

# Gde. Wietze

Kreis Celle

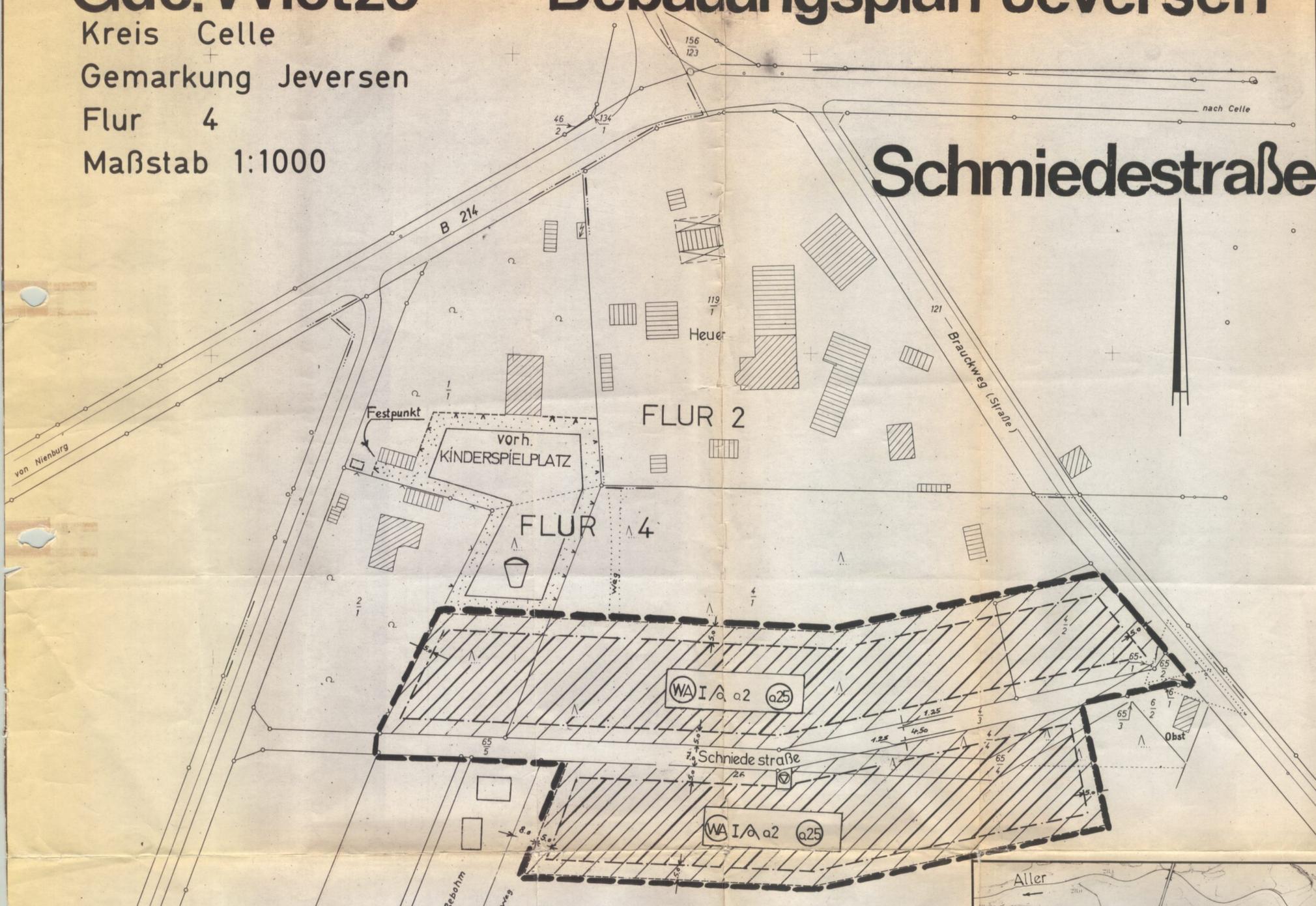
Gemarkung Jeveresen

Flur 4

Maßstab 1:1000

# Bebauungsplan Jeveresen

## Schmiedestraße



### PLANZEICHENERKLÄRUNGEN FESTSETZUNGEN

SCHMIEDESTRASSE

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Art der baulichen Nutzung  
Allgemeines Wohngebiet gem § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung a) Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze  $\otimes$  b) offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig c) Grundflächenzahl d) Geschosflächenzahl
- Baugrenzen  
überbaubare Grundstücksflächen  
nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Straßenverkehrsfläche
- Sichtdreieck freizuhalten von allen Sichtbehinderungen höher als 80 cm über Fahrbahnoberkante beider Straßen (100 cm über BK Schienen)
- Trafostation
- Kinderspielplatz

**Genehmigt**  
gem. § 11 d. Bundesbaugesetzes  
vom 23.6.60 m. d. Auflage der  
Gesetzgeb. - Vfg.  
Lüneburg, den 7. 7. 1974  
Der Regierungspräsident  
G.Z.: 214 - C 93/74

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

$\otimes$  Der Dachausbau ist gem. § 31 (2) B. BauG als zulässig anzusehen, wenn genügend Trockenraum vorhanden ist.



### AUSGEARBEITET

Entwurf ausgearbeitet im Auftrag und im Einvernehmen mit der Gemeinde Wietze.

*Prüfung*  
Bauing. bei der Gemeinde Wietze

Wietze, den 25.4. 1974

### ÖFFENTL. AUSGELEGT

Der Gemeinderat hat am 29. 1. 1974 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen. Gemäß § 2 (6) B. BauG hat der Entwurf mit Begründung einschl. Bebauungsentwurf vom 25. 2. 1974 bis zum 25. 3. 1974 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurde satzungsgemäß am 15. 2. 1974 mit Aus- hang vom 15. 2. 1974 bis zum 25. 3. 1974 bekanntgemacht.

Wietze, den 25. 4. 1974

Bürgermeister Gemeindedirektor

### AUFGESTELLT

Der Gemeinderat hat am 23. 4. 1974 nach Prüfung der fristgerecht eingegangenen Bedenken und Anregungen den Bebauungsplan gem. § 10 B. BauG und § 6 NGO als Satzung beschlossen.

Wietze, den 25. 4. 1974

Bürgermeister Gemeindedirektor

### ÖFFENTL. AUSGELEGT

gem. § 12 B. BauG auf Grund der Hinweisbekanntmachung vom 197 im Amtsblatt für den Landkreis Celle Nr. vom 197 Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Wietze, den 1974

Bürgermeister Gemeindedirektor

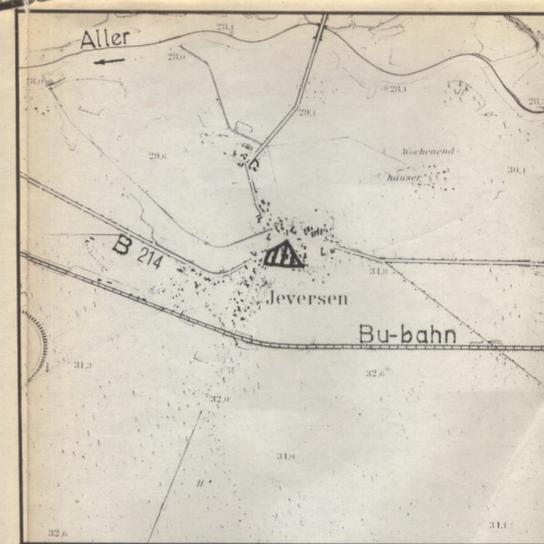
Planunterlage hergestellt durch das Katasteramt Celle

Der Gemeinde Wietze ist die Vervielfältigung unter den bekannten Bedingungen gestattet worden.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 9. 10. 1973). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grundstücksgrenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Celle, den 17. 4. 1974 KATASTERAMT



Übersicht 1:25000

## B e g r ü n d u n g

### zum Bebauungsplan Jeverßen - Schmiedestraße - der Gemeinde Wietze

#### I. Allgemeine Begründung

In der Gemeinde Wietze hält die Bautätigkeit an. Besonders groß ist die Nachfrage nach Baugrundstücken. Dieses gilt sowohl für den Hauptort Wietze wie für die Ortsteile Hornbostel, Wieckenberg und Jeverßen.

Im Jahre 1973 wurden in den vorgenannten 4 Orten 70 Bauanträge für Wohnungseinheiten eingereicht. Die Zahl der verkauften Baugrundstücke im Jahre 1973 geht weit über diese Zahlen hinaus. Sie beträgt ca. 150 Baugrundstücke.

Infolge dieser regen Baulandnachfrage stehen kaum noch Bauplätze zum Verkauf zur Verfügung, so daß neue Bebauungsgebiete ausgewiesen werden müssen. Die Möglichkeit hierzu ist in Jeverßen - Schmiedestraße - gegeben. Der vorliegende Bebauungsplan - Schmiedestraße - ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Wietze, Blatt 5, enthalten. Der Flächennutzungsplan liegt den Genehmigungsbehörden vor.

Die Größe des Plangebietes ist so gewählt, daß die Zahl der Grundstücke (13 Stück) sich im Rahmen der Eigenentwicklung hält. (s. beil. Verfg. Krs. Celle v. 30.4.73)

#### II. Besondere Merkmale des Planes

Das Plangebiet ist insgesamt als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Es ist eingeschossige Bauweise zulässig. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist 0,2, die Geschoßflächenzahl (GFZ) ist mit 0,25 festgesetzt bei ausbaubarem Dachgeschoß (lg. § 31 Abs. 1 BBauG.) Es sind lediglich Einzelhäuser zugelassen.

#### III. Verkehrliche Erschließung

Die Planstraße ist als solche bereits vorhanden und trägt den Namen "Schmiedestraße". Ihre Katasterbreite beträgt 7,01 m, die Länge im Planbereich beträgt ca. 280,- m. Die Gesamtlänge der Schmiedestraße ist ca. 330 m. Sie verbindet die verkehrlich übergeordneten Ortsstraßen Berkhofweg mit dem Brauckweg. Beide Straßen münden in Ortsmitte Jeverßen in die Bundesstraße B 214. Im Planbereich der Schmiedestraße ist am Brauckweg ein Sichtdreieck festgesetzt. Öffentliche Parkflächen sind nicht ausgewiesen. Für den ruhenden Verkehr können vor Einzelgrundstücken entsprechende Anlagen ohne besondere Festsetzungen errichtet werden. Die befestigte Straßenbreite soll 4,50 m bis 5,00 m betragen, so daß eine Seitenraumbreite von je 1,00 m bis 1,25 m verbleibt. Die unbefestigten Seitenräume sollen zum Parken wie zur Versickerung der anfallenden Niederschläge dienen, sowie zur Aufnahme von Verkabelungen aller Art.

#### IV. Wasser- u. Eltversorgung, Abwasser- u. Müllbeseitigung

Die Wasserversorgung erfolgt aus grundstückseigenen Brunnen wie allgemein in Jeverßen. Die Abwasserbeseitigung ist ebenfalls auf

eigenem Grundstück vorzunehmen durch hauseigene Kläranlagen mit anschließender Versickerung des vorgeklärten Abwassers im Untergrund. Besondere Aufmerksamkeit gilt dabei dem genügenden Sicherheitsabstand zwischen Brunnen und Abwasseranlagen. Während die Brunnen allgemein in den Hintergärten der recht großen Parzellen angelegt werden, sind die Abwasseranlagen in den Vorgärten zur Straße hin zu orientieren, um bei einem späteren Kanalbau an Tiefe zu sparen.

V. Städtebauliche Werte

ha

a) das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 1.8500,- ha 1.8500,-

b) das Bruttobaugebiet beträgt also 1.8500,- ha

c) Erschließungsflächen

Straßen Querschnitt Länge Fläche

Schmiede-  
straße 7,01 m 280,- m 1.962 m<sup>2</sup> 1962,-

d) Das Nettobauland beträgt mithin 1.6538,-

davon sind bereits bebaut -  
für die Bebauung zur Verfügung 1.6538,-

e) Besiedlungsdichte

Die gesamtzulässigen Geschoßflächenzahlen<sub>2</sub> betragen: WA = 1.6538 x 0,25 = 4.134,50 m<sup>2</sup> bei Annahme von 120 m<sup>2</sup> je WE ergeben sich aus den zulässigen Geschoßflächenzahlen des unbebauten Gebietes 4135,-

4134,5 : 120 = 34 Wohnungseinheiten 34 WE

Nach dem beigelegten Aufteilungsplan sind jedoch lediglich 13 WE vorgesehen 13 WE

(s. auch beil. Verfg. Landkrs. Celle v. 30.4.73)

13 WE à 3,5 Personen = 46 Personen

insgesamt 46 Personen

VI. Erschließungskosten

a) Verkehrliche Erschließungskosten

Im Plangebiet sind Erschließungsflächen von 1962 m<sup>2</sup> festgesetzt. Bei Annahme von 30 DM/m<sup>2</sup> für die erstmalige Herstellung der Verkehrs-Anlagen, unter Berücksichtigung der Tatsache, daß Grunderwerb und Freilegung des Verkehrsgeländes entfallen, weil es bereits im Eigentum der Gemeinde steht, und als Wegefläche katasterlich eingetragen bzw. betrieben wird, reicht der Betrag von 30 DM/m<sup>2</sup> für die verkehrliche Erschließung aus. Demnach ergeben sich Gesamtkosten von

1962 m <sup>2</sup> x 30,-- DM/m <sup>2</sup> = 58.860 =	60.000,-- DM
Davon trägt die Gemeinde 10 % = (entsprechend der Ortssatzung)	6.000,-- DM
Die Anlieger tragen zusammen 90 % =	54.000,-- DM

Die Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes erfolgt nach den Bestimmungen des BBauG und der Satzung der Gemeinde Wietze über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen vom 5. 6. 1963.

#### VII. Bodenordnungsmaßnahmen

Die Gemeinde beabsichtigt, vor dem Ausbau der Erschließungsanlagen die benötigten Flächen für den vorgenannten Zweck in Anspruch zu nehmen.

Die Wegeparzellen 65/5, 4/3, 65/2, 6/1 stehen bereits im Eigentum der Gemeinde.

Ein Kinderspielplatz ist auf der gemeindeeigenen Parzelle 1/1 in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Aufgestellt:

Wietze, den 18. Januar 1974

  
Gemeindebauing.

Gemeinde Wietze

  
Gemeindedirektor