

**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)

**0,3** Grundflächenzahl  
Zahl der Vollgeschosse  
**I** als Höchstmaß

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

**E** offene Bauweise  
nur Einzelhäuser zulässig

**Baugrenze**

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

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

**GRÜNFLÄCHEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

**Grünanlage, privat**

**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)

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 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**

Umgrenzung der Flächen, die von der  
Bebauung freizuhalten sind  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

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

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)

nicht überbaubare Fläche  
bebaubare Fläche

Richtfunktrasse Nr. 201 mit Schutzstreifen  
(nachrichtlich gemäß Raumordnungsverfahren)

Bürgermeister

**Aufstellungsbeschluss**

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wietze hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ die Aufstellung des  
Bebauungsplanes beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekanntgemacht.

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

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

**§ 4 Stellplätze**  
Je Wohneinheit sind auf dem jeweiligen Baugrundstück  
mindestens zwei Stellplätze anzulegen.

**§ 5 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.

**Gesetzesbezüge**  
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der  
Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) -  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 8.8.2020 (BGBl. I S.  
1728)

BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der  
Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)  
Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 3.4.2012 (Nds.  
GVBl. Seite 46) - zuletzt geändert Artikel 1 des Gesetzes  
vom 10.11.2020 (Nds. GVBl. S. 384)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)  
vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. Seite 576) - zuletzt geändert  
durch Artikel 10 des Gesetzes vom 15.07.2020 (Nds. GVBl.  
S. 244)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990  
(BGBl. I 1991 Seite 58) - zuletzt geändert durch Artikel 3 des  
Gesetzes vom 4.5.2017 (BGBl. I S. 1057)

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen  
Nutzungen  
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes  
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe  
- Anlagen für Verwaltungen  
- Gartenbaubetriebe  
- Tankstellen  
sind ausgeschlossen (gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
- Baugrundstücke müssen mindestens 700 m<sup>2</sup> groß sein  
(gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB).
- Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb  
der überbaubaren Grundstücksflächen müssen zusätzlich zu  
anderen rechtlichen Anforderungen auf mindestens 50 %  
ihrer Fläche (abzüglich Dachaufbauten und Dachöff-  
nungen, Wintergärten und transparente Terrassenüber-  
dachungen) mit Anlagen zur Nutzung der einfallenden solaren  
Strahlungsenergie ausgestattet sein (gemäß § 9 (1) Nr. 23b  
BauGB).
- Heizungs- und Energiegewinnungsanlagen, die mit den  
fossilen Brennstoffen Heizöl, Kohle oder Gas betrieben  
werden, sind unzulässig. (gemäß § 9 (1) Nr. 23a 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)
- Innerhalb der Fläche, die von jeglicher Bebauung  
ausgeschlossen ist, sind bauliche Anlagen als Hochbauten  
mit Ausnahme von Einfriedungen (siehe § 2 Örtliche  
Bauvorschrift) unzulässig (gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB).
- Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig  
(gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB)
- Innerhalb der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen,  
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist je 4 m<sup>2</sup>  
mindestens ein standortgerechter Laubstrauch, 60-100 cm,  
zweimal verpflanzt, anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und  
bei Abgängigkeit zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und  
b BauGB).
- Anpflanzungen nach den Festsetzungen dieses Bebauungs-  
planes sind durch den jeweiligen Grundstückseigentümer  
spätestens in der übernächsten auf den Beginn der  
Baumaßnahme folgenden Anpflanzperiode (Oktober bis April)  
durchzuführen (gemäß § 9 (1a) BauGB).

**NACHRICHTLICH**

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

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT**

gemäß § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)

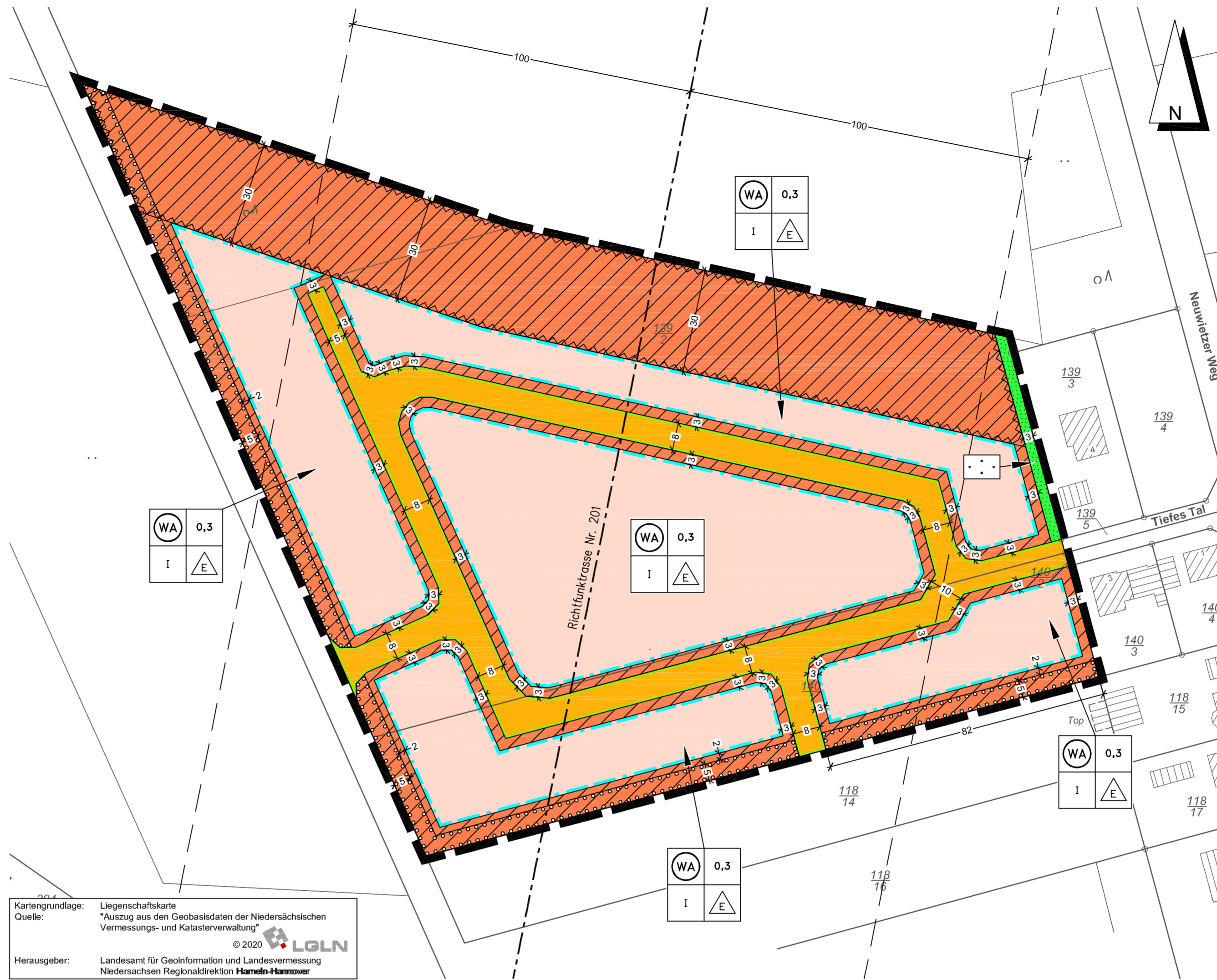
**§ 1 Geltungsbereich**  
Die Örtliche Bauvorschrift gilt innerhalb des Bebauungsplanes  
WB-10 „Erweiterung Tiefes Tal“ der Gemeinde Wietze.

**§ 2 Einfriedungen**  
Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen dürfen  
eine Höhe von maximal 1,50 m über dem gewachsenen Boden  
(entsprechend § 5 (9) NBauO) aufweisen.  
Einfriedungen innerhalb der Fläche, die von jeglicher Bebauung  
freizuhalten ist, sind nur in transparenter Bauweise und/oder als  
lebende Laubhecken zulässig.

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

**§ 4 Stellplätze**  
Je Wohneinheit sind auf dem jeweiligen Baugrundstück  
mindestens zwei Stellplätze anzulegen.

**§ 5 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.



Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Quelle: \*Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen  
Vermessungs- und Katasterverwaltung\*  
© 2020 LGLN  
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung  
Niedersachsen Regionaldirektion **Hannover-Hannover**

**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 Wietze diesen Bebauungsplan WB-10 „Erweiterung Tiefes Tal“, 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. 1 BauGB öffentlich bekanntgemacht.

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

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

**Planunterlagen**  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung: Weckenberg Flur: 4  
Maßstab: 1:1000  
Quelle: **Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen  
Vermessungs- und Katasterverwaltung.**  
© 2021 LGLN  
Landesamt für Geoinformation und  
Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg

Die Planunterlagen entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen  
baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 8.9.2021 / 214917-0).  
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.  
Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Celle, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

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

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

**Planverfasser**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom  
Hannover im September 2021

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

**Öffentliche Auslegung**  
Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wietze hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ 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 \_\_\_\_\_

**BÜRO KELLER**  
Büro für städtebauliche Realisierungen  
Lothringer Straße 15 30559 Hannover  
Telefon (0511) 925350 Fax (0511) 925352

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

**Öffentliche Auslegung mit Einschränkung**  
Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wietze hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ 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

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**  
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. 2 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 Wietze unter Darlegung des die Verletzung begründenden  
Sachverhalts geltend gemacht worden (gemäß § 215 BauGB).

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

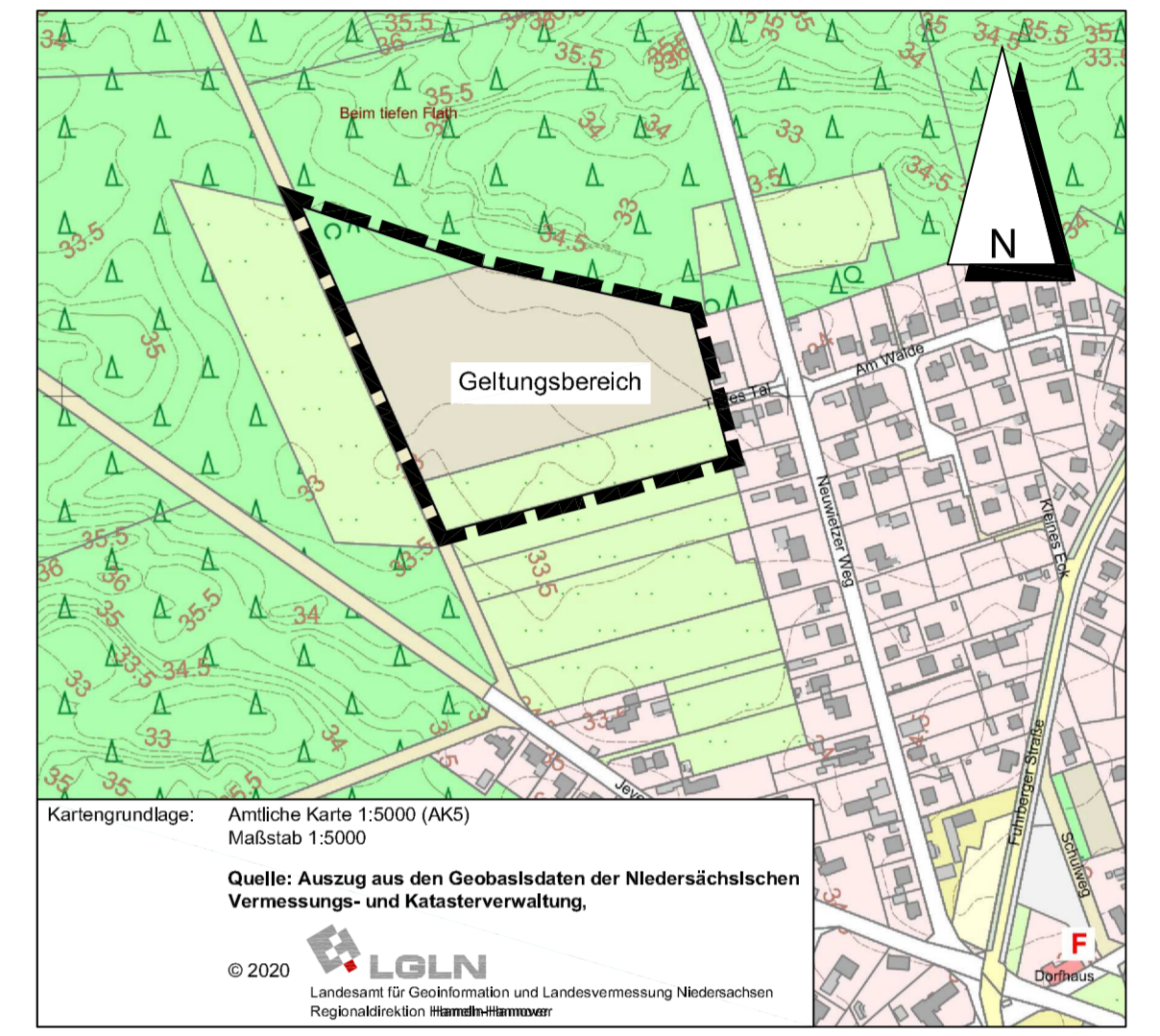
\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

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

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

**LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE**

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



Übersichtsplan Maßstab 1:5000

**WIETZE**  
**BEBAUUNGSPLAN WB-10**  
**UND**  
**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT**

**ERWEITERUNG**  
**TIEFES TAL**

**M. 1:1000**  
BAUGESETZBUCH 2017, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG 2017,  
PLANZEICHENVERORDNUNG 1990,  
NIEDERSÄCHSISCHE BAUORDNUNG 2010  
IN DER JEWEILS ZULETZT GELTENDEN FASSUNG

BÜRO KELLER LOTHINGER STRAßE 15 30559 HANNOVER

gemäß §§ 13b i.V.m. 3 (2), 4 (2) BauGB					
bearbeitet am: 16.11.2022 / NKE					