

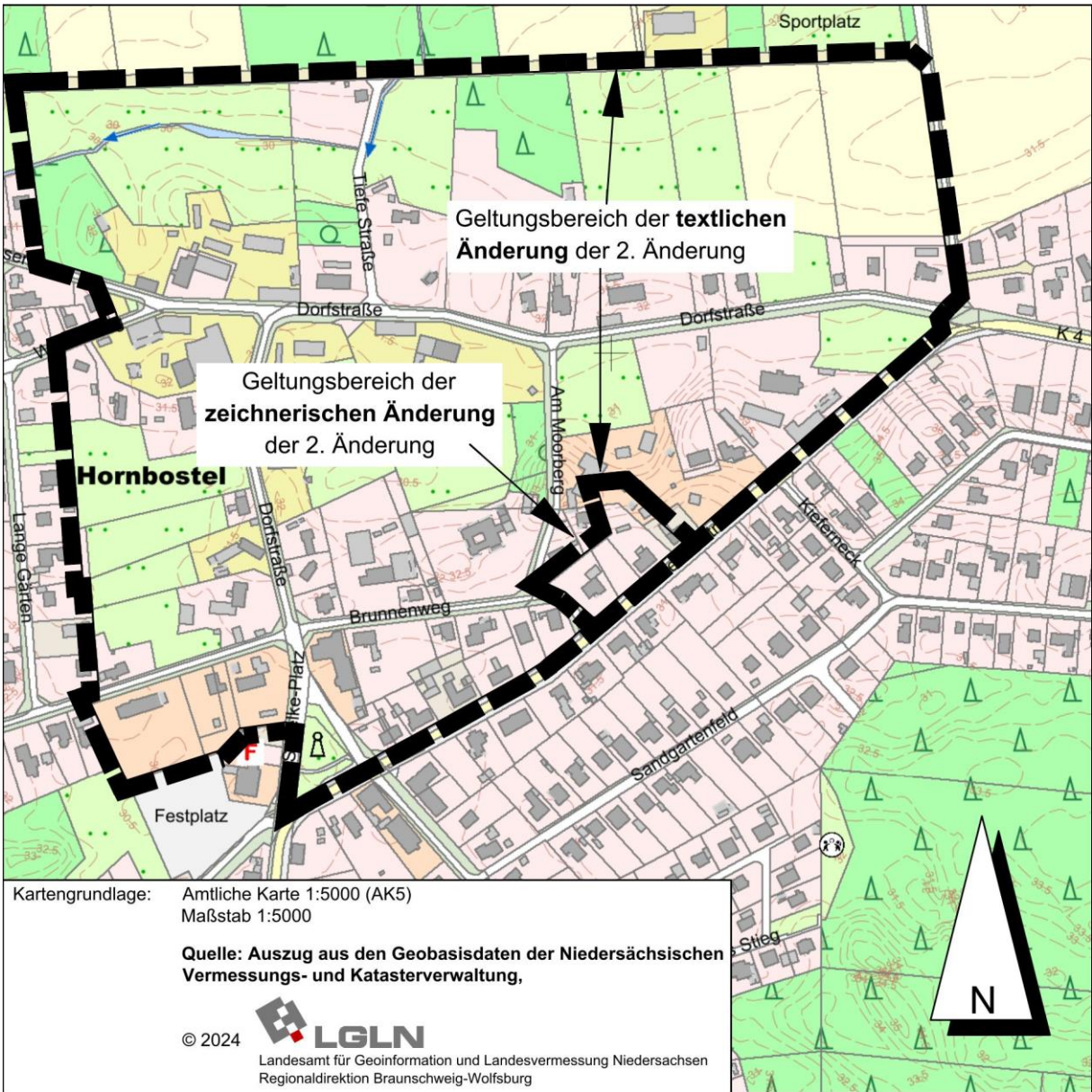
BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß §§ 13 i.V.m 3 (2), 4 (2) BauGB	erneut gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB
16.6.2025			

GEMEINDE WIETZE

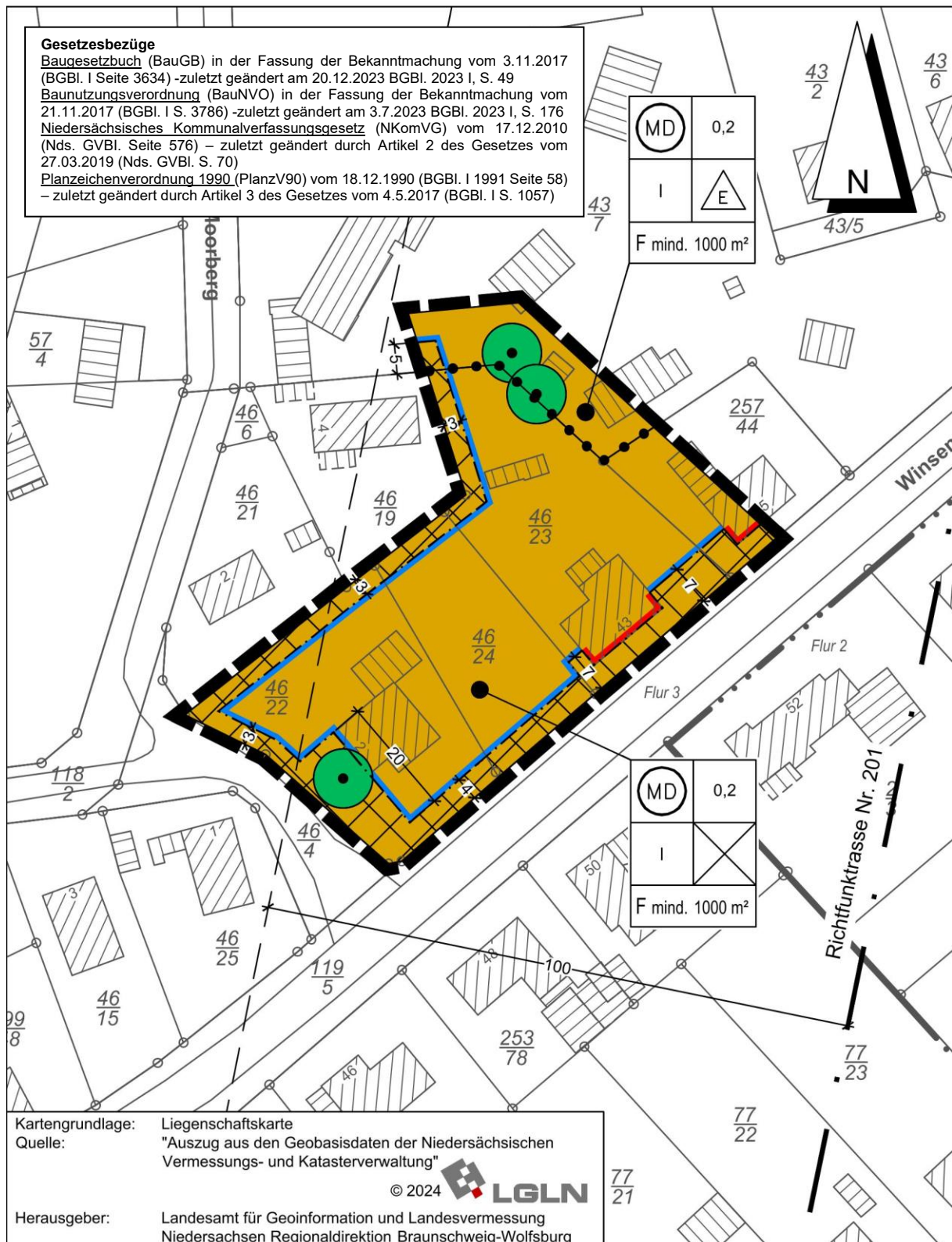
OT HORNPOSTEL

BEBAUUNGSPLAN H-9 „ORTSKERN HORNPOSTEL“, 2. ÄNDERUNG



ZEICHNERISCHE ÄNDERUNG

Bebauungsplan H-9 „Ortskern Hornbostel“, 2. Änderung (vereinfacht gemäß § 13 BauGB)
M 1:1.000)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -,
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)



Dorfgebiete
(§ 5 BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,2 Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

I als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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



offene Bauweise
nur Einzelhäuser zulässig



Baulinie



Baugrenze

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)



Bäume, zu erhalten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Mindestmaße für die Größe, Breite und Tiefe von Baugrundstücken
und Höchstmaße für Wohnbaugrundstücke

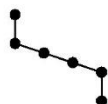
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

F mind. 1000 m²

Mindest-/Höchstgröße



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

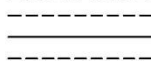


Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B.
von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes
der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)



nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN



Richtfunktrasse Nr. 201 mit Schutzstreifen
(nachrichtlich gemäß Raumordnungsverfahren)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. (trifft für den Geltungsbereich der 2. Änderung nicht zu)
2. Im Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO sind zulässig:
 - Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
 - Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
 - sonstige Wohngebäude,
 - Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für örtliche Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Gartenbaubetriebe.

Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO i. V. mit § 1 Abs. 6 BauNVO sind nicht zulässig.

3. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 20 vom Hundert überschritten werden. Weitere Überschreitungen sind gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO nicht zulässig.
4. Die Traufhöhe ist bei eingeschossiger Bauweise mit maximal 3,20 m festgesetzt. Bei landwirtschaftlich genutzten Gebäuden oder Gebäuden, die dem Reitsport dienen, darf die Traufhöhe maximal 4,20 m betragen. Die Traufhöhe ist bestimmt durch die äußere Schnittlinie zwischen der Außenwand und der Dachhaut an der Traufseite gemessen. Als Bezugsebene gilt gemäß § 9 Abs. 3 BauGB die gewachsene Geländeoberfläche gemäß § 16 Abs. 1 NBauO.
5. Die durch Erhaltungsbindungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Bäume sind bei Abgang oder notwendiger Fällung im Verhältnis 1 : 1 zu ersetzen.

Die zu pflanzenden Bäume müssen Baumschulqualität entsprechen und einen Mindeststammumfang von 0,25m, gemessen in 1 m Höhe, haben. Es sind nur Bäume aus der folgenden Liste zu pflanzen:

Bäume: (Heister, 2 x verpflanzt)
Stiel-Eiche (*Quercus robur*)
Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Esche (*Fraxinus excelsior*)
Winterlinde (*Tilia cordata*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Sand-Birke (*Betula pendula*)
Walnuss (*Juglans regia*)

Nadelgehölze sind im Plangebiet grundsätzlich unzulässig.

Die Bepflanzungen sind zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

6. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB folgendes zu beachten: Wird ein Gebäude umgebaut, abgerissen oder ein Baum (ab einem Stammumfang von 60 cm gemessen in einer Höhe von 1 m) gefällt, ist vorab zu untersuchen, Ob sich in dem Gebäude oder dem Baum ein Wohnquartier einer Fledermausart befindet. Dies ist durch einen Fledermausexperten zu begleiten, Ist der Befund negativ, so kann das entsprechende Gebäude abgerissen bzw. der Baum gefällt werden, Ist der Befund positiv, so sind die Bauarbeiten, der Abriss bzw. die Fällung in Absprache mit dem Fledermausexperten in Abhängigkeit von der Fledermausart, in einen Zeitraum zu verschieben, indem die entsprechende Fledermausart durch die Maßnahme nicht beeinträchtigt wird.
7. Masten für kleinere Windenergieanlagen als Nebenanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB entsprechend dem Anhang 4.2 des § 69 NBauO sind innerhalb des Plangebietes unzulässig.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

1. Die Außenwände der baulichen Anlagen sind mit rotem bis erdbraunfarbenem Ziegelsicht oder Ziegelverblendmauerwerk (nicht genarbt und nicht besandet) herzustellen.

Als rot bis erdbraun im Sinne dieser Vorschrift gelten die Farbtöne, die den folgenden Farben lt. Farbbregister RAL 840 HR entsprechen: RAL 2001, 2002, 2005, 2008, 3000, 3003, 3005, 3011, 3013.

Zur farblichen Anpassung von neuen Anbauten können im Einzelfall Ausnahmegenehmigungen erteilt werden.

Neubauten können auch als Fachwerkgebäude mit Sichtfachwerk unter Beachtung der Nr. 2b der örtlichen Bauvorschrift hergestellt werden.

Für untergeordnete Gebäudeteile gemäß § 7 b NBauO, Garagen und sonstige Gebäude gemäß § 12 Abs. 1 NBauO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO ist die Verwendung anderer Materialien zulässig, jedoch nur in den oben genannten Farben. Bei der Verwendung von Holz sind nur natürliche Holzfarbtöne zulässig.

Für untergeordnete Gebäudeteile gemäß „§ 7 b NBauO, Garagen und sonstige Gebäude gemäß § 12 Abs. 1 NBauO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO ist die Verwendung anderer Materialien zulässig, jedoch nur in den oben genannten Farben. Bei der Verwendung von Holz sind nur natürliche Holzfarbtöne zulässig.

2a. Historisches, tragendes Fachwerk darf nicht entfernt, verkleidet oder überputzt werden. Tritt bei Modernisierungen oder baulichen Veränderungen an den Fassadenflächen Fachwerk zutage, so ist es freizulegen, wenn es nach Material und Verarbeitung die dafür erforderliche Qualität aufweist und dies mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand möglich ist. Ansonsten ist ausnahmsweise die Verkleidung in Form einer sogenannten Aufdoppelung zulässig. Von dieser Regelung sind Fassaden mit historischen Wandverkleidungen aus Holz und Naturschiefer nicht betroffen.

2b. Fachwerkimitationen durch Bretter sind ausgeschlossen. Stattdessen sind Balken und Kantenhölzer mit einer Stärke von mindestens 6 cm zu verwenden. Die Breite der Ständer und Riegel darf 15 cm nicht unterschreiten, Geschlossene Gefache sind, mit außen bündigem Anschluss an das Fachwerk, zu verputzen oder mit Ziegeln bzw. Klinkern (nicht genarbt und nicht besandet)

auszufachen. Es können aber auch Feld- oder Raseneisensteine Verwendung finden. Bei Fachwerk sind die sichtbaren Holzteile naturbelassen oder in den Farbtönen Braun oder Schwarz zu streichen.

3. Die Dächer der Hauptgebäude - grundstücksbestimmende Gebäude - sind als Sattel- oder (Krüppel-) Walmdächer auszubilden. Einhäufige Dachformen sind unzulässig. Die Dachneigung hat beidseitig gleich zu sein und 38°-45° zu betragen, Dachaufbauten, wie z. B. Dachgauben, sind zulässig, wenn die Breite aller Gauben nicht höher als die Hälfte der Traufenlänge der jeweiligen Dachschräge ist. Die Dächer sind mit Dachziegeln, -pfannen oder -steinen (Ton, Beton, Kunststoff) zu decken. Es sind nur rotbraune bis schwarze nicht glänzende Dachdeckungs-materialien zu verwenden. Als rotbraun bis schwarz gelten die Farbtöne, die den folgenden Farben lt. Farbbregister RAL 840 HR entsprechen: RAL 2001 und dunkler, 5008, 6008, 7016, 8015, 9005. Die Dächer untergeordneter baulicher Anlagen sind mit den gleichen Materialien und den gleichen Farben zu decken, falls sie nicht als Flachdach ausgebildet werden. Landwirtschaftliche Nebengebäude sowie Reithallen dürfen auch eine Dachneigung ab 22° aufweisen. Dach-aufbauten sind unzulässig. Hier ist ausnahmsweise auch die Verwendung von anderen Dach-deckungsmaterialien zulässig.

4a. Parabolantennen (Satellitenschüsseln) sind nur bis zu einem Ø von 1 m zulässig und auch nur dann, soweit sie von öffentlichen Verkehrsflächen möglichst wenig sichtbar sind.

4b. Parabolantennen, ~~Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen~~ sind zulässig, wenn sie farblich der Fassade oder dem Dach angepasst sind. Windenergieanlagen auch kleinere sind unzulässig.

5. Werbeanlagen sind nur an bzw. auf dem Grundstück, auf dem die Leistung erbracht wird, zulässig. Sie dürfen eine Größe von 2 m² nicht überschreiten. Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 2 m nicht überschreiten. Werbeanlagen an Gebäuden sind nur bis zur Höhe des jeweiligen Erdgeschosses zulässig. Parallel zur Fassade eines Gebäudes angeordnete Werbeanlagen (Flachwerbung) sind nur zulässig, wenn der seitliche Abstand zum Gebäudeende mindestens 10 % der Gebäudelänge beträgt.

Nicht zulässig sind neonfarbene/grelle oder selbst leuchtende Werbeanlagen oder Werbeanlagen mit wechselndem oder Licht.

6. Gemäß § 56 Abs. 1 Nr. 4 NBauO sind Freileitungen grundsätzlich ausgeschlossen.

7. Im Vorgartenbereich und an den öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen in Holz (nur senkrechte Lattung), als Hecken oder Sträucher aus heimischen standortgerechten Gehölzen oder aus Naturstein sowie Ziegelmauerwerk zulässig, wobei auch diese im Wechsel oder in Kombination möglich ist. Die Höhe der Einfriedungen darf maximal nur 1 m ab Bodenniveau des Baugrundstückes betragen. Dies gilt aber nicht für Hecken oder Strauchpflanzungen. Für die Hecken und Sträucher sind folgende Arten zu verwenden:

Sträucher: (2 x verpflanzt)
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Heckenrose (*Rosa canina*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Hasel (*Corylus avellana*)
Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Traubenkirsche (*Prunus padus*)

8. Ausnahmen regeln sich nach § 56 Abs. 2, Befreiungen nach den §§ 85 und 86 der Nieders. Bauordnung (NBauO).

9. Ordnungswidrig handelt gem. § 91 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr, Bauleiter oder Unternehmer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die gegen die Festsetzungen dieser Örtlichen Bauvorschrift verstößt.

TEXTLICHE ÄNDERUNG

Für den im Folgenden dargestellten gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 mit Örtlicher Bauvorschrift „Ortskern Hornbostel“ wird der bisherige § 4b der Örtlichen Bauvorschrift:

Parabolantennen, Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig, wenn sie farblich der Fassade oder dem Dach angepasst sind. Windenergieanlagen, auch kleinere, sind unzulässig.“

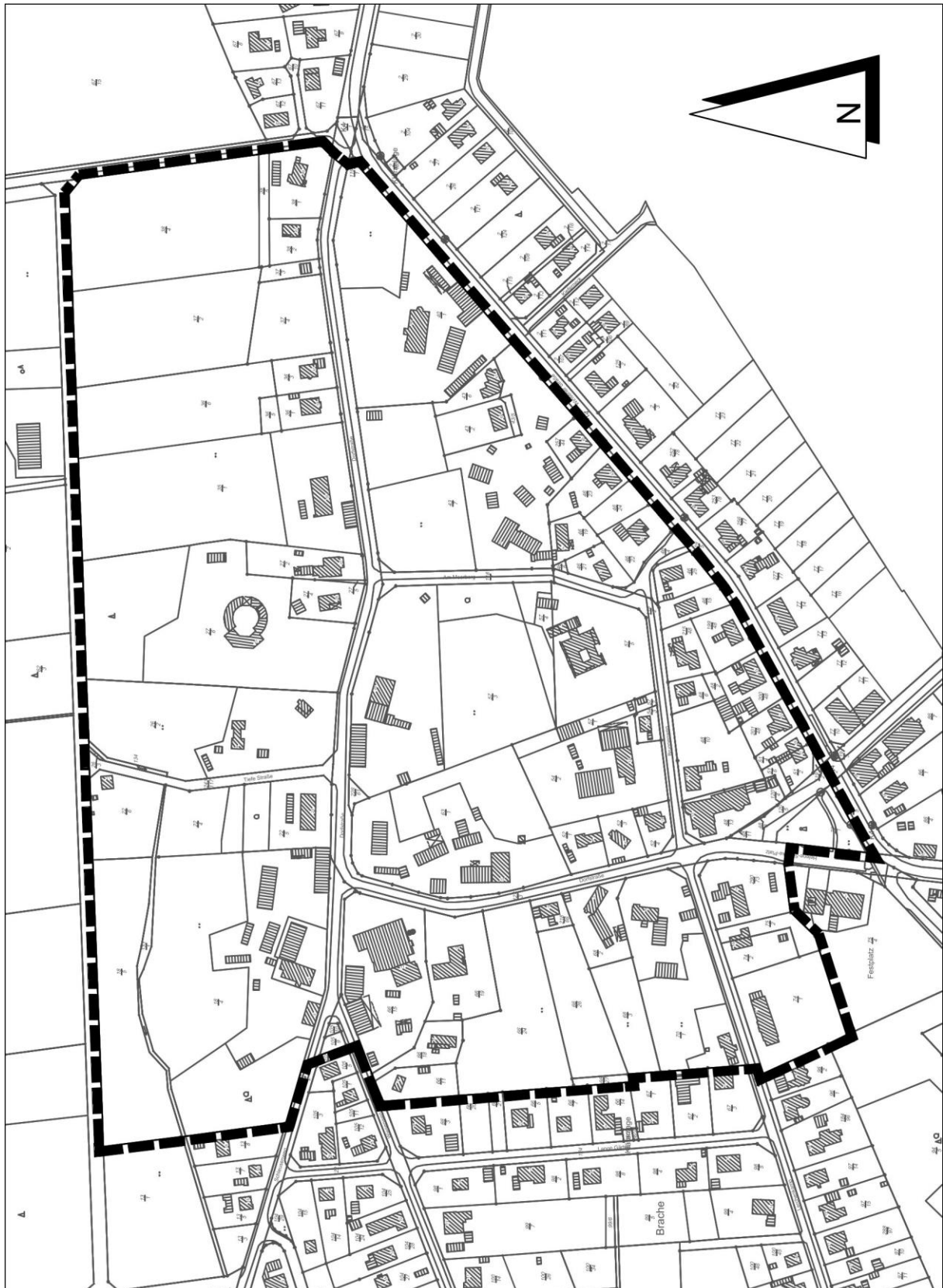
zukünftig wie folgt gefasst:

Parabolantennen, sind zulässig, wenn sie farblich der Fassade oder dem Dach angepasst sind. Windenergieanlagen, auch kleinere, sind unzulässig.

HINWEIS

Teile des von der textlichen Änderung betroffenen Bereichs befinden sich innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets „Aller-2, Stadt und Landkreis Celle (West)“, zudem befinden sich weite Teile im Bereich eines Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne § 78b WHG.

**Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 mit Örtlicher Bauvorschrift
„Ortskern Hornbostel“ und gleichzeitig des textlichen Teils seiner 2. Änderung**



Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I Seite 3634), zuletzt geändert am 20.12.2023 (BGBl. 2023 I, S 394); der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I Seite 3786), zuletzt geändert am 3.7.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176, der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 3.4.2012 (Nds. GVBl. 2012, Seite 46) in der Fassung vom 18.6.2024 und des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. Seite 576) in der Fassung vom 8.2.2024 hat der Rat der Gemeinde Wietze die 2. Änderung (vereinfacht gemäß § 13 BauGB) des Bebauungsplanes H - 9 „Ortskern Hornbostel“, bestehend aus der vorstehenden Planzeichnung des Geltungsbereiches, den textlichen Festsetzungen und der Örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.

Wietze, den

Siegel

Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wietze hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 2. Änderung (vereinfacht gemäß § 13 BauGB) des Bebauungsplanes H-9 „Ortskern Hornbostel“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Wietze, den

Siegel

Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

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

©2024  LGLN

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen
Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg

Die Planunterlage (Auftragsnummer 244914-8) entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 23.5.2024).

Celle, den

Siegel

.....
Unterschrift

Planverfasser

Der Entwurf der 2. Änderung (vereinfacht gemäß § 13 BauGB) des Bebauungsplanes H-9 „Ortskern Hornbostel“ wurde ausgearbeitet vom

Hannover im Juli 2024

BÜRO KELLER
Büro für städtebauliche Planung
30559 Hannover Lothringer Straße 15
Telefon (0511) 522530 Fax 529682

Veröffentlichung im Internet

Der Rat der Gemeinde Wietze hat dem Entwurf der 2. Änderung (vereinfacht gemäß § 13 BauGB) des Bebauungsplanes H-9 „Ortskern Hornbostel“ mit Begründung am 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 der 2. Änderung (vereinfacht gemäß § 13 BauGB) des Bebauungsplanes H-9 „Ortskern Hornbostel“ mit Begründung wurde hat vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht.

Wietze, den

Siegel

Bürgermeister

Veröffentlichung im Internet mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wietze hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 2. Änderung (vereinfacht gemäß § 13 BauGB) des Bebauungsplanes H-9 „Ortskern Hornbostel“ mit Begründung zugestimmt und die erneute Veröffentlichung im Internet mit Einschränkungen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 bzw. Satz 4 BauGB und mit einer verkürzten Auslegungszeit gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten Veröffentlichung im Internet wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung (vereinfacht gemäß § 13 BauGB) des Bebauungsplanes H-9 „Ortskern Hornbostel“ mit Begründung wurde vom bis gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut im Internet veröffentlicht.

Den von der Planänderung Betroffenen wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Wietze, den

Siegel

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wietze hat die 2. Änderung (vereinfacht gemäß § 13 BauGB) des Bebauungsplanes H-9 „Ortskern Hornbostel“ 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 der 2. Änderung (vereinfacht gemäß § 13 BauGB) des Bebauungsplanes H-9 „Ortskern Hornbostel“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Celle bekanntgemacht worden.

Die 2. Änderung (vereinfacht gemäß § 13 BauGB) des Bebauungsplanes H-9 „Ortskern Hornbostel“ 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 der des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs

sind nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der 2. Änderung (vereinfacht gemäß § 13 BauGB) des Bebauungsplanes H-9 „Ortskern Hornbostel“ schriftlich gegenüber der Gemeinde Wietze unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Wietze den

Siegel

Bürgermeister

Anmerkung: *) Nichtzutreffendes streichen

Begründung

1. Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wietze hat die Aufstellung der 2. Änderung (vereinfacht gemäß § 13 BauGB) des Bebauungsplanes H-9 „Ortskern Hornbostel“ beschlossen.

Nach der Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 (2) BauGB wurde entschieden, dass in der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung der Teil des § 5, nach dem Solar- und Photovoltaikanlagen farblich an die Fassade oder dem Dach angepasst werden müssen, gestrichen werden soll. Diese nachträgliche Änderung soll nicht nur für den zeichnerischen Geltungsbereich gelten, sondern für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Aufgrund dessen wird gemäß § 4a (3) BauGB eine erneute Veröffentlichung des Änderungsentwurfes erforderlich.

1.2 Planbereich

Die Änderung besteht aus zwei Planbereichen. Eine zeichnerische Änderung befindet sich im Ortsteil Hornbostel zwischen der Straße Am Moorberg im Norden und der Winsener Straße im Süden. Darüber hinaus wird für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans, der eine Fläche nördlich der Winsener Straße und westlich der Wendtchaussee bis in die freie Landschaft nördlich der bebauten Ortslage hinein überdeckt, eine textliche Änderung durchgeführt.

Beide Änderungsbereiche werden auf dem Deckblatt dieser Bebauungsplanänderung mit Begründung in der Übersicht im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Regionale Raumordnungsplanung

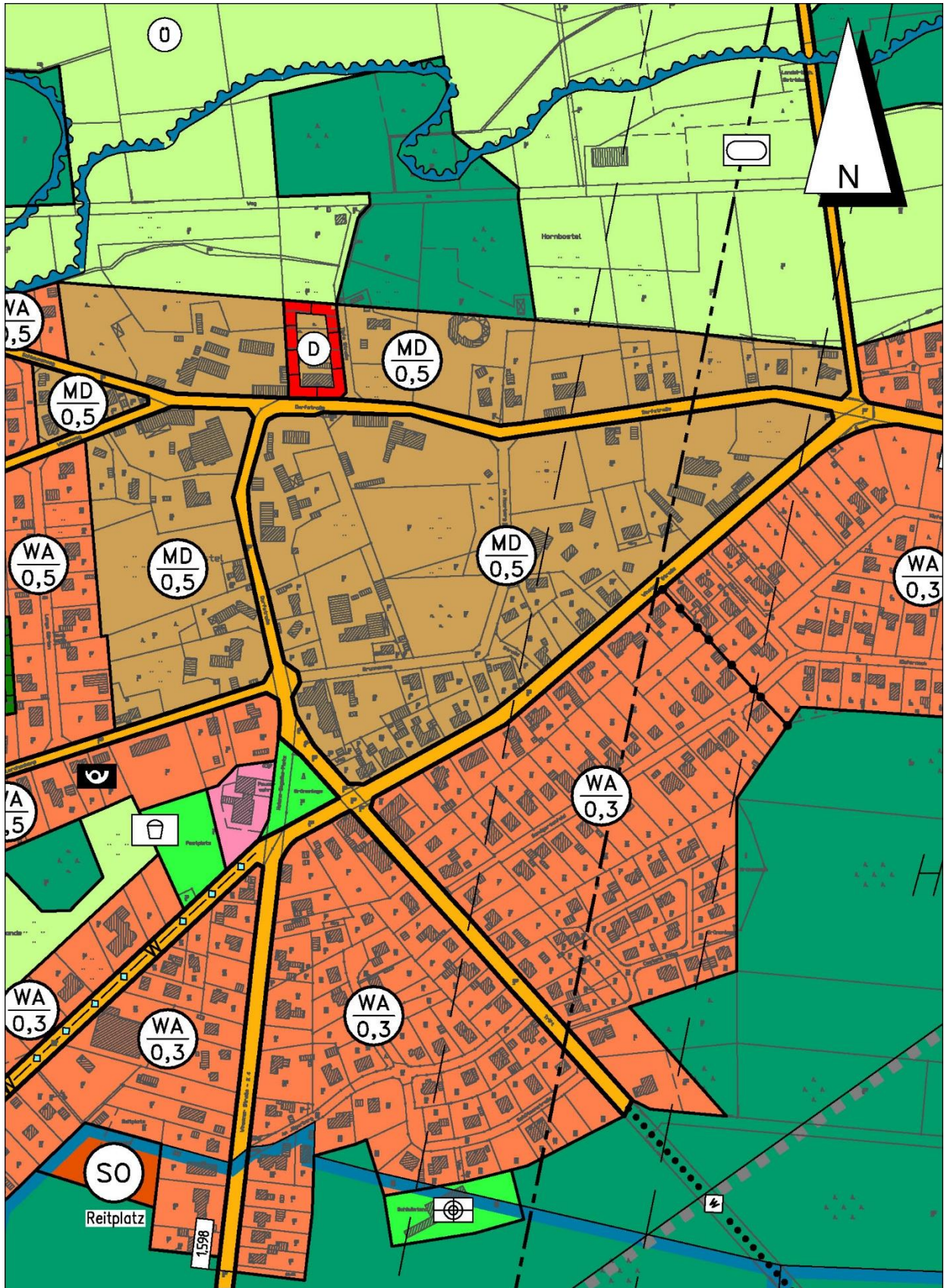
Das Regionale Raumordnungsprogramm 2005 bzw. der Entwurf des neuen Regionalen Raumordnungsprogrammes 2016 für den Landkreis Celle sind durch den Inhalt der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

2.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wietze stellt für die vorliegende zeichnerische Bebauungsplanänderung ein Dorfgebiet mit einer durchschnittlichen Geschossflächenzahl von 0,5 dar, das von dem Schutzbereich einer Richtfunktrasse gequert wird. Er wird auf der folgenden Seite auszugsweise dargestellt.

Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen, Masten von Windenergieanlagen sowie Vergnügungsstätten sind unzulässig.

Ausschnitt aus dem Arbeitsplan des Flächennutzungsplanes, M 1:5.000



2.3 Bebauungsplan (bisherige Fassung)

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich seiner zeichnerischen 2. Änderung ein Dorfgebiet fest, das bei einer Grundflächenzahl von 0,2 auf mindestens 1.000 m² großen Grundstücken eingeschossig mit begrenzter Traufhöhe bebaut werden darf. Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen verhältnismäßig eng gefasst. Im Südosten ist entlang eines Bestandsgebäudes eine vordere Baulinie festgesetzt, an die herangebaut werden muss.

Die zulässige Grundfläche darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um maximal 20 % überschritten werden.

Einzelne Bäume sind als zu erhalten bzw. „bei Abgang oder notwendiger Fällung“ als durch bestimmte Arten mit einer Mindestgröße zu ersetzen festgesetzt.

Innerhalb der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde für einen Teilbereich der Fläche zwischen Dorfstraße, Am Moorberg und Winsener Straße eine offene Bauweise für Einzelhäuser festgesetzt. Davon ist wiederum auch ein Teilbereich der 2. Änderung betroffen.

Eine Örtliche Bauvorschrift ist nicht Gegenstand dieser 2. Änderung. Ihre Maßgaben gelten unverändert auf der Grundlage der am 17.9.2012 (Tag der Rechtskraft des Bebauungsplanes geltenden Niedersächsischen Bauordnung unverändert fort. Ausgenommen hiervon ist die Streichung des Teils des § 5, nach dem bislang Photovoltaikanlagen farblich an die Fassade oder dem Dach angepasst werden müssen.

2.4 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Der zeichnerische Änderungsbereich wird als Teil der bebauten Ortslage neben vorhandener Bebauung durch extensive Hausgärten und teilweise als Lagerfläche genutzt. Daneben sind einige Großgehölze vorhanden.

3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes (Planungsabsicht)

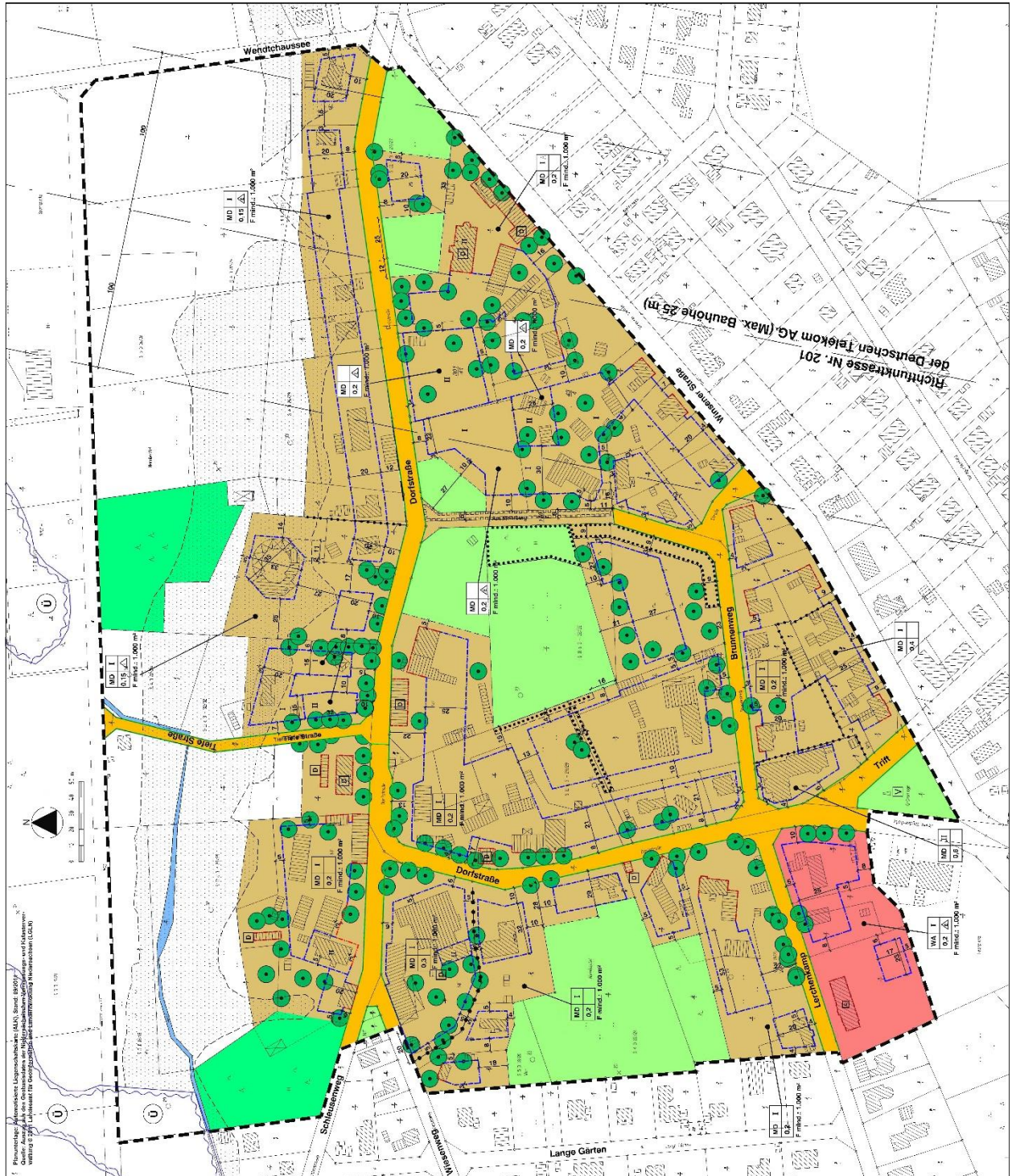
Durch diese Planung soll im zeichnerischen Teil die überbaubare Fläche in diesem Bereich erweitert werden, um eine flexiblere Nutzung der teils großen Grundstücke zu ermöglichen. Da das Maß der baulichen Nutzung unverändert bleibt, kann damit keine dichtere Bebauung entstehen, als dies nach den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes der Fall war.

Im Übrigen werden hier die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes mit seiner 1. Änderung übernommen. Die in der 1. Änderung nur für einen Teilbereich dieser 2. Änderung festgesetzte offene Bauweise für Einzelhäuser wird ebenfalls nur für diesen hier betroffenen Teilbereich in der 2. Änderung übernommen.

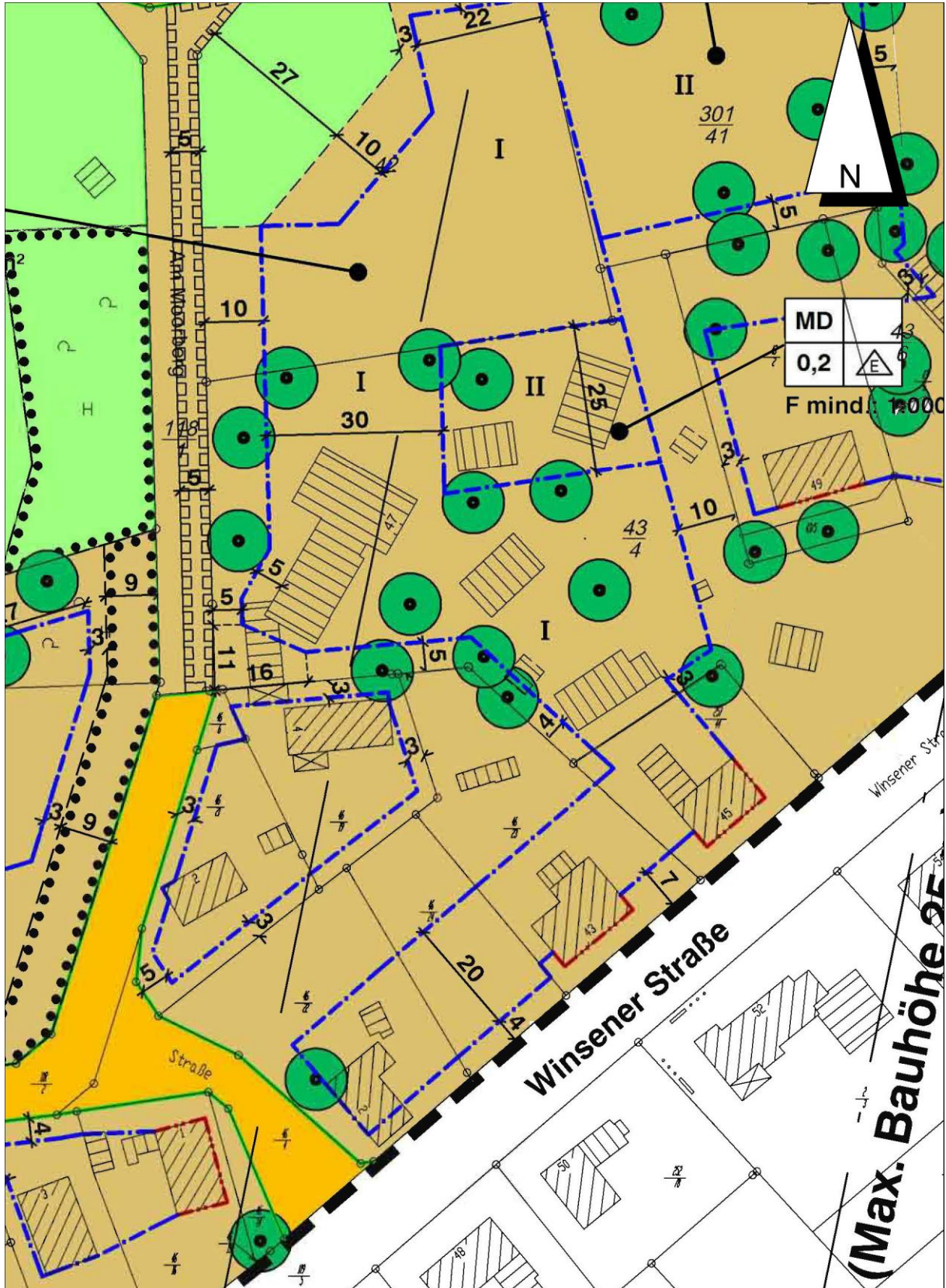
Die Textlichen Festsetzungen der 2. Änderung (zeichnerischer Bereich) beziehen sich auf die Grundlage der Textlichen Festsetzungen des Ursprungsplans. Dessen Textliche Festsetzung Nr. 1 betrifft Allgemeine Wohngebiete, die in der 2. Änderung nicht vorkommen.

Die Textliche Festsetzung Nr. 1 der 1. Änderung „Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Einfriedungen und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO zulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht erlaubt“ gilt nicht im Geltungsbereich der 2. Änderung.

Bebauungsplan H-9 „Ortskern Hornbostel“, verkleinert aus M 1:1.000



**Ausschnitt aus dem Bebauungsplan H-9 „Ortskern Hornbostel“
mit eingearbeiteter 1. Änderung, M 1:1.000**



Im Gegensatz zum Ursprungsplan sind im Bereich der zeichnerischen 2. Änderung keine Flächen mit Pflanzbindungen enthalten, wohl aber der Erhalt von Einzelbäumen. Dementsprechend ist die textliche Festsetzung Nr. 5 in der 2. Änderung so gefasst, dass der Text, der sich auf die Einzelbäume bezieht, Bestandteil der textlichen Festsetzungen ist, derjenige, der sich auf die Bindungsflächen bezieht aber nicht, weil es solche Flächen im Bereich der 2. Änderung nicht gibt. Da dies missverständlich zu sein scheint, kann der Abschnitt „(Textteil aus dem Ursprungsplan trifft für den Geltungsbereich der 2. Änderung nicht zu)“ redaktionell entfernt werden.

Die Maßgaben der Örtlichen Bauvorschrift aus dem Ursprungsplan bleiben durch diese 2. Änderung des Bebauungsplanes unberührt und gelten fort. Sie müssen daher nicht erneut begründet werden. Lediglich der Teil des § 4b, nach dem Solar- und Photovoltaikanlagen farblich an die Fassade oder dem Dach angepasst werden müssen, wird für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes gestrichen, weil dies aus heutiger Sicht als unzumutbar beurteilt wird. Solar- und Photovoltaikanlagen sind in aller Regel schwarz. Es gibt zwar auch rote Photovoltaikanlagen, aber sie sind erheblich teurer und weniger effizient. Dies kann dazu führen, dass die energiepolitisch gewollte Belegung der Dächer mit Photovoltaikanlagen durch die bisherige Regelung indirekt verhindert wird.

Der Landkreis Celle hat darauf hingewiesen, dass im nördlichen textlichen Änderungsbereich der Belang eines Gebietes zur Sicherung des Hochwasserabflusses sowie nach dem Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms 2017 der von Vorbehalts- und Vorranggebieten für den Hochwasserschutz zu beachten sei.

Durch die Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird durch die Änderung nicht begründet. Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass Ziele des Artenschutzes, Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden könnten. Die Bebauungsplanänderung kann damit im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden. Von einer Umweltprüfung mit anschließendem Umweltbericht wird gemäß § 13 (3) BauGB abgesehen.

4. Zur Verwirklichung der 2. Änderung (vereinfacht gemäß § 13 BauGB) des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen oder Bodenkontaminationen sind im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht bekannt. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst weist darauf hin, dass das Land Niedersachsen im 2. Weltkrieg vollständig von Kampfhandlungen betroffen war, so dass nicht detonierte Reste von Kampfmitteln im Boden vorhanden sein können. Dies könne durch eine Auswertung alliierter Kriegsluftbilder oder durch eine Bodensondierung untersucht werden.

4.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Planbereiches ist bereits gesichert und durch den Inhalt der vorliegenden Änderung nicht betroffen. Gegebenenfalls zusätzlich erforderliche Transformatorstationen können ohne eigene Festsetzung im Bebauungsplan zugelassen werden.

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB wurde zusammen mit 2. Änderung (vereinfacht gemäß § 13 BauGB) des Bebauungsplanes H-9

„Ortskern Hornbostel“

vom 9.10.2024 bis einschließlich 11.11.2024

sowie gemäß § 4a BauGB erneut

vom 29.4.2025 bis einschließlich 30.5.2025

gemäß § 3 (2) BauGB im Internet veröffentlicht und vom Rat der Gemeinde Wietze beschlossen.

Wietze, den

Siegel

Bürgermeister