

**PRÄAMBEL**

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 103 des Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Wietze die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. J5 "Rathfeld", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung und die Begründung beschlossen.

Wietze, 24. Mai 2004



**VERFAHRENSVERMERKE**

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**  
Der Rat der Gemeinde Wietze hat in seiner Sitzung am 26.09.2000 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. J5 "Rathfeld" und die örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB mit Aushang vom 25.04.2001 bekannt gemacht worden.

Wietze, 24. Mai 2004



**PLANUNTERLAGE**

Kartengrundlage:  
Liegenschaftskarte: Gemeinde Wietze, Gemarkung Jeverßen, Flur 5  
Maßstab: 1 : 1.000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht wirtschaftliche Zwecke gestattet (§ 9 Abs. 1 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. Nr. 1/2003).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 24.02.1999). 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.

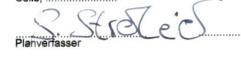
Celle, 16.04.04



**Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur**

**PLANVERFASSER**  
Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. J5 "Rathfeld" und der örtlichen Bauvorschriften wurde von Infraplan GmbH ausgearbeitet.

Celle, 16.04.04



**ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**

Der Rat der Gemeinde Wietze hat in seiner Sitzung am 17.12.2002 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. J5 "Rathfeld" mit Begründung und der örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden mit Aushang vom 11.04.2003 öffentlich bekannt gemacht. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. J5 "Rathfeld" mit der Begründung und der örtlichen Bauvorschriften haben vom 22.04.2003 bis 23.05.2003 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Wietze, 24. Mai 2004



**SATZUNGSBESCHLUSS**  
Der Rat der Gemeinde Wietze hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. J5 "Rathfeld" und die örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 28.10.2003 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wietze, 24. Mai 2004



**INKRAFTTRETEN**  
Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. J5 "Rathfeld" und der örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 10 BauGB am 16.03.2004 im Amtsblatt des Landkreises Celle bekannt gemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Rathfeld" und die örtlichen Bauvorschriften ist damit am 16.03.2004 rechtsverbindlich geworden.

Wietze, 30. Dez 2004



**VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN**  
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften nicht geltend gemacht worden.

Wietze, .....



**MÄNGEL DER ABWÄGUNG**  
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Wietze, .....



**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- In dem mit WA1 gekennzeichneten Gebiet und dem Spielplatz müssen alle Bäume, einschließlich ihres Wurzelwerks, mit einem Stammumfang von 0,5 m - gemessen in 1 m Höhe - erhalten, gepflegt und bei Abgang ersetzt werden.
- Die Mindestgrundstücksgröße wird im gesamten Plangebiet auf 800 qm festgesetzt.
- Im gesamten Baugebiet sind die Ausgestaltungen der Dach-, Wand-, Tür- und Fensterelemente der nördlichen und westlichen Seite der Gebäude so zu wählen, dass eine Schallminderung von mindestens 25 - 30 dB(A) erreicht wird (§ 9 (1) Nr.24, Alternative 3 BauGB).
- Zum Bepflanzen der Pflanzstreifen und des Lärmschutzwalles dürfen nur ungiftige, standortheimische Laubgehölze gemäß nachfolgender Pflanzliste verwendet werden. Sie sind bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
  - Bäume:
    - Acer campestre (Feldahorn)
    - Acer platanoides (Spitzahorn)
    - Alnus glutinosa (Schwarzerle)
    - Betula pendula (Hänge-Birke)
    - Fraxinus excelsior (Eiche)
    - Quercus robur (Stieleiche)
    - Tilia cordata (Winterlinde)
    - Tilia platyphyllos (Sommerlinde)
  - Hecken:
    - Berberis vulgaris (Berberitze)
    - Carpinus betulus (Hainbuche)
    - Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
    - Corylus avellana (Haselnuss)
    - Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
    - Euonymus europaeus (Gemeines Pfaffenhütchen)
    - Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)
    - Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)
    - Prunus avium (Vogelkirsche)
    - Prunus padus (Traubenkirsche)
    - Prunus spinosa (Schlehe)
    - Rosa canina (Hundsrose)
    - Rosa vulgaris (Gemeine Heckenrose)
    - Rosa obtusifolia (Stumpfblättrige Rose)
    - Salix caprea (Salweide)
    - Salix viminalis (Korbweide)
    - Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
    - Sambucus racemosa (Traubenholunder)
    - Sorbus aucuparia (Eibesche)
    - Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)
  - Bodendecker:
    - Rosa arvensis (Kriechende Rose)
- Je 500 qm Grundstücksfläche muss 1 standortheimischer Laubbaum und 3 Großsträucher aus oben stehender Artenliste gepflanzt werden. Er ist bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- Je-100 qm Verkehrsfläche muss ein standortheimischer Laubbaum der o.a Arten gepflanzt werden. Er ist bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- Der Pflanzschutzbereich, die Bepflanzung des Lärmschutzwalles und die Baumpflanzungen der Verkehrsfläche werden als Ausgleichsfläche den Baugrundstücken nach § 8 a (1) Satz 4 BNMG zugeordnet.
- Innerhalb der Bauverbotszone an der B 214 dürfen gemäß § 24 NStGr Garagen/Carports i.S. von § 12 BauNVO, Nebengebäude i.S. von § 14 BauNVO und Verbeanlagen nicht errichtet werden.

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT**

- § 1 GELTUNGSBEREICH**  
Der Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Rathfeld" im Ortsteil Jeverßen und findet auf die Gestaltung von Gebäuden und baulichen Anlagen in diesem Geltungsbereich Anwendung. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 28.967 qm nördlich der Bahnhofstraße im Ortsteil Jeverßen und ist in der Planzeichnung des Bebauungsplanes dargestellt.
- § 2 HOHE DER ANLAGEN**  
Die Traufhöhe (Maßpunkt: Oberfläche der Dachhaut mit der Außenkante der Außenwand) darf nicht mehr als 3,50 m - gemessen von der Mitte der Straßenbegrenzungslinie - betragen.
- § 3 GESTALTUNGSANFORDERUNGEN AN DÄCHER**  
(1) Als Dachform sind nur Krüppelwalm- oder Satteldächer mit gleichen Dachneigungen bei der Hauptdachflächen zulässig.  
(2) Die Dachneigung muss mindestens 28° betragen.  
(3) Dachaufbauten dürfen max. 2/3 der Dachlänge - an der Traufe gemessen - einnehmen, der Mindestabstand von den Giebelwänden muss mindestens 2,00 m betragen. Fledermausgauben und Gauben mit schrägen, ovalen bis runden Wangen sind nicht zulässig.  
(4) Als Dachdeckung sind Dachpfannen in roter bis rotbrauner Farbe sowie anthrazit bis schwarz (im Rahmen der RAL - Farbregister mit den Bezeichnungen RAL rotorange (2001), blutorange (2002), feuerrot (3000), kaminrot (3002), tomatenrot (3013), korallenrot (3016) sowie anthrazitgrau (7016), schwarzgrau (7021), signalschwarz (9004), tiefschwarz (9005), graphitschwarz (9011) und verkehrsschwarz (9017) festgelegten Farben) zulässig.  
(5) Für folgende Gebäude und Gebäudeteile sind abweichend von Abs. 1 auch Flachdächer zulässig:  
a) Garagen und Carports  
b) Nebenanlagen im Bauwuch  
c) untergeordnete Nebenanlagen außerhalb des Bauwuchs  
(6) An die Dachform und die Dachdeckung von Wintergärten werden keine Gestaltungsanforderungen gestellt.
- § 4 GESTALTUNGSANFORDERUNGEN AN AUSSENWÄNDE**  
(1) Als Wandmaterial für Wohngebäude und Garagen sind nur rote bis rotbraune Ziegel oder Klinker (im Rahmen der RAL - Farbregister mit den Bezeichnungen RAL rotorange (2001), blutorange (2002), feuerrot (3000), kaminrot (3002), tomatenrot (3013), korallenrot (3016) festgelegten Farben) oder hell- erdfarbener Putz (RAL Farbregisternr. 1001, 1002, 1011, 1014 und 1024) zulässig.  
(2) Ausnahmsweise zulässig sind auch sichtbare Holzkonstruktionen (Fachwerkhäuser) für die Außenwände.  
(3) Ausnahmsweise zulässig sind auch Holzverschalungen für Giebelbereiche, Erker, Loggien, Balkone und andere untergeordnete Bauteile.  
(4) Carports und untergeordnete Nebenanlagen werden von den Bestimmungen des § 4 (1) ausgenommen.

- § 5 GESTALTUNGSANFORDERUNGEN AN EINFRIEDUNGEN**  
(1) Als Einfriedungen sind zur Straße hin nur Hecken mit standortheimischer Bepflanzung, wie sie in der beigefügten Pflanzliste angegeben ist, vertikal gegliederte Holzzäune mit oder ohne Sockel und Mauerwerkeln aus roten bis rotbraunen Mauerziegeln (im Rahmen der im RAL - Farbregister mit den Bezeichnungen RAL rotorange (2001), blutorange (2002), feuerrot (3000), kaminrot (3002), tomatenrot (3013), korallenrot (3016) festgelegten Farben) zulässig.  
(2) Die Verwendung von Natursteinen ist ebenfalls zulässig.  
(3) Die Höhe der Einfriedungen darf 0,80 m nicht überschreiten.
- § 6 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**  
Ordnungswidrig handelt nach § 91 (3) NBauO, wer im Geltungsbereich des § 1 als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer, Dächer, Außenwände oder Einfriedungen mit anderen Materialien als in den §§ 3 - 5 zugelassen, errichtet oder Mauerziegel verwendet, die nicht den Farbanforderungen der §§ 3 - 5 entsprechen oder die vorgeschriebene Traufhöhe nach § 2 nicht beachtet.
- § 7 INKRAFTTRETEN**  
Die Örtliche Bauvorschrift tritt zusammen mit der Bekanntmachung des Bebauungsplanes nach § 12 BauGB in Kraft.

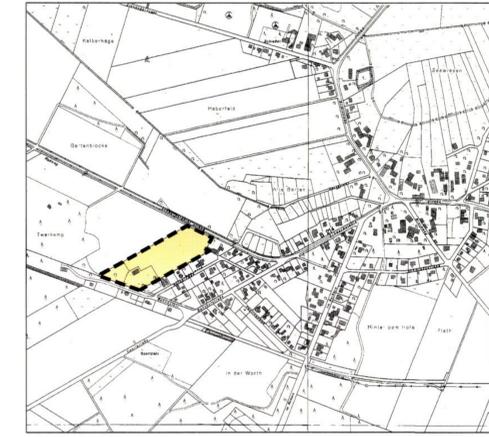
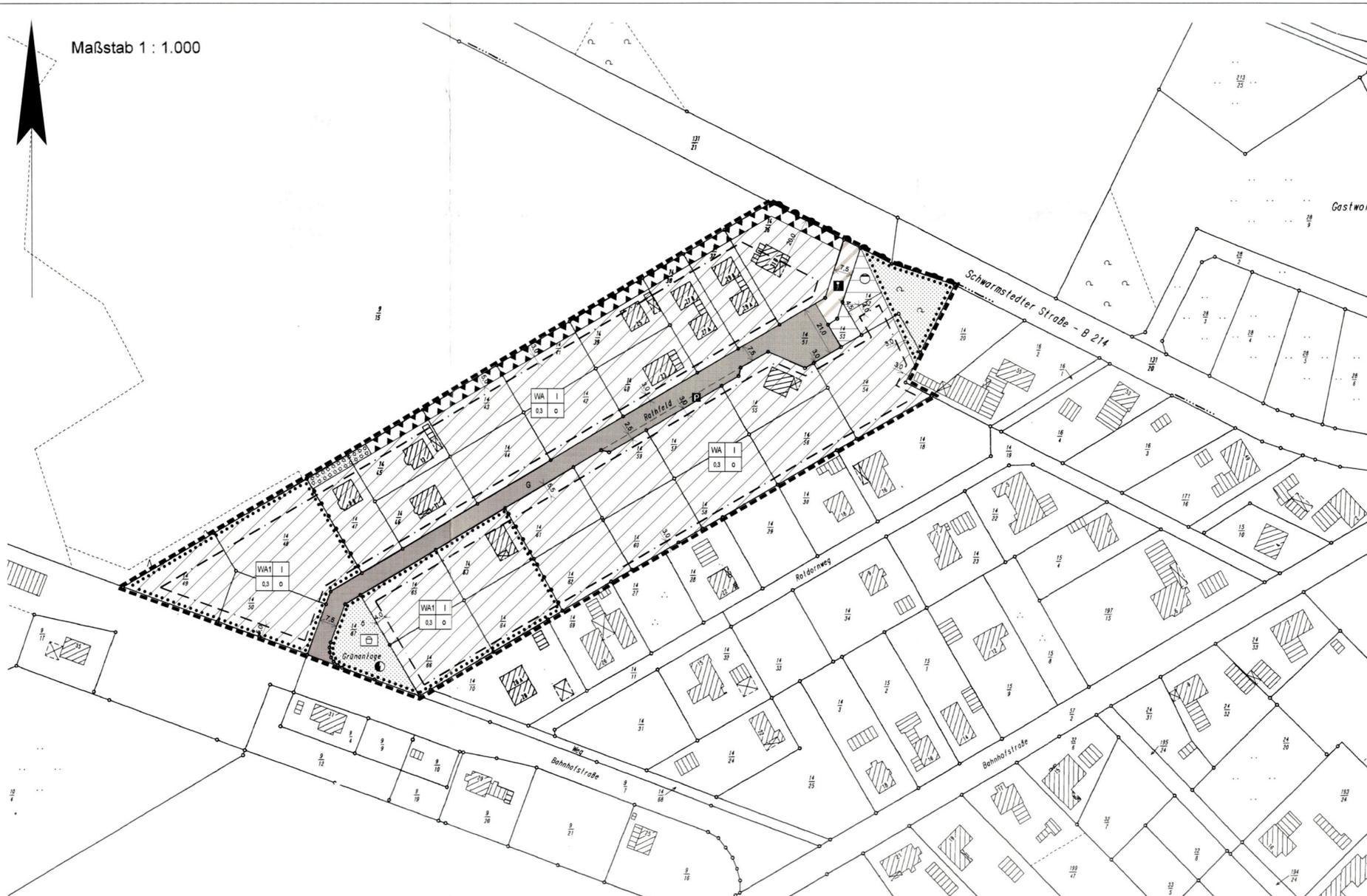
**RECHTSGRUNDLAGEN**

- BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt am 16. Januar 1998 (BGBl. I S. 137), geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- BNatSchG in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1998 (BGBl. I Seite 2994).
- NBauO zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Oktober 1997 (Nds. GVBl. Seite 442).
- NNatG zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Februar 1998 (Nds. GVBl. Seite 86).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

**PLANZEICHNERKLÄRUNG**

- \* = weiterentwickelte oder veränderte Planzeichen
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
    - WA Allgemeines Wohngebiet
  - MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
    - 0,3 Grundflächenzahl
    - 1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZEN**
    - o offene Bauweise
    - - - - - Baugrenze
  - VERKEHRSLÄCHEN**
    - G öffentliche Verkehrsfläche mit einseitigem Versickerungsgraben
    - Straßbegrenzungslinie
    - Fußweg mit Begleitgrün
    - P Parkflächen
    - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
  - FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN**
    - Versorgungsfläche
    - Abwasser
    - Elektrizität
  - Grünfläche**
    - Grünfläche
    - o Spielplatz
    - o öffentlich
  - PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**
    - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
    - Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - SONSTIGE PLANZEICHEN**
    - Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
    - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
    - o Lage des Plangebietes in der Übersichtskarte\*

3.	Vorentwurf	23.11.2000	SK	
2.	Änderungen	21.08.2000	SK	
1.	Vorentwurf	15.04.1999	SK	HK
Rev.	Änderung	Datum	Bearb.	gepr.



**GEMEINDE WIETZE**  
**ORTSTEIL JEVEßEN**  
**LANDKREIS CELLE**

**1. Änderung Bebauungsplan Nr. J5 "Rathfeld" mit Örtlichen Bauvorschriften**

**ORIGINAL**

Planungsträger: **infraplan**  
 Auftrag-Nr.: 9931008-5 | Stand: 28.10.2003 | Gesellschaft für Infrastrukturplanung mbH, Südwall 32, 29221 Celle  
 Telefon 05141/99169-30 | Telefax 05141/99169-31  
 Maßstab: 1 : 1.000 | Plan-Bet.: Rechtsplan | E-mail: info@infrap.de

**GEMEINDE WIETZE  
OT JEVERSEN  
LANDKREIS CELLE**

**1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. J5  
„RATHFELD“  
mit Örtlichen Bauvorschriften**

**BEGRÜNDUNG**

**ORIGINAL**

Verf. – Stand:	§§ 3(1) + 4(1)	§§ 3(2) + 4(1)	§ 10
Begründung:	23.11.2000	11.04.2003	28.10.2003
Plan:	23.11.2000	11.04.2003	28.10.2003

Dipl.-Ing. E. Pieczyk  
Dipl.- Ing. H. Krüger  
Zeichnung: E. Harms

**infraplan**

Gesellschaft für Infrastrukturplanung mbH, Südwall 32, 29221 Celle  
Telefon 0 51 41 / 9 91 69 - 30, Telefax 0 51 41 / 9 91 69 - 31

E-Mail: [info@infrap.de](mailto:info@infrap.de), Internet: [www.infrap.de](http://www.infrap.de)



17. 07. 2023  
JEV

## Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines .....	1
2	Anlass und Ziel der Änderungen.....	1
3	Änderungen des Bebauungsplanes (Zeichnerische Festsetzungen) .....	2
4	Änderungen der Örtlichen Bauvorschriften.....	2
5	Begründung der Änderungen des Bebauungsplanes .....	3
6	Begründung der Änderungen der Örtlichen Bauvorschriften .....	3
7	PRÄAMBEL.....	4

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. J5 „Rathfeld“ der Gemeinde Wietze, OT Jeverßen

## 1 Allgemeines

Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. J5 „Rathfeld“ wurde am 28.09.1998 gefasst, rechtskräftig wurde der Plan durch die Veröffentlichung im Amtsblatt für den Landkreis Celle Nr. 16 am 16.11.1999. Es handelt sich dabei um die Ausweisung Allgemeiner Wohngebiete mit den entsprechenden Erschließungsanlagen und Grünfestsetzungen sowie mit Örtlichen Bauvorschriften.

Der Bebauungsplan und die Örtliche Bauvorschrift sollen nun in einigen Punkten geändert werden.

## 2 Anlass und Ziel der Änderungen

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. J5 „Rathfeld“ und den Örtlichen Bauvorschriften entsprechen in einigen Punkten nicht mehr den aktuellen Gegebenheiten und Anforderungen in diesem Gebiet.

Es stellte sich inzwischen heraus, dass

- die Trennung in zwei Baufenster nördlich der Straße ‚Rathfeld‘ nicht sinnvoll ist,
- zwei Nutzungsabgrenzungen ungünstig verlaufen,
- die festgesetzte Versorgungsfläche nicht groß genug ist und
- die Festsetzung der Örtlichen Bauvorschrift in Bezug auf die Dachfarbe nicht den Wünschen der Bauherren und den ersten baulichen Umsetzungen entspricht.

Es ist daher notwendig, die Festsetzungen des Bebauungsplanes und die Vorschriften der Örtlichen Bauvorschrift den aktuellen Gegebenheiten und Anforderungen im Gebiet anzupassen.

Der Rat der Gemeinde Wietze hat deshalb die Aufstellung dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. J5 „Rathfeld“ und der Örtlichen Bauvorschrift am 26.09.2000 beschlossen.

14/53

### 3 Änderungen des Bebauungsplanes (Zeichnerische Festsetzungen)

#### Änderung der Baugrenze

Bei der Neuaufstellung des Bebauungsplanes wurden nördlich der Straße „Rathfeld“ zwei Wohnbauflächen WA und WA1 ausgewiesen, die durch eine Nutzungsabgrenzung voneinander getrennt wurden und von dieser Nutzungsabgrenzung mit ihren Baugrenzen jeweils 4 bzw. 5 m Abstand einhalten.

In dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes wird der Verlauf der Baugrenzen dahingehend angepasst, dass das Baufenster sich durchgehend über den gesamten nordwestlichen Bereich erstreckt. Die Baugrenzen halten in dieser Änderung keinen Abstand mehr von der Nutzungsabgrenzung ein.

#### Anpassung der Nutzungsabgrenzungen

Die Abgrenzungen zwischen den WA- und WA1- Nutzungen werden von ihrer bisherigen Lage auf die heute vorhandenen Flurstücksgrenzen leicht verschoben.

#### Vergrößerung der Versorgungsfläche ‚Abwasser‘

Die Versorgungsfläche ‚Abwasser‘ wird an die aktuell benötigte Flächengröße angepasst. Die alte Versorgungsfläche bleibt in ihrem Bestand erhalten. Zusätzlich wird das Flurstück 14/53 entsprechend seiner tatsächlichen Nutzung als Versorgungsfläche ausgewiesen.

### 4 Änderungen der Örtlichen Bauvorschriften

#### Erweiterung der zulässigen Dachfarben

Die Änderung der Örtlichen Bauvorschrift besteht lediglich aus der Erweiterung des § 3 gemäß der folgenden Gegenüberstellung:

#### § 3 - Formulierung im rechtswirksamen B-Plan

(4) Als Dachdeckung sind Dachpfannen in roter bis rotbrauner Farbe (im Rahmen der RAL - Farbbregister mit den Bezeichnungen RAL rotorange (2001), blutorange (2002), feuerrot (3000), karminrot (3002), tomatenrot (3013), korallenrot (3016) festgelegten Farben) zulässig.

#### § 3 – Formulierung in der 1. Änderung

(4) Als Dachdeckung sind Dachpfannen in roter bis rotbrauner Farbe sowie anthrazit bis schwarz (im Rahmen der RAL - Farbbregister mit den Bezeichnungen RAL rotorange (2001), blutorange (2002), feuerrot (3000), karminrot (3002), tomatenrot (3013), korallenrot (3016) sowie anthrazitgrau (7016), schwarzgrau (7021), signalschwarz (9004), tiefschwarz (9005), graphitschwarz (9011) und verkehrsschwarz (9017) festgelegten Farben) zulässig.



## 5 Begründung der Änderungen des Bebauungsplanes

### Änderung der Baugrenze

Die Zusammenlegung der beiden Baufenster im nördlichen Wohngebietsbereich des Bebauungsplanes wird umgesetzt, um das Flurstück 14/48 für die Bebauung problemlos nutzbar zu machen. Gemäß der zeichnerischen Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan kann der nordöstliche Teil des Flurstücks 14/48 in einer Breite von ca. 9,0 m nicht für eine Bebauung genutzt werden, weil er außerhalb des Baufensters liegt. Dieser Umstand resultiert daraus, dass die Grenze zwischen den benachbarten Flurstücken 14/48 und 14/47 nicht genau auf der Nutzungsabgrenzung, sondern in einem Abstand von ca. 4,0 m nordöstlich davon verläuft. Um den Nachteil hinsichtlich der Möglichkeiten der Bebauung für das Flurstück 14/48 auszugleichen, soll nun die Baugrenze durchgezogen werden, so dass lediglich die gemäß NBauO erforderlichen Grenzabstände einzuhalten sind.

Auswirkung auf die Versiegelung hat diese Anpassung nicht, da lediglich das Baufenster, nicht aber das Maß der möglichen baulichen Nutzung erweitert wird (weiterhin GRZ 0,3). Ein zusätzlicher Grünausgleich entfällt somit.

### Anpassung der Nutzungsabgrenzung

Mit dieser 1. Änderung werden die Nutzungsabgrenzungen im nördlichen als auch im südlichen Bebauungsplanbereich zwischen den WA- und WA1- Gebieten so verschoben, dass sie direkt auf die mittlerweile vorhandenen Flurstücksgrenzen fallen. Auf die wesentlichen Planungsgrundsätze hat dies keinen Einfluss.

### Vergrößerung der Versorgungsfläche ‚Abwasser‘

Die Versorgungsfläche wurde bei der Neuaufstellung des Bebauungsplanes in der nördlichen Ecke des Plangebietes ausgewiesen. Seit der Aufstellung des Bebauungsplanes hat sich die Nutzung anders entwickelt als vorgesehen. Aus diesem Grund erfolgt mit der zusätzlichen Ausweisung der Versorgungsfläche auf dem Flurstück 14/53 die Anpassung an die bestehenden Nutzungsverhältnisse. Die derzeitige Nutzung wird damit planungsrechtlich abgesichert.

Auf die wesentlichen Planungsgrundsätze hat dies keinen Einfluss.

## 6 Begründung der Änderungen der Örtlichen Bauvorschriften

### Erweiterung der zulässigen Dachfarben

Die Ergänzung der zulässigen Farbtöne für das Dachmaterial von Haupt- und Nebengebäuden mit anthrazitfarbenen bis schwarzen Tönen ist notwendig, da inzwischen bereits mehrere Gebäude mit einem dunklen (schwarzen) Dach erstellt wurden. Ein Rückbau würde in diesem Fall dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit widersprechen. Da außerdem von Kaufinteressenten für die noch freien Grundstücke mehrfach der Wunsch geäußert wurde, ein schwarzes Dach haben zu wollen, werden die Bauvorschriften zu diesem Aspekt für den gesamten Geltungsbereich geändert.

In Jeversen gibt es bereits zahlreiche Häuser mit anthrazit- bis schwarzfarbenen Dächern. Von daher sind diese Farbtöne für Jeversen nicht untypisch. Das Bebauungsplangebiet grenzt nicht direkt an den alten Ortskern mit seinen landwirtschaftlichen Hofstellen und ausschließlich roten Dächern an. Das Plangebiet hat daher keinen direkten gestalterischen Einfluss auf den alten Ortskern und wirkt sich hierauf nicht störend aus.

## 7 PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Wietze die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. J5 „Rathfeld“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung und die Begründung beschlossen.

Wietze, 24. MAI. 2004  
.....  
*[Handwritten Signature]*  
Gemeinde Wietze  
29323 Wietze Krs. Celle  
.....  
Bürgermeister



## VERFAHRENSVERMERKE

### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Wietze hat in seiner Sitzung am 26.09.2000 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. J5 „Rathfeld“ und die örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB mit Aushang vom 25.04.2001 bekannt gemacht worden.

Wietze, 24. MAI. 2004  
.....  
*[Handwritten Signature]*  
Gemeinde Wietze  
29323 Wietze Krs. Celle  
.....  
Bürgermeister



### PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte: Gemeinde Wietze, Gemarkung Jeversen, Flur 5

Maßstab: 1 : 1.000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht wirtschaftliche Zwecke gestattet (§ 9 Abs. 1 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. Nr. 1/2003).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 24.02.1999). 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, 16.04.04  
.....

*[Handwritten Signature]*  
.....  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur



## PLANVERFASSER

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. J5 „Rathfeld“ und der örtlichen Bauvorschriften wurde von infraplan GmbH ausgearbeitet.

Celle, 14.04.2004

S. Stöckel  
Planverfasser

**infraplan GmbH**  
Südwall 32 · 29221 Celle  
Tel. 0 51 41 / 9 91 69 - 30  
Fax 0 51 41 / 9 91 69 - 31

E. Peetz

## ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Rat der Gemeinde Wietze hat in seiner Sitzung am 17.12.2002 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. J5 „Rathfeld“ mit Begründung und der örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden mit Aushang vom 11.04.2003 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. J5 „Rathfeld“ mit der Begründung und der örtlichen Bauvorschriften haben vom 22.04.2003 bis 23.05.2003 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wietze, 24. MAI 2004

I. U. Dörr  
Gemeinde Wietze  
29323 Wietze Krs. Celle  
Bürgermeister



## SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Wietze hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. J5 „Rathfeld“ und die örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 28.10.2003 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wietze, 24. MAI 2004

I. U. Dörr  
Gemeinde Wietze  
29323 Wietze Krs. Celle  
Bürgermeister



**INKRAFTTRETEN**

Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. J5 „Rathfeld“ und der örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 10 BauGB am ...08.07.04... im Amtsblatt des Landkreises Celle bekanntgemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Rathfeld“ und die örtlichen Bauvorschriften ist damit am ...08.07.04... rechtsverbindlich geworden.

Wietze, 30. DEZ. 2004

*I. U. J. 2004*  
Gemeinde Wietze  
29323 Wietze Krs. Celle  
Bürgermeister



**VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN**

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

Wietze, .....

.....  
Bürgermeister

**MÄNGEL DER ABWÄGUNG**

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Wietze, .....

.....  
Bürgermeister

