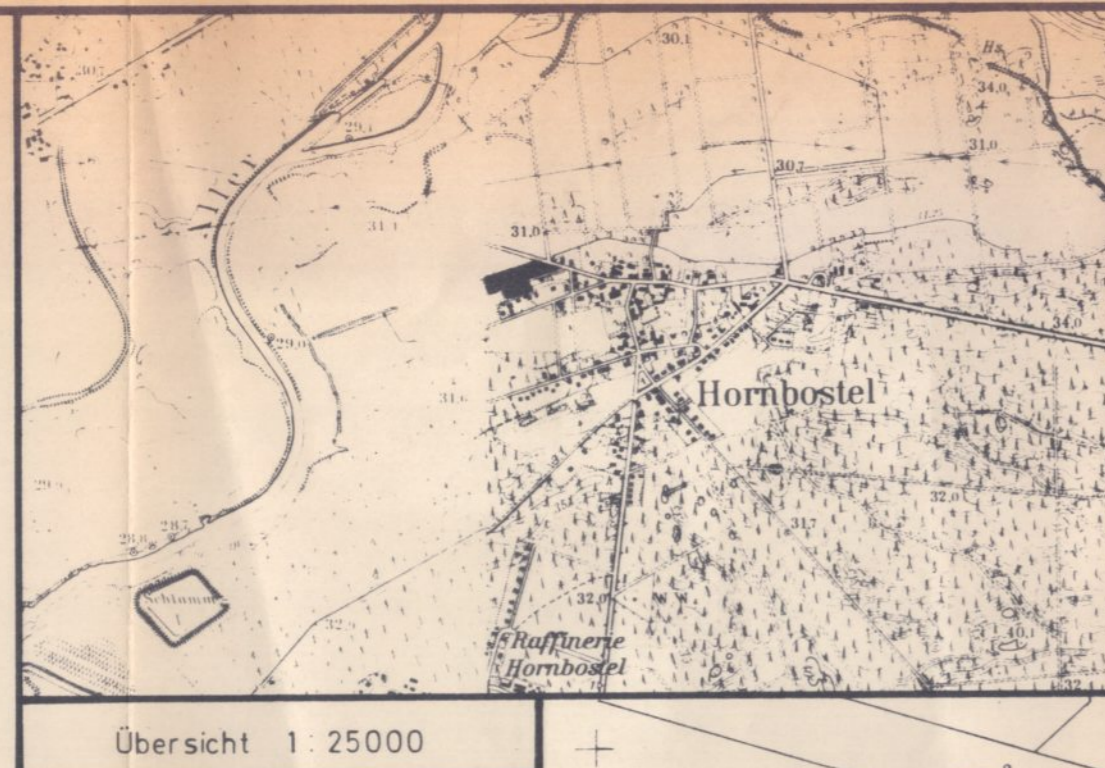
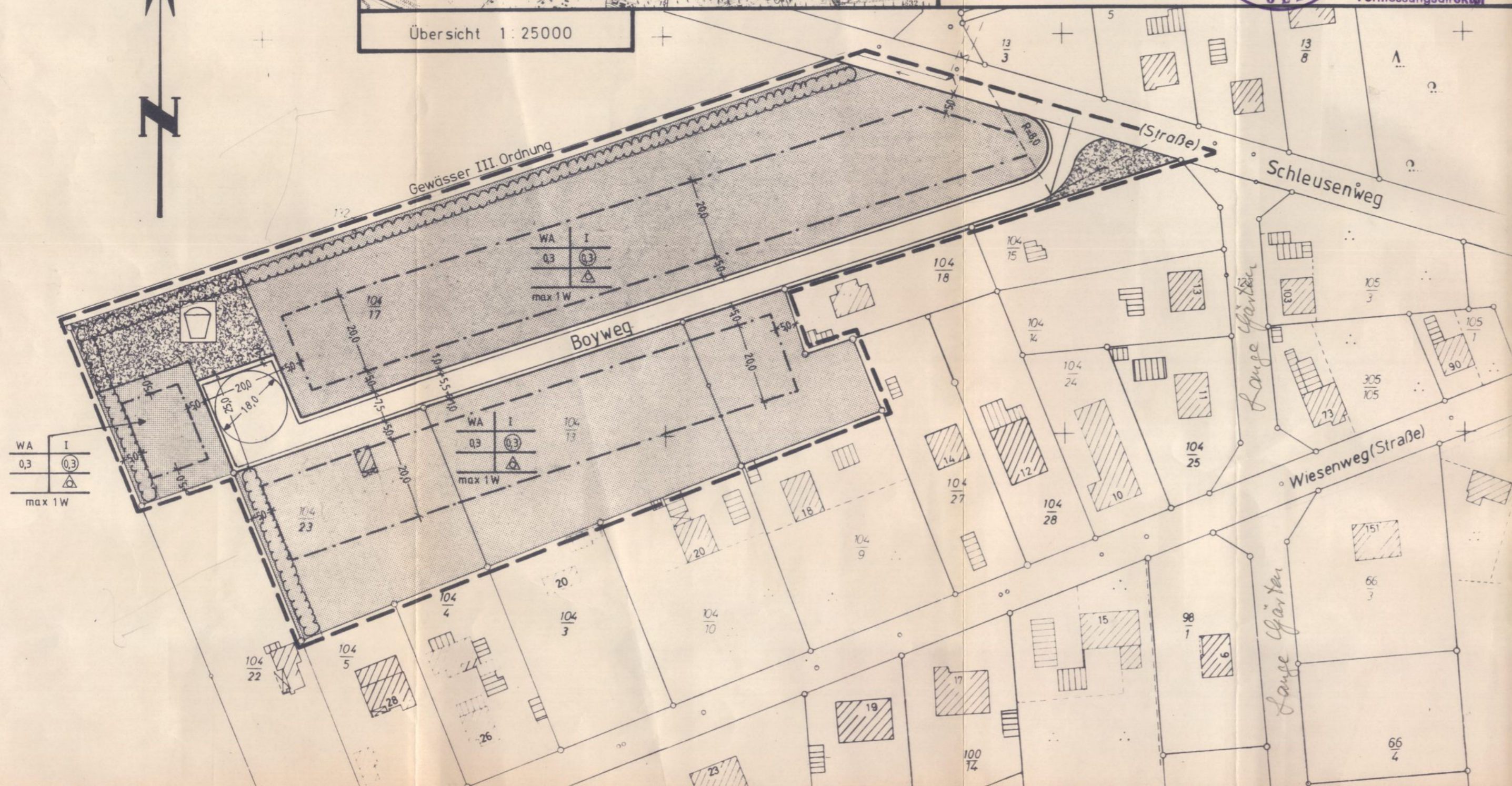


Kreis Celle
Gemarkung Hornbostel
Flur 3
1:1000



Planunterlagen hergestellt durch das Katasteramt Celle
Der Gemeinde Wietze ist die Vervielfältigung unter den bekannten Bedingungen gestattet worden
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 20. 6. 1980)
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grundstücksgrenzen in die Ortschaft ist einwandfrei möglich
Celle, den 15. Juli 1982
KATASTERAMT CELLE
Vermessungsdirektor



Präambel
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i.d.F. vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256, ber. S. 3617) in der zur Zeit geltenden Fassung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) i.d.F. vom 18.10.1977 (Nds. GVBl. S. 497) in der zur Zeit geltenden Fassung hat der Rat der Gemeinde Wietze den Bebauungsplan „Boyweg“, OT Hornbostel, bestehend aus der Planzeichnung, dem städtebaulichen Entwurf und den nachstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen:

An der Nordseite des Bebauungsplanbereiches wird in einem Abstand von einem Meter vom Gewässer III Ordnung und entlang der Westseite ein Grünstreifen von vier Metern Breite festgesetzt.
Im Grünstreifen ist die Anpflanzung mit standortgerechten Zier- und Decksträuchern, bis zu einer Wuchshöhe von drei Metern (z.B. Weiden, Weisdorn, Schlehen, Wildrosen, Fichten, Kiefern etc.) vorzunehmen. Diese Anpflanzung, die eine Schutz- und Abgrenzung zu den unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen darstellt, ist zu erhalten.

Wietze, den 29.07.82
Bürgermeister
Gemeindedirektor

Zeichenerklärung

1. Festsetzungen
 - - - - - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - - - - - Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche
 WA Allgemeines Wohngebiet
 Grünfläche, Parkanlage
 Grünfläche, Kinderspielplatz
 I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
 0,3 Grundflächenzahl
 0,3 Geschosflächenzahl
 Δ Offene Bauweise

2. Karteninhalt u. sonstige Darstellungen
 - - - - - vorh. Flurstücksgrenzen
 - - - - - Grünstreifen, siehe textliche Festsetzung

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschosflächenzahl
Baumassenzahl	Bauweise
max. Zahl der Wohnungen je Gebäude	

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 27.05.1980 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BBauG am 29.05.1980 ortsüblich bekanntgemacht.
Hannover, den 25.06.1981

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 30.11.1981 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 2a (6) BBauG beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 17.02.1982 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 08.03.1982 bis 08.04.1982 gemäß § 2a (6) BBauG öffentlich ausgelegen.
3101 Wietze, den 29.07.82

Der Bebauungsplan ist mit Verfügung der Genehmigungsbehörde Landkreis Celle (Az.: 622-21-48) vom heutigen Tage unter Auflagen/Maßgaben - gemäß § 11 in Verbindung mit § 6 (2-4) BBauG genehmigt/teilweise genehmigt. Die kennzeichnend gemachten Teile sind auf Antrag der Gemeinde vom gemäß § 6 (3) BBauG von der Genehmigung ausgenommen.
Celle, den 8.09.1982
Landkreis Celle
Der Oberkreisdirektor
(Obbeter)
Ltd. Baudirektor

Der Rat der Gemeinde ist den in der Genehmigungsverfügung vom (Az.:) aufgeführten Auflagen/Maßgaben in seiner Sitzung am beigetreten.
Der Bebauungsplan hat zuvor wegen der Auflagen/Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.
3101 Wietze, den

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde vom Ing. Büro Dipl. Ing. Kurt Rosse, Wasserweg 5, 3000 Hannover 73 ausgearbeitet.
Hannover, den 25.06.1981

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 2a (6) BBauG in seiner Sitzung am 20.04.1982 als Satzung (§ 10 BBauG) sowie die Begründung beschlossen.
3101 Wietze, den 29.07.82

Die Genehmigung des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BBauG am 27.10.1982 im Amtsblatt des Landkreises Celle Nr. 17 bekanntgemacht worden.
3101 Wietze, den 01.11.82

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht - geltend gemacht worden.
3101 Wietze, den



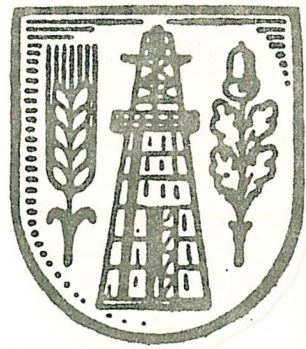
Gemeinde Wietze
OT Hornbostel

Reg. Bez. Lüneburg Kreis Celle

Bebauungsplan
„Boyweg“

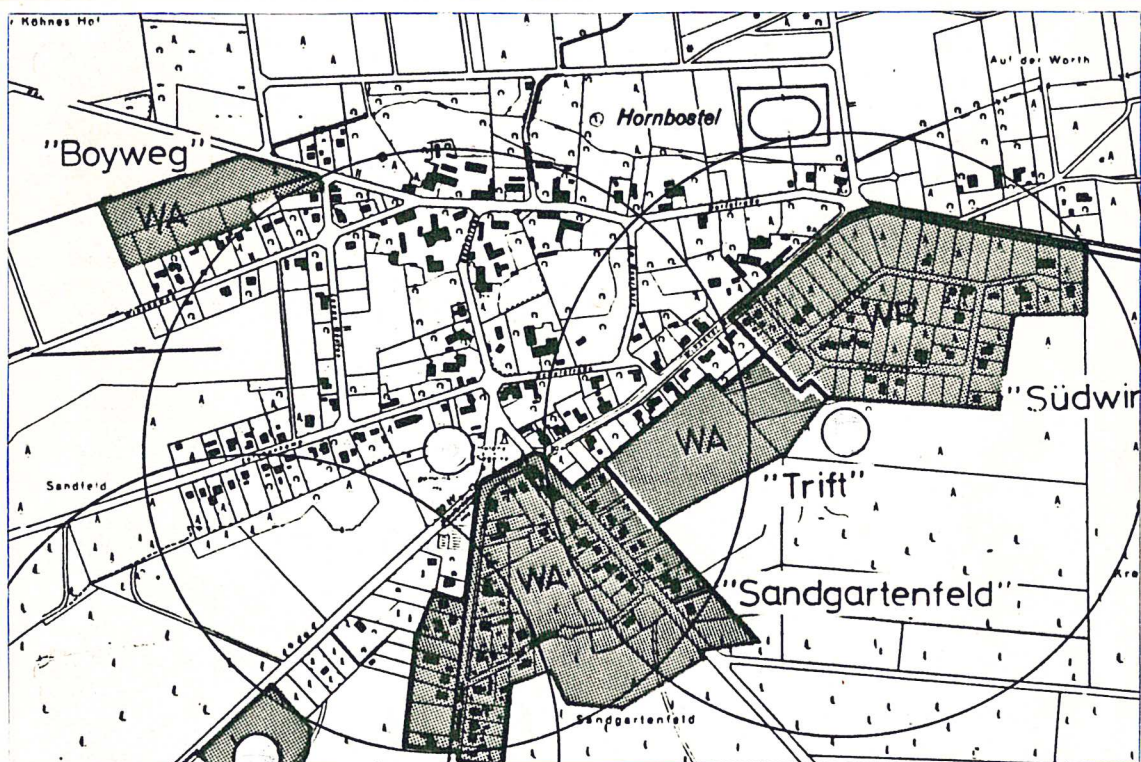
Begründung

zum Bebauungsplan "BOYWEG" der Gemeinde Wietze



I. Allgemeine Begründung

Der Bebauungsplan "Boyweg" in Wietze, Ortsteil Hornbostel, soll zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung aufgestellt werden. Er rundet das Ortsbild nördlich der Bebauung entlang des "Wiesenweges" ab.

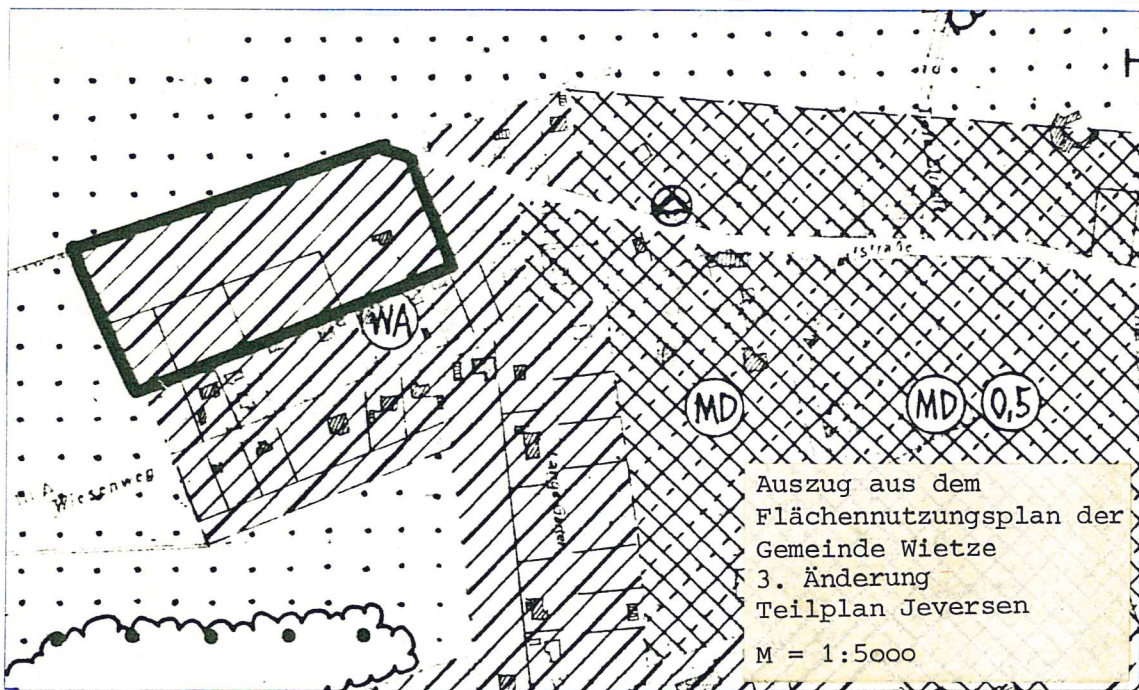


Mit der Ausweisung der sechzehn neuen 800 qm bis 1.200 qm großen Grundstücke wird ein Teil der großen Nachfrage nach Grundstücken in ruhiger ländlicher Lage gedeckt.

Eine gegenseitige Störung zwischen diesem Neubaugebiet mit seiner verdichteten Bebauung und dem Dorfkern mit den alten Bauerngehöften wird nicht erwartet.

II. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Wietze, Teilplan 3, Ortsteil Hornbostel, genehmigt am 08.01.1981, Az.: 309-21101-Ce/Wie, ist das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet mit einem Maß der baulichen Nutzung von 0,3 ausgewiesen.



III. Merkmale des Entwurfes

1. Kartenunterlagen

Die Festsetzungen (überbaubare Flächen, Arten und Maße der Nutzungen) und die dazugehörigen Texte (Zeichenerklärung, Beglaubigungsvermerk) sind in einer vermessungstechnisch einwandfreien Karte (M = 1:1.000) eingetragen. Sie wird ergänzt durch eine Übersichtskarte (M = 1:25.000), in der das Plangebiet gekennzeichnet ist. Vom Katasteramt Celle ist die Vervielfältigung gestattet und die Genauigkeit der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen bescheinigt worden. Außerdem wird dem Bebauungsplan ein städtebaulicher Entwurf beigelegt.

2. Art der Nutzungen

Der Planbereich wird entsprechend dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Wietze (siehe Ziffer II) als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Zur Zeit wird der Bereich nördlich der Planstraße als Ackerland genutzt, die südlich gelegenen Flächen gehören zu den am Wiesenweg gelegenen Grundstücken und werden hauptsächlich als Gartenland genutzt.

3. Maß der baulichen Nutzung

Im Bereich des Bebauungsplanes "Boyweg" ist bei offener Bauweise die Bebauung mit eingeschossigen Einzelhäusern zulässig. Je Haus ist maximal eine Wohneinheit vorgesehen. Ein Ausbau des Dachraumes ist im Rahmen der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) § 2 (6) möglich.

Entsprechend des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wietze wird die Grundflächenzahl auf 0,3 festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wurde an die vorhandene Bebauung beiderseits des "Wiesenweges" angeglichen.

Eine gegenseitige Beeinträchtigung dieses neuen Wohngebietes und des angrenzenden Dorfgebietes wird nicht erwartet.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen sind so festgesetzt, daß jeweils eine Bautiefe von 20 m, beginnend 5 m von der Planstraße und der Straße "Boyweg" und eine Bautiefe von 15 m beginnend 5 m von der Planstraße für das Grundstück westlich des Wendehammers. Das Sichtdreieck ergibt an der Straßeneinmündung einen vergrößerten Abstand.

5. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über die ausgebaute Straße "Boyweg" und die Planstraße, erschlossen. Das Plangebiet wird im Norden durch ein Gewässer III. Ordnung, im Westen durch die Flurstücke 104/17 und 104/22, im Süden durch die Flurstücke 104/5, 104/4, 104/3, 104/10, 104/9 und im Westen durch die Flurstücke 104/27, 104/18 und die Straße "Boyweg" begrenzt.

6. Sonstige Erschließungsanlagen

Ein Kinderspielplatz wird in diesem Plangebiet nördlich des Wendehammers ausgewiesen. Zum Wendeplatz hin wird er so gesichert, daß Kinder die Straße

nicht ungehindert erreichen können.

IV. Naturschutz und Landschaftspflege

Durch die Umwandlung des rund 18.000 qm großen Acker- und Gartenlandes in ein Wohngebiet mit einer Bebauung von ca. 16 Einfamilienhäusern wird keine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit der Natur erfolgen.

Das Landschaftsbild, zur Zeit offene Ackerfläche, wird durch die zu erwartenden Anpflanzungen auf den neuen Grundstücken erheblich verbessert. Zusätzlich wird auf Anregung der Landbauaußenstelle Celle an der Nord- und Westseite des Planbereiches eine Bepflanzung mit standortgerechten Zier- und Decksträuchern zur besseren Abgrenzung des Wohngebietes zu den landwirtschaftlichen Flächen vorgenommen, die ebenfalls zur Anpassung der Siedlung an das Landschaftsbild beiträgt.

Für die Erholung in Natur und Landschaft ist diese Ackerfläche unerheblich, zumal nördlich und westlich des Planbereiches entlang des Allerdeiches Waldflächen mit Wegen der Naherholung dienen.

Südlich des Einmündungsbereiches des "Boyweges" in den "Schleusenweg" ist zusätzlich eine Grünanlage vorgesehen.

V. Versorgung und Entsorgung

1. Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch Anschluß an die Versorgungsanlagen des Wasserversorgungsverbandes im Landkreis Celle. Die Entnahme von Feuerlöschwasser wird durch Hydranten ermöglicht.
2. Die Stromversorgung erfolgt durch Anschluß an das vorhandene Stromnetz der Hannover-Braunschweigischen-Stromversorgung.
3. Die Regenwasserbeseitigung auf den Grundstücken erfolgt durch örtliche Versickerung oder Einleitung in das Gewässer III. Ordnung nördlich des Planbereiches.
Von den Straßenflächen wird das Oberflächenwasser in die Seitenräume zur Versickerung geleitet.

4. Der Ortsteil Hornbostel ist noch nicht an die zentrale Abwasserbeseitigung der Gemeinde Wietze angeschlossen. Es wurde jedoch im letzten Jahr ein Entwässerungsentwurf erarbeitet.
Das Plangebiet soll über die Straße "Boyweg", "Lange Gärten", "Lerchenkamp", "Brunnenweg", "Winsener Straße" und "Schafbrückenweg" an die zentrale Schmutzwasserkanalisation der Gemeinde Wietze angeschlossen werden. Spätestens mit Ingebrauchnahme der Wohnhäuser wird dies erledigt sein.
5. Die Müllabfuhr erfolgt wöchentlich aufgrund des Abfallbeseitigungsgesetzes durch den Landkreis Celle.
6. Im Planbereich verlaufen mehrere Fernmeldekabel, die ggf. von Baumaßnahmen berührt und infolgedessen ungelegt werden müssen. Damit alle erforderlichen Maßnahmen seitens der Oberpostdirektion Hannover/Braunschweig rechtzeitig eingeleitet werden können, wird sich die Gemeinde mindestens 9 Monate vor Baubeginn mit der zuständigen Dienststelle, P1L, Fernsprecher 0511/677-6359 in Verbindung setzen.

VI. Städtebauliche Werte

1. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,79 ha.

2. Größe der öffentlichen Flächen

	Länge m	Breite m	Fläche qm
Planstraße	195	7,5	1.462,50 qm
Einmündung Boyweg		ca.	300,00 qm
Wendehammer	25	20	500,00 qm
Kinderspielplatz		ca.	910,00 qm
			<hr/> 3.172,50 qm

3. Öffentliche Fläche = 17,72 %

4. Nettobauland = 1,47 ha

5. Besiedlungsdichte

Nach der im Bereich des Plangebietes üblichen Siedlungsweise ist mit 16 Häusern und rd. 16 Wohneinheiten zu rechnen.

16 x 2,7 = rd. 43 Personen entsprechen 29 Personen je ha Nettobauland.

VII. Kosten der Durchführung der Erschließung/Finanzierung

Im Planbereich ist eine Straße mit einer Gesamtfläche von ca. 0,26 ha geplant.

Bei Annahme eines Durchschnittsatzes von 70 DM / qm für Erwerb und Freilegung der Flächen, für die Fahrbahnen, Regenwasserbeseitigung und Beleuchtung ergeben sich Gesamtkosten in Höhe von ca. 158.200 DM.

Nach den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes §§ 128 und 129 trägt die Gemeinde mindestens 10 % des Erschließungsaufwandes entsprechend 15.820,-- DM.

Der restliche Erschließungsaufwand soll durch Beiträge erhoben werden. Hierfür hat die Gemeinde eine Satzung zur Erhebung von Erschließungsbeiträgen vom 18. November 1980, veröffentlicht im Amtsblatt für den Landkreis Celle, Nr. 22, vom 16.12.1980.

Bei einem Anschluß des Plangebietes an die zentrale Abwasserbeseitigung entstehen Kosten für das Erstellen der Kanalisation. Sie werden entsprechend der Satzung über die Entwässerung und den Anschluß an die öffentlichen Abwasseranlagen vom 14.02.1966 in der zur Zeit geltenden Fassung von der Gemeinde und von den Anliegern getragen.

Die Höhe dieser Kosten kann erst errechnet werden, wenn entschieden ist, wie die Abwasseranlagen erstellt werden sollen. Die Kosten, die die Gemeinde zu tragen hat, werden im Haushalt dafür bereitgestellt.

VIII. Bodenordnungsmaßnahmen

Die Gemeinde Wietze beabsichtigt, vor Ausbau der im Bebauungsplan festgelegten Straße, die für den Gemeingebrauch benötigten Flächen in Anspruch zu nehmen. Wenn aufgrund privater Vereinbarungen keine befriedigenden Abmachungen für die Verwirklichung des Bebauungsplanes erzielt werden können, beabsichtigt die Gemeinde gemäß §§ 45 ff und 85 ff des Bundesbaugesetzes Grenzverlegungen vorzunehmen oder die Grundstücke umzulegen.

Wietze, den

Bürgermeister

(Siegel)

Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 27.05.1980 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 (1) BBauG am 29.05.1980 ortsüblich bekanntgemacht.

Gemeindedirektor

Bürgermeister

Der Begründungsentwurf wurde von der Gemeinde Wietze, 3101 Wietze ausgearbeitet.

3101 Wietze, den

Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 2a (6) BBauG beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom bis gemäß § 2a (6) BBauG öffentlich ausgelegen.

3101 Wietze, den

Gemeindedirektor

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 2a (6) BBauG in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BBauG) sowie die Begründung beschlossen.

3101 Wietze, den

Gemeindedirektor

Bürgermeister

Die Genehmigung des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BBauG im Amtsblatt des Landkreises Celle Nr. bekanntgemacht worden.

3101 Wietze, den

Gemeindedirektor

Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist mit Verfügung der Genehmigungsbehörde (Az.:) vom heutigen Tage unter Auflagen/mit Maßgaben - gemäß § 11 in Verbindung mit § 6 (2-4) BBauG genehmigt/teilweise genehmigt. Die kenntlich gemachten Teile sind auf Antrag der Gemeinde vom gemäß § 6 (3) BBauG von der Genehmigung ausgenommen.

, den

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht - geltend gemacht worden.

3101 Wietze, den

Gemeindedirektor

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde ist den in der Genehmigungsverfügung vom (Az.:) aufgeführten Auflagen/Maßgaben in seiner Sitzung am beigetreten.

Der Bebauungsplan hat zuvor wegen der Auflagen/Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

3101 Wietze, den

Gemeindedirektor

Bürgermeister