg Böttner)
Göttinger Chaussee 166 : 30459 Hannover

Hannover, den .....

Planverfasser

Veröffentlichung und Behördenbeteiligung

Der Rat der Gemeinde Wietze hat in seiner Sitzung am 16.04.2026 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt sowie die Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Veröffentlichung wurde am 12.05.2026 im Amtsblatt für den Landkreis Celle Nr. 37/2026 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung wurde im Internet veröffentlicht und hat zusätzlich in der Zeit vom 18.05. bis einschließlich 19.06.2026 im Rathaus der Gemeinde Wietze öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 12.05.2026 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Wietze, den .....

Gemeinde Wietze
Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss

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

Wietze, den .....

Gemeinde Wietze
Der Bürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... in dem Amtsblatt für den Landkreis Celle Nr. ../..... bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ..... in Kraft getreten.

Wietze, den .....

Gemeinde Wietze
Der Bürgermeister

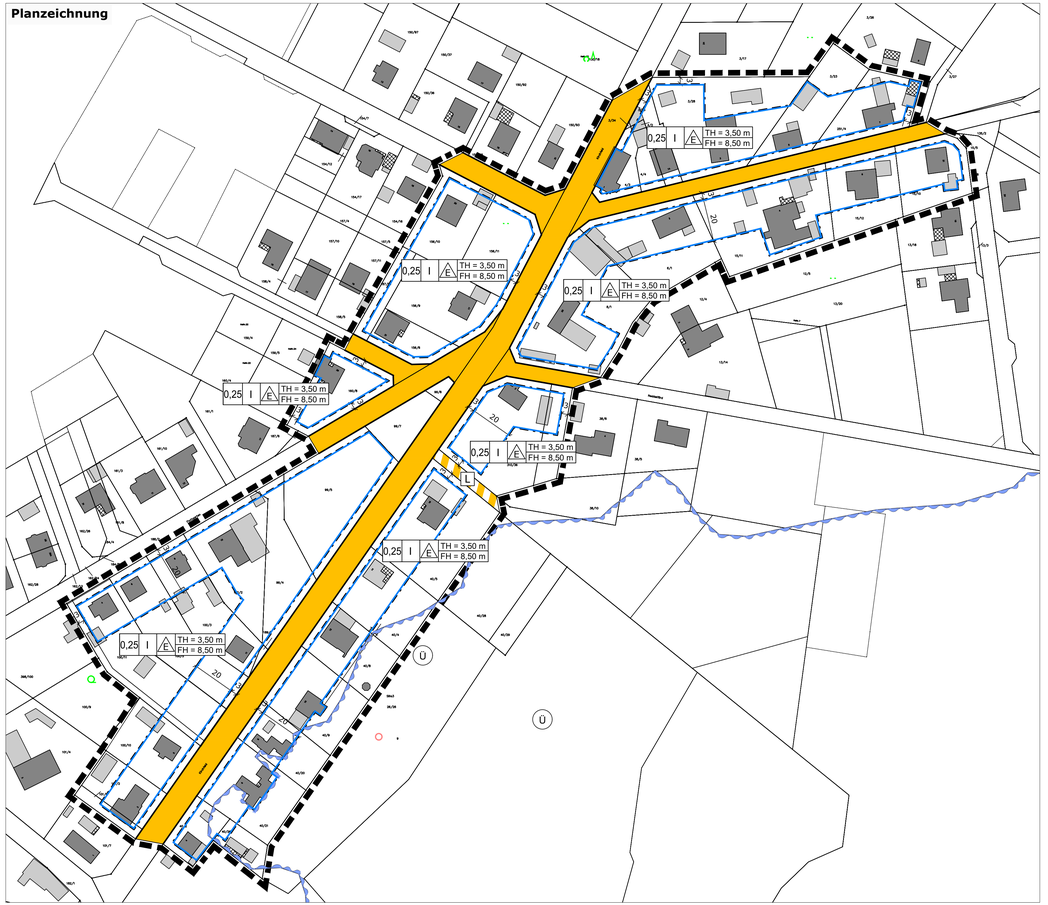
Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften oder sind Mängel des Abwägungsvorganges beim Zustandekommen des Planes – nicht – geltend gemacht worden.

Wietze, den .....

Gemeinde Wietze
Der Bürgermeister

Planzeichnung



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

Maß der baulichen Nutzung
0,25 Grundflächenzahl GRZ
I Anzahl der zulässigen Vollgeschosse
TH max. zulässige Traufhöhe baulicher Anlagen
FH max. zulässige Firsthöhe baulicher Anlagen

Bauweise, Baugrenzen
E nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze

Verkehrsflächen
Straßenverkehrsfläche

Verkehrsflächen
Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
hier: Landwirtschaftlicher Weg

Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Nachrichtliche Übernahmen
Grenze Überschwemmungsgebiet

M 1 : 1.000
0 10 20 50 m

Rechtsgrundlagen

BauGB Baugesetzbuch (vom 3. November 2017 (BGBl. I, Seite 3634), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I, Nr. 348)

BauNVO Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (Baunutzungsverordnung) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I, Nr. 176)

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

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

BNatSchG Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. 2009 I, Seite 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I, Nr. 225)

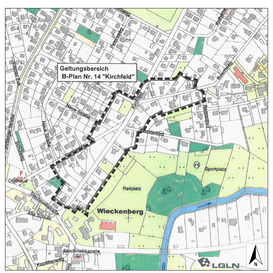
WHG Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I 2009, Seite 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I, Nr. 189)

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

Gemeinde Wietze
Landkreis Celle

Bebauungsplan
Wieckenberg Nr. 14 „Kirchfeld"
mit örtlicher Bauvorschrift

Planfassung zum Satzungsbeschluss (Stand: 27.07.2026)



Kartengrundlage: Amtliche Karte AK5, Maßstab M 1 : 5.000 (verkleinert) © 01/2025 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung – Katasteramt Celle bereitgestellt durch das Vermessungsbüro RMK Riemann Crause (ÖbVI), Celle

Planverfasser im Auftrag der Gemeinde Wietze:

plan.b
Lösungen für Planungsfragen
Göttinger Chaussee 166 · 30459 Hannover
Telefon 0511/52 40 70-0
info@plan-b.de · www.plan-b.de
Dipl.-Ing. Georg Böttner