

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)

0,4 Grundflächenzahl
0,8 Geschossflächenzahl als Höchstzahl

Zahl der Vollgeschosse
II als Höchstmaß

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

ED offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser
zulässig

FH 13 m Firsthöhe als Höchstmaß

Baugrenze

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

— Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Privatstraße

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Überschwemmungsgebiet

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

— Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

— Mit Geh- und Fahrrechten zugunsten des rückwärtigen Anliegers zu belastende Fläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

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

— nicht überbaubare Fläche
— bebaubare Fläche

— Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen - Carports
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Gesetzesbezüge
Baugesetzbuch (BauGB) vom 3.11.2017 (BGBl. I Seite 3634) in der zuletzt geltenden Fassung
Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 24.11.2017 (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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. 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).

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

3. Die durch FH festgesetzte maximale Firsthöhe bemisst sich nach der Höhe des Dachfirstes der Hauptbaukörper entsprechend § 5 (9) NBauO über gewachsenem Gelände vor Baubeginn (gemäß §§ 16 (2) Nr. 4 und 18 (1) BauNVO).

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

5. Innerhalb der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine zweifelhafte Pflanzung aus standortfremden Sträuchern anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit in gleicher Art, Menge und Qualität zu ersetzen. Der Reihenabstand muss 1,0 m und der Abstand der Pflanzen untereinander in den Reihen jeweils 1,5 m betragen. Die Sträucher sind als zweifelhafte Gehölze, Höhe 60 - 100 cm, zu pflanzen. Niedrig wachsende Straucharten sind in die der Offenlandschaft zugewandte Pflanzreihe zu setzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).

6. Je Baugrundstück ist mindestens ein Obstbaum (altbewährte regionale Stein- und Kernobstsorten) als Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm (gemessen in einem Meter Höhe über dem Boden) einschließlich Baumverankerung anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten bzw. bei Abgängigkeit in gleicher Qualität und Stückzahl zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).

7. Anpflanzungen nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind durch den jeweiligen Grundstückseigentümer spätestens in der übernächsten auf den Beginn der Baumaßnahme folgenden Anpflanzperiode (Oktober bis April) durchzuführen (gemäß § 9 (1a) BauGB).

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT
gemäß § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)

§ 1 Geltungsbereich
Die Örtliche Bauvorschrift gilt innerhalb des Bebauungsplanes W-34 „An der Steinförder Straße“ der Gemeinde Wietze.

§ 2 Dachneigung
Es sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von mindestens 18° zulässig. Eingangsüberdachungen, Hauseingangstreppen, 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 Einfriedigungen
Einfriedigungen entlang der Verkehrsfläche dürfen eine Höhe von maximal 1,50 m über dem gewachsenen Boden (entsprechend § 5 (9) NBauO) aufweisen. Einfriedigungen innerhalb der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind nur in transparenter Bauweise und/oder als lebende Laubhecken zulässig.

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

§ 5 Stellplätze
Je Wohneinheit sind auf dem jeweiligen Baugrundstück mindestens zwei Stellplätze anzulegen. Je Wohneinheit dürfen die jeweils erforderlichen Stellplätze bzw. Garagenstellplätze hintereinander angelegt werden. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze für andere Nutzungen ist davon unberührt.

§ 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.

NACHRICHTLICH

1. Nachrichtlich gemäß § 9 (2) NBauO: Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.

2. Nachrichtlich gemäß § 9 (4) NBauO: Stellplätze, deren Zu- und Abfahrten und Fahrassen 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.

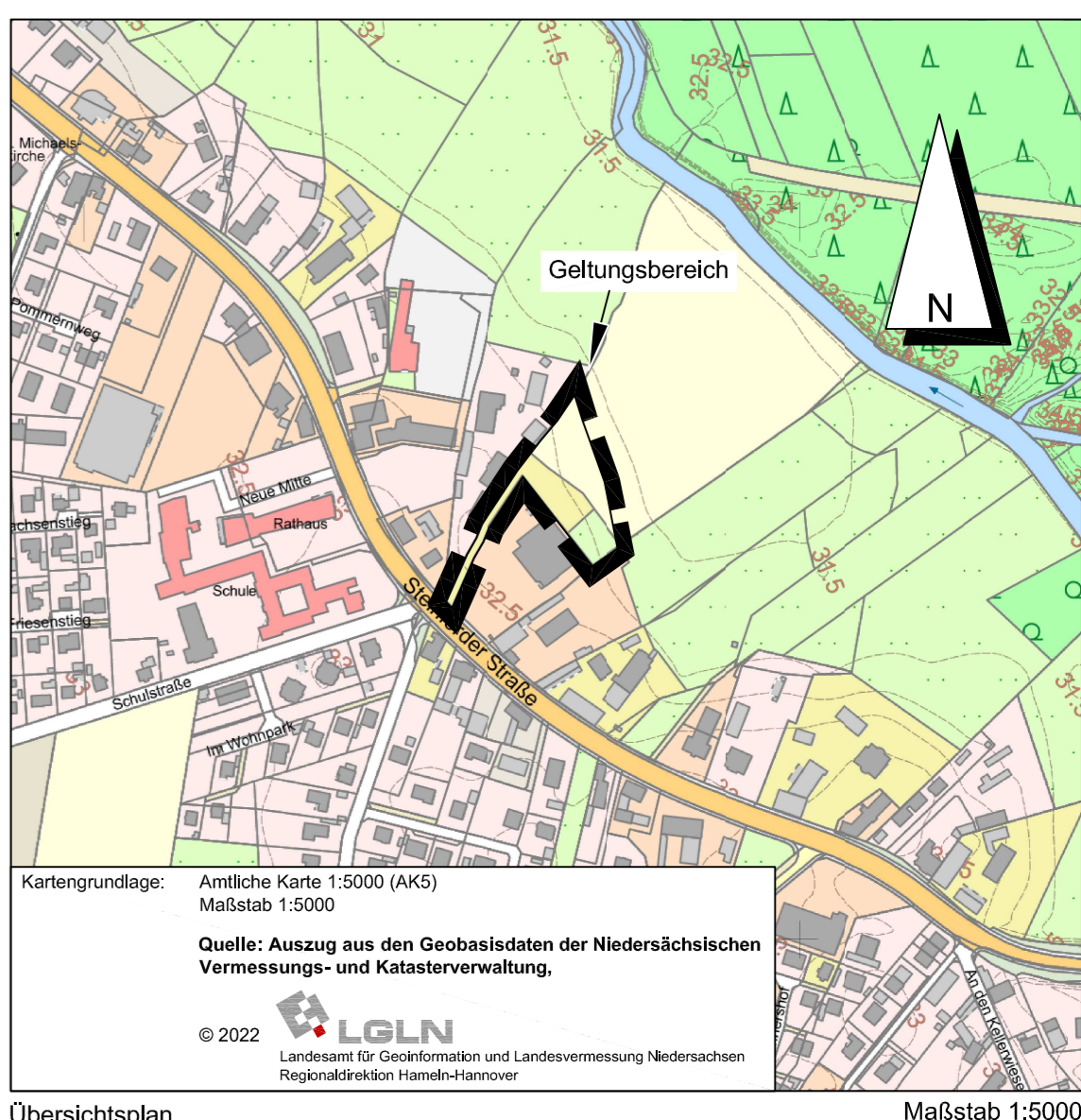
HINWEIS

Der Planbereich liegt teilweise innerhalb eines Hochwasserrisikogebietes im Sinne § 78b Abs. 1 Satz 2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG). Für solche Gebiete sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden zu berücksichtigen. Zur Vermeidung von Sachschäden wird eine Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde beim Landkreis Celle hinsichtlich der Gründungshöhe von baulichen Anlagen empfohlen.



LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

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



Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 3.11.2017 (BGBl. I Seite 3634), 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 diesen Bebauungsplan Nr. W-34 "An der Steinförder Straße" 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 hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

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

Wietze, den _____

Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Flur: 6

Gemarkung: Wietze

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2022 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 10.5.2022, Auftragsnummer 224904-1). 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 _____

(Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom
Hannover im Mai 2022

BÜRO KELLER
Büro für städtebauliche Planung
Löhnerstraße 10 · 30559 Hannover
Telefon (0511) 522030 · Fax 529492

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wietze, den _____

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am _____ dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung 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 öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wietze, den _____

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 _____

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

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 (bei beschleunigten Verfahren) 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 von einem Jahr seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (gemäß § 215 BauGB).

Wietze, den _____

Bürgermeister

Anmerkung: *) Nichtzutreffendes streichen
*) Nur bei Bebauungsplänen, deren Festsetzungen sich auf die geometrische Form der Grundstücke auswirken.
*) Nur bei Bebauungsplänen, bei deren Durchführung neue Grenzen gebildet werden, deren Verlauf durch den Bebauungsplan festgesetzt wird.

WIETZE

**BEBAUUNGSPLAN NR. W-34
UND
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT**

**AN DER STEINFÖRDER
STRASSE**

M. 1:1000

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

BÜRO KELLER · LÖTHINGER STRASSE 15 · 30559 HANNOVER

gemäß § 3 (1) BauGB				
gemäß § 4 (1) BauGB				
Bearbeitet am:				
8.11.2022 WKE / ODE / BAU				