

**PRÄAMBEL**

Aufgrund des § 1 (3) Abs 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Wietze Bebauungsplan "Rathfeld" mit den nebenstehenden textlichen Fassungen als Satzung beschlossen.

28. APR. 1998  
 Bürgermeister  
 Gemeindedirektor

**VERFAHRENSVERMERKE**

Der Rat der Gemeinde Wietze hat in seiner Sitzung am 12.02.2014 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde nach § 2 (1) BauGB am 22.11.95 ortsüblich bekanntgemacht.

28. APR. 1998  
 Bürgermeister  
 Gemeindedirektor

**Kartengrundlage**

**Vervielfältigungsvermerk**

Kartengrundlage: Gemarkung Jeverßen, Flur 5  
 Maßstab 1:1.000

Erlaubnisvermerk: Die Vervielfältigungserlaubnis für die Gemeinde Wietze ist durch das Katasteramt Celle am 04.08. mit dem Az. V.185/96/erteilt.

Die Planungsunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 04.04.96).

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei möglich. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich. Celle, den 17.04.1996

Katasteramt Celle  
 (Au) Vermessungsdirektor

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde vom Büro für Bauleitplanung, Dipl.-Ing. Christina Schröder, Schneemannhof 4, 30900 Wedemark 2, ausgearbeitet.  
 30900 Wedemark, den 17.8.1995

Der Rat der Gemeinde Wietze hat den Entwürfen des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 24.11.95 ortsüblich bekannt gemacht. Die vorbezichneten Entwürfe haben vom 17.02.95 bis 08.02.95 nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

28. APR. 1998  
 Bürgermeister  
 Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Wietze hat den Bebauungsplan nach Abwägung der Bedenken und Anregungen nach § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 08.03.95 als Satzung nach § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

28. APR. 1998  
 Bürgermeister  
 Gemeindedirektor

Der Bebauungsplan ist nach § 12 BauGB am 12.02.2014 im Amtsblatt für den Landkreis Celle Nr. 14/96 bekannt gemacht worden.

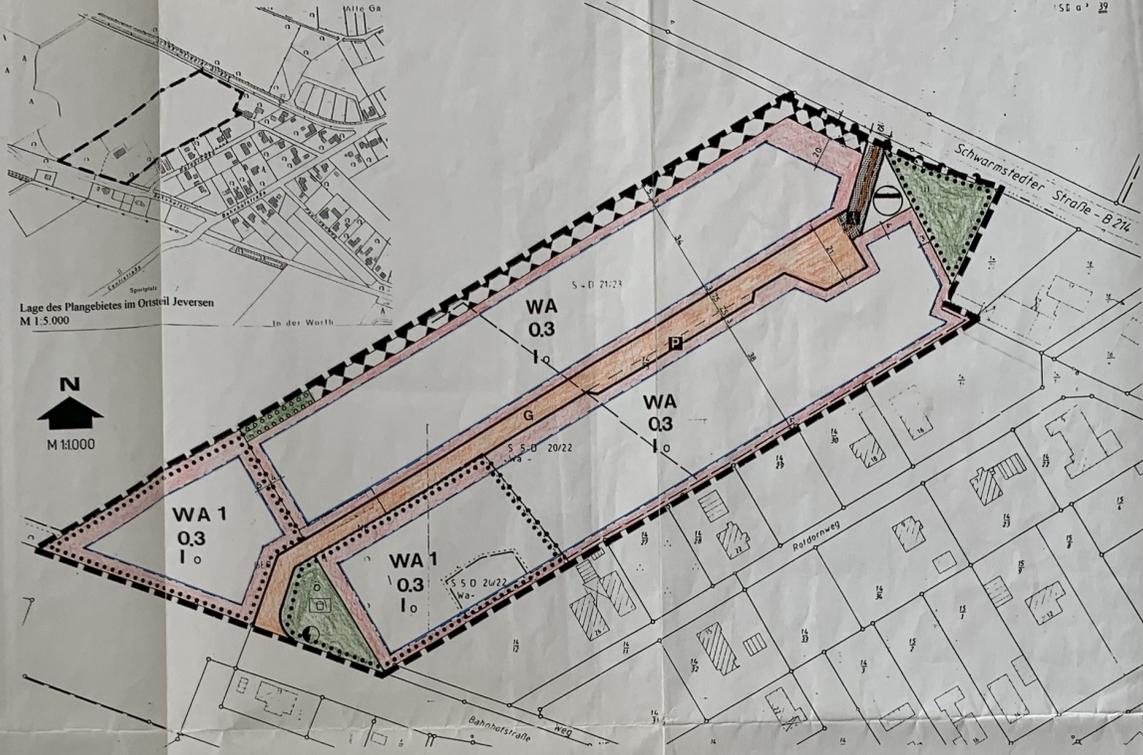
Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.  
 06.08.1996  
 Bürgermeister  
 Gemeindedirektor

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Gemeindedirektor

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

Gemeindedirektor



**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

<p>§ 1                  In dem mit WA 1 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.</p> <p>§ 2                  Die Mindestgrundstücksgröße wird im gesamten Plangebiet mit 800 qm festgesetzt.</p> <p>§ 3                  Im gesamten Baugebiet sind die Ausgestaltungen der Dach-, Wand-, Tür- und Fenster Elemente an 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).</p> <p>§ 4                  Zum Bepflanzen der Pflanzstreifen und des Lärmschutzwalles dürfen nur ungiftige, standortheimische Laubgehölze verwendet werden. Sie sind bei Abgang zu ersetzen.</p> <p>§ 5                  Je 500 qm Grundstücksfläche muß 1 standortheimischer Laubbaum gepflanzt werden. Er ist bei Abgang zu ersetzen.</p> <p>§ 6                  Je 700 qm Verkehrsfläche muß 1 ungiftiger, standortheimischer Laubbaum gepflanzt werden. Er ist bei Abgang zu ersetzen.</p> <p>§ 7                  Der Pflanzschutzstreifen, die Bepflanzung des Lärmschutzwalles und die Baumpflanzungen der Verkehrsfläche werden als Ausgleichsfläche den Baugrundstücken nach § 8 a (1) Satz 4 BNatG zugeordnet.</p> <p>§ 8                  Innerhalb der Bauverbotszone an der B 214 dürfen nach § 24 NStrG Garagen/Carports i. S. von § 12 BauNVO, Nebengebäude i. S. von § 14 BauNVO und Werbeanlagen nicht errichtet werden.</p>	<p><b>PLANZEICHENERKLÄRUNG</b></p> <p>WA Allgemeines Wohngebiet (siehe auch § 1 der textlichen Festsetzungen)</p> <p>O.3 Grundflächenzahl</p> <p>I Zahl der Vollgeschosse</p> <p>O offene Bauweise</p> <p>Baugrenze</p> <p>G öffentliche Verkehrsfläche mit einseitigem Versickerungsgraben</p> <p>P Fußweg mit Begleitgrün</p> <p>P Parkflächen</p> <p>● Bereich ohne Ein- und Ausfahrt</p> <p>○ Flächen für Versorgungsanlagen (Trafostation)</p> <p>○ Flächen für die Abwasserbeseitigung (Pumpstation)</p> <p>○ öffentlicher Spielplatz</p> <p>✕ Umgrenzung von Flächen für Vorkerhungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. des BImSchG (bepflanzter Lärmschutzwall)</p> <p>○ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</p> <p>○ Flächen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe auch § 1 der textlichen Festsetzungen)</p> <p>— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes</p> <p>— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb des Baugebietes</p>
---	---

§ 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 Höhe 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
- Als Dachform sind nur Krüppelwalmdach- oder Satteldächer mit gleichen Dachneigungen beider Hauptdachflächen zulässig.
  - Die Dachneigung muß mindestens 28° betragen.
  - Dachhautmaterialien 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.
  - Als Dachdeckung sind Dachpflännen in roter bis rotbrauner Farbe (im Rahmen der RAL - Farbreakordner mit den Bezeichnungen RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3013, und 3016 festgelegten Farben) zulässig.
  - Für folgende Gebäude und Gebäudeteile sind abweichend von Abs. 1 auch Flachdächer zulässig:
    - Garagen und Carports
    - Nebenanlagen im Bauwuch
    - untergeordnete Nebenanlagen außerhalb des Bauwuchs
  - An die Dachform und die Dachdeckung von Wintergärten werden keine Gestaltungsanforderungen gestellt.

- § 4 Gestaltungsanforderungen an Außenwände
- Als Wandmaterial für Wohngebäude und Garagen sind nur rote bis rotbraune Ziegel oder Klinker (im Rahmen der RAL - Farbreakordner mit den Bezeichnungen RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3013 und 3016 festgelegten Farben) oder hell - erdfarbener Putz (RAL - Farbreakordner, 1001, 1002, 1011, 1014 und 1024) zulässig.
  - Ausnahmsweise zulässig sind auch sichtbare Holzkonstruktionen (Fachwerkhäuser) für die Außenwände.
  - Ausnahmsweise zulässig sind auch Holzschalungen für Giebeldecke, Erker, Loggien, Balkone und andere untergeordnete Bauteile.
  - Carports und untergeordnete Nebenanlagen werden von den Bestimmungen des § 4 (1) ausgenommen.

- § 5 Gestaltungsanforderungen an Einfriedigungen
- Als Einfriedigungen sind zur Straße hin nur Hecken mit standortheimischer Bepflanzung, wie sie in der beigefügten Pflanzliste angegeben ist, vertikal gegliederte Holzzaune mit oder ohne Sockel und Mauerpfeilern aus roten bis rotbraunen Mauerziegeln (im Rahmen der RAL - Farbreakordner mit den Bezeichnungen RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3013 und 3016 festgelegten Farben) zulässig.
  - Die Verwendung von Natursteinen ist ebenfalls zulässig.
  - Die Höhe der Einfriedigungen 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 Einfriedigungen mit anderen Materialien als in den §§ 3 - 5 zugelassenen, errichtet oder Mauerziegel verwendet, die nicht den Farbfordnerungen 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.

**URSCHRIFT**

**Gemeinde Wietze**

Ortsteil Jeverßen, Landkreis Celle

**Bebauungsplan "Rathfeld"**  
 mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung  
 Zeichnerische und textliche Festsetzungen

Stand	1998	2004	2011	2016					
-------	------	------	------	------	--	--	--	--	--

## Begründung zum Bebauungsplan "Rathfeld" Ortsteil Jeversen, Gemeinde Wietze, Landkreis Celle

### 1. Allgemeine Grundlagen

# URSCHRIFT

#### 1.1. Ziel des Bebauungsplanes

Der Rat der Gemeinde Wietze hat am 17.10.1995 den Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan "Rathfeld" und eine örtliche Bauvorschrift im Ortsteil Jeversen mit dem Ziel gefaßt, Wohnbauflächen zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs zu schaffen, da in Jeversen keine Wohnbauflächen mehr zur Verfügung stehen. Daher kann das Maßnahmegesetz zum Baugesetzbuch 1993 (BauGB - MaßnahmenG) für das Verfahren angewendet werden.

#### 1.2. Beschreibung des Geltungsbereichs

Der Planbereich liegt am westlichen Ortsrand von Jeversen südlich der Schwarmstedter Straße (B 214) und umfaßt die Parzelle 14/35 der Flur 5 der Gemarkung Jeversen. Sie wird begrenzt

- im Norden durch die B 214,
- im Osten durch die westliche Parzellengrenze der Bebauung des Rotdornweges,
- im Süden durch die Bahnhofstraße und die nördliche Grenze der Parzelle 9/18,
- im Westen durch landwirtschaftliche Flächen.

Der Geltungsbereich ist ca. 2,8967 ha groß. Er ist im beigegefügteten Plan dargestellt.

Der Planbereich wird im nördlichen Bereich landwirtschaftlich genutzt (Kartoffeln). Nur direkt an der B 214 liegt ein kleines Mischwäldchen. Der südliche Bereich ist ebenfalls mit weit auseinander stehenden Laub- und Nadelbäumen mit teilweise trockenem Unterholz bewachsen. Ein landwirtschaftliches Gebäude (Abstellraum) im südlichen Bereich ist verfallen und soll abgerissen werden.

Im Süden und Osten grenzen an das Plangebiet Einfamilienhausgebiete mit großen Grundstücken an. Diese Gebiete werden vom Rotdornweg und der Bahnhofstraße erschlossen.



Die westlich angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Nördlich der B 214 liegen ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Flächen.

In Jeversen sind ein Lebensmittelgeschäft, eine Töpferei und ein Speiselokal vorhanden. Außerdem verkaufen mehrere Landwirte eigene Produkte direkt vom Betrieb. Kindergärten und Schulen sind im Ortsteil Wietze vorhanden.

### 1.3. Städtebauliche Rahmenbedingungen

Bereits im Jahr 1982 wurde vom Rat der Gemeinde Wietze das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Rathfeld" eingeleitet. Das Plangebiet sollte als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 1 (2) Nr.3 Baunutzungsverordnung 1977 (BauNVO) festgesetzt werden. Die GFZ betrug 0,3. Nach Durchführung der öffentlichen Auslegung vom 21.1.1985 - 25.2.1985 ist das Verfahren allerdings nicht weiter geführt worden.

Nun will ein Investor das Plangebiet erschließen und die Bauflächen anschließend vermarkten.

#### 1.3.1. Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes

Der seit dem 29.10.1986 rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 1 (2) Nr.3 BauNVO 1977 dar. Die GFZ beträgt 0,3. An der B 214 ist eine Parkanlage als Schutzpflanzung und ein Kinderspielplatz nach § 5 (2) Nr.5 BBauG 1976 dargestellt worden.

#### 1.3.2. Gutachten zum Zustand von Natur und Landschaft

Für das Plangebiet bestehen keine Festsetzungen und Planungen nach dem Naturschutzrecht. Es ist auch nicht beabsichtigt, für das Gebiet entsprechende Planungen vorzubereiten. Das Gebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten und sonstigen Nutzungsbeschränkungen wasserrechtlicher Art. Für das örtliche Kleinklima ist das Gebiet ohne Bedeutung, da die angrenzenden Gebiete wegen der Lage im norddeutschen Flachland ausreichend durchlüftet sind.

Da aber ein Bebauungsplan die Belange "des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommens sowie das Klima" berücksichtigen muß ( § 1 (5)



Nr.7 Baugesetzbuch), wurde im Sinne der Eingriffsregelung des § 8 a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) eine umfassende Bestandsaufnahme von Natur und Landschaft erarbeitet. Auf der Grundlage einer Übersicht über die Biotoptypen in Niedersachsen (Nach V:Drachenfels 1992) und dem landschaftsplanerischen Begleitplan zum neuen Flächennutzungsplan werden die vorhandenen Biotoptypen im Plangebiet bewertet. Die Bewertung orientiert sich an Werteinstufungen unterschiedlicher Bewertungsverfahren im Zusammenhang mit der Eingriffsregelung. Diese Bestandsaufnahme wird als Anlage 1 der Begründung beigelegt (Anlage 1, Tab.A, Bestandsübersicht).

Nach dem Gutachten des landschaftsplanerischen Begleitplanes zum Flächennutzungsplan, der z.Z. neu aufgestellt wird, ist im Plangebiet überwiegend Ackerfläche vorhanden (Wertstufe 1). Im Norden an der B 214 steht ein Eichen - Mischwald - Fragment mit dem Strukturmerkmal Baumholz (Wertstufe 5). Angrenzend an die Bahnhofstraße befinden sich Eichen und Birken (Wertstufe 3). Diese Fläche ist nach den Aussagen des landschaftsplanerischen Begleitplanes ein Biotoptyp mit allgemeiner Bedeutung. Die südwestlich angrenzende Fläche ist als Biotop mit besonderer Bedeutung ausgewiesen worden. Dort befindet sich ein Eichen - Mischwald - Fragment mit dem Strukturmerkmal Dickung. Außerdem stehen dort einzelne Erlen (Wertstufe 3).

Nach Angaben des Landschaftsplanerischen Beitrages zum neuen Flächennutzungsplan (S.24) herrschen im Gemeindegebiet trockene, in tieferen Lagen grundwasserbeeinflusste, nährstoffarme Sandböden vor (Podsole, Podsol - Braunerden, in tieferen Lagen Gley - Podsole). Bei den Sandböden handelt es sich um feinsandigen Mittelsand, der gut wasserdurchlässig ist. Das Schutzpotential der Deckschichten ist gering.

Eine Zone von 200 m Tiefe entlang der B 214 wird als Belastungszone angesehen. In diesem Bereich tritt eine erhöhte Schadstoffanreicherung in Boden, Pflanzen und Tieren auf. Außerdem besteht eine erhöhte Lärmbelastung.



## 2. Inhalt des Bebauungsplanes

### 2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Zahl der Vollgeschosse, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Mindestgrundstücksgröße

Das Plangebiet wird nach den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung 1993 (BauNVO) festgesetzt. Um die Bäume aus ökologischen Gründen und zum Erhalt des Landschaftsbildes im südlichen Planbereich zu erhalten (siehe 1.3.2.). Um den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren, müssen Bäume, einschließlich ihres Wurzelwerks, mit einem Stammumfang von 0,5 m - gemessen in 1 m Höhe - in dem mit WA 1 gekennzeichneten Gebieten erhalten, gepflegt und bei Abgang ersetzt werden (§ 1 der textlichen Festsetzungen).

Die GRZ wird mit 0,3 festgesetzt, um eine den angrenzenden Gebieten entsprechende, aufgelockerte Bebauung zu erhalten

Die Zahl der Vollgeschosse beträgt 1. Dabei wird der Dachgeschossausbau nach § 20 (3) BauNVO nicht mitgerechnet.

Die Bauweise ist offen.

Nach § 24 (1) Nds. Straßengesetz (NStrG) dürfen "außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Landes- oder Kreisstraßen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den KFZ - Verkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden". Daher wird im nördlichen Planbereich die Baugrenze in einer Entfernung von 20 m - gemessen vom Fahrbahnrand der B 214 - festgesetzt. Innerhalb dieses Bereiches dürfen daher Garagen/Carports i.S. von § 12 BauNVO, Nebenanlagen i.S. von § 14 NBauO und Werbeanlagen nicht errichtet werden (siehe § 8 der textlichen Festsetzungen).

Bedingt durch die Tiefe der Grundstücke von 40 - 50 m wird eine Mindestgrundstücksgröße von 800 qm festgesetzt, damit die Grundstücke eine Breite von mindestens 18 - 20 m erhalten und für eine vernünftige Bebauung geeignet sind (§ 2 der textlichen Festsetzungen).



## 2.2. Verkehrsflächen

Da der Boden für eine Versickerung geeignet ist (siehe 1.3.2.) wird die Planstraße nach § 9 (1) Nr.11 i.V.m. § 9 (1) Nr.16 Baugesetzbuch 1993 (BauGB) als öffentliche Verkehrsfläche mit einseitigem Versickerungsgraben festgesetzt, um das Regenwasser oberflächennah im Straßenseitenraum versickern zu lassen. Die Gestaltung des Versickerungsgrabens wird bei der Straßenausbauplanung festgesetzt.

Ein Fußweg mit Begleitgrün wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung nach § 9 (1) Nr.11 BauGB als Verbindung zur B 214 im nördlichen Planbereich festgesetzt. Damit aber der Fußweg nicht von KFZ befahren werden kann, muß eine Sperre zwischen dem Fußweg und der B 214 errichtet werden.

Die notwendigen öffentlichen Parkflächen an der Planstraße werden ebenfalls als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung nach § 9 (1) Nr.11 BauGB festgesetzt.

## 2.3. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

Die HASTRA hat bereits mit Schreiben vom 13.2.1984 im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mitgeteilt (siehe 1.3.), daß ein notwendiger Kabeltransformator in das Plangebiet verschoben werden soll. Daher wird eine Trafostation nach § 9 (1) Nr.12 BauGB an der Bahnhofstraße festgesetzt.

Im Plangebiet ist eine Abwasserpumpstation notwendig. Nach Aussage eines Fachbüros für die Abwasserbeseitigung kann diese Pumpstation im nördlichen Planbereich vorgesehen werden. Daher wird eine Fläche für die Abwasserbeseitigung nach § 9 (1) Nr.14 BauGB im Bereich des Fußweges festgesetzt.

## 2.4. Öffentliche Grünfläche mit der Kennzeichnung "Spielplatz"

Im Planbereich sind 6.959 qm Wohnbaufläche zulässig. Nach § 3 (2) Nds.Spielplatzgesetz sind somit 139 qm (= 2 %) nutzbare Spielfläche notwendig. Daher wird im südlichen Planbereich eine Fläche von 648 qm als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" nach § 9 (1) Nr.15 BauGB festgesetzt, um den Kindern eine ausreichende Spielfläche zu schaffen. In diesem Bereich müssen alle Bäume mit einem Stammumfang von



50 cm - gemessen in 1 m Höhe - erhalten und bei Abgang ersetzt werden (siehe § 1 der textlichen Festsetzungen). In diesem Bereich kann daher ein **naturnaher** Spielplatz geschaffen werden, der wegen seiner zentralen Lage auch von den Kindern der angrenzenden Wohngebiete genutzt werden kann.

#### 2.5. Flächen zum Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG)

Die B 214 wird nach Hochrechnungen des Straßenbauamtes Celle aus dem Jahr 1995 von ca. 7.300 KFZ/24 h befahren. Nach dem Mittelungspegel für Bundesstraßen der DIN 18005, Teil I (Anhang 1, Vereinfachtes Ermittlungsverfahren für Lärmimmissionen, Ausgabe Mai 1987) werden die erforderlichen Lärmschutzwerte in den Gartenbereichen des WA - Gebietes von 55 dB(A) tagsüber erst in 200 m Tiefe erreicht. Um die Wohnbebauung vor schädlichen Immissionen durch die B 214 zu schützen, wird ein 5 m breiter und mindestens 3,00 m hoher bepflanzter Lärmschutzwall - bezogen auf das Höhenniveau der Straßenmitte der B 214 - als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S. des BImSchG nach § 9 (1) Nr.24 BauGB festgesetzt.

Trotz des begrünten Lärmschutzwalles ist das WA - Gebiet als belastetes Gebiet zu betrachten. Um diese Lärmbelastung von der B 214 zu beschränken, muß im gesamten Plangebiet auf der nördlichen und westlichen Seite der Wohngebäude eine Schallminderung von min. 25 - 30 dB(A) durch die Ausgestaltung der Dach-, Wand-, Tür- und Fensterelemente erreicht werden (§ 3 der textlichen Festsetzungen) um die nach der VDI 2719 geforderten Werte für Innengeräuschpegel zu erreichen. Nach der VDI 2719 gelten folgende Werte für Innengeräuschpegel:

Schlafräume nachts im WA - Gebiet	25 - 30 dB(A)
Wohnräume Tagsüber im WA - Gebiet	30 - 35 dB(A)
Arbeitsräume, Einzelbüros tagsüber	30 - 45 dB(A)

#### 2.6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird mit einer Breite von 5 m im Anschluß an den bepflanzten Lärmschutzwall (siehe 2.5.) zur Abschirmung des Baugebietes zur offenen Landschaft nach § 9 (1) Nr.25 a BauGB am



Nordrand des Plangebietes festgesetzt. Zusätzlich soll der Lärmschutzwall modelliert und bepflanzt werden, um den Lärmschutzwall in die angrenzende Landschaft einzubinden. Diese Pflanzschutzstreifen und der bepflanzen Lärmschutzwall müssen mit standortheimischen, ungiftigen Laubgehölzen bepflanzt werden (§ 4 der textlichen Festsetzungen). Sie sind bei Abgang zu ersetzen.

Um das Wohngebiet zu durchgrünen, muß je angefangene 500 qm Grundstücksfläche ein standortheimischer Laubbaum gepflanzt werden (§ 5 der textlichen Festsetzungen). Nach Aussagen des Nds. Sozialministeriums Hannover ist es aber nicht Aufgabe eines Bebauungsplanes, Pflanzarten und-dichte festzusetzen.

Außerdem muß zur Durchgrünung und Gestaltung des Straßenraumes ein standortheimischer Laubbaum je 100 qm Verkehrsfläche gepflanzt werden (§ 6 der textlichen Festsetzungen). Der Standort der Bäume wird bei der Straßenausbauplanung festgesetzt. Alle Bäume sind bei Abgang zu ersetzen.

### 2.7. Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Das Eichen - Mischwald - Fragment (siehe 1.3.2.) an der B 214 wird als Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 (1) Nr.25 b BauGB festgesetzt.

In den mit WA 1 gekennzeichneten Gebieten und auf dem Spielplatz steht ein lichter Baumbestand mit weitgehend totem Unterholz. Um aber den Landschaftscharakter überwiegend zu erhalten, müssen alle Bäume mit einem Stammumfang von 0,5 m - gemessen in 1 m Höhe - einschließlich ihres Wurzelwerks erhalten, gepflegt und bei Abgang ersetzt werden ( siehe 2.1. und § 1 der textlichen Festsetzungen).

### 3. Erschließung

Das Plangebiet wird über die Bahnhofstraße erschlossen. Die Grundstücke werden an die zentrale Kläranlage in Wietze angeschlossen.

Die Trinkwasserversorgung wird nach Aussage der Stromversorgung Osthannover (SVO) mit Schreiben vom 7.2.1984 gesichert (siehe 1.3.).

Anfallendes Niederschlagswasser muß oberflächennah auf den Grundstücken versickert werden.



Die Müllabfuhr wird durch den Landkreis Celle sichergestellt.

#### 4. Verkürzung des Verfahrens nach dem BauGB - MaßnahmenG

Der Gesetzgeber bietet den Städten und Gemeinden bis zum 30.4.1998 nach dem BauGB - MaßnahmenG 1993 (BGBl. S.622) die Möglichkeit, das Planungsverfahren der §§ 3 und 4 BauGB abzukürzen, falls die Aufstellung des Bebauungsplanes zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs dient. Die Anwendung des Gesetzes liegt im Ermessen der Städte und Gemeinden, sofern dringender Wohnbedarf zu bejahen ist.

Da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird sind die Instrumente für die Beschleunigung des Aufstellungsverfahrens nach § 2 BauGB - MaßnahmenG

- der Verzicht auf eine frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB ( 2 Abs.2),
- die Verkürzung der einmonatigen Auslegungsfrist des § 3 (2) und (3) Satz 1 BauGB (§ 2 Abs.3),
- die Einführung einer einmonatigen Beteiligungsfrist für die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 2 Abs.4 und 5).

In der Gemeinde Wietze besteht gegenwärtig ein dringender Wohnbedarf nach § 2 (1) BauGB - MaßnahmenG i. V.m. § 1 (1) BauGB - MaßnahmenG. Z.Z. fragen ca.40 Personen/Monat bei der Verwaltung der Gemeinde Wietze nach einer Wohnung. Weitere 15 - 20 Anfragen/Monat werden nach Baugrundstücken gestellt. Es ergibt sich außerdem aus der LBS - Studie "Baulandausweis zwischen Trägheit und Übereifer "(LBS - Schriftenreihe Bd.16, September 1993, S.32), daß im Landkreis Celle nur 15 - 25 % des bis zum Jahr 2000 benötigten Wohnbaulandes zur Verfügung stehen. Das Verfahren nach § 2 BauGB - MaßnahmenG kann daher für die Aufstellung des Bebauungsplanes "Rathfeld" angewendet werden, damit kurzfristig max. 6.959 qm Wohnraum in 27 Wohneinheiten (WE) für 81 Personen geschaffen werden kann.

#### 5. Abwägung der Belange von Natur und Landschaft

Nach dem seit dem 1.5.1993 geltenden § 8 a (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatG) ist über die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen der Abwägung unter entsprechender



Anwendung der Eingriffsregelung zu entscheiden. Dieses bedeutet insbesondere, daß Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festzusetzen sind, wenn der Bebauungsplan einen schwerwiegenden und nachhaltigen Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet (§ 8 (2) Satz 1 BNatG, § 10 (1) NNatSchG). Bezogen auf den Bebauungsplan "Rathfeld" folgt hieraus:

Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach § 7 Nds.Naturschutzgesetz (NNatG) "Veränderungen der Gestalt oder Nutzungen von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen". Der Bebauungsplan "Rathfeld" bereitet einen Eingriff in diesem Sinne vor. Dieser Eingriff besteht im wesentlichen darin, daß durch die mögliche Bebauung - einschließlich der Versiegelung durch Straßen - eine Fläche von insgesamt 13.114 qm versiegelt wird. Dieses ergibt sich aus folgendem:

1. Überbaubare Grundstücksfläche (GRZ = 0,3)	= 6.959 qm
2. 50 % Versiegelung durch Garagen/Carports mit ihren Zufahrten	= 3.479 qm
3. Öffentliche Verkehrsflächen	= 2.676 qm
	13.114 qm

Die Flächen werden z.Z.überwiegend als Acker genutzt. Für das Gebiet liegen keine Festsetzungen nach dem Naturschutzrecht vor. Es ist nicht erkennbar, daß das Gebiet - außer dem Wäldchen an der B 214 - eine besondere Bedeutung für Natur und Landschaft hat. Auf die Erarbeitung von Landschafts- und Grünordnungsplänen kann daher verzichtet werden. Auf der Grundlage der Bestandsaufnahme (siehe 1.3.2.) und der Bewertung der einzelnen Flächen werden die folgenden Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt (Anlage 1, Tab.B, Rechnerische Bilanz)

#### 5.1. Festsetzungen für Ausgleichsmaßnahmen

Für den Eingriff in Natur und Landschaft werden im Rahmen der baurechtlichen Abwägung folgende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt:



Im nördlichen Planbereich wird eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Anschluß an den bepflanzten Lärmschutzwall nach § 9 (1) Nr.25 a BauGB festgesetzt, um das Wohngebiet in die angrenzende Landschaft einzubinden. Sie soll als Baum- Strauchhecke (siehe Tab.B, 7.) angelegt werden.

Auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen muß je 100 qm Straßenverkehrsfläche ein Laubbaum (Tab.B, 9.) gepflanzt werden ( § 5 der textlichen Festsetzungen).

Zur Durchgrünung des Wohngebietes und zur Verbesserung des Kleinklimas muß auf den Baugrundstücken ein Laubbaum/500 qm Grundstücksfläche gepflanzt werden (Tab.B, 9., § 4 der textlichen Festsetzungen)

## 5.2. Bilanz

Bei einer Bebauung des Plangebietes wird durch folgende Maßnahmen der Eingriff ökologisch ausgeglichen:

1.520 qm Pflanzschutzstreifen mit bepflanztem Lärmschutzwall (Tab.B 7.)

460 qm für Laubbäume auf Baugrundstücken (10 qm Grundfläche/Laubbaum)

260 qm für Laubbäume auf öffentlichen Verkehrsflächen (10 qm Grundfläche/Laubbaum)

---

2.270 qm Neuanpflanzungen

Die Bepflanzung der Hausgärten wird nach der Übersicht über die Biotoptypen in Niedersachsen (siehe Anlage 1) ebenfalls als Ausgleichsmaßnahme für die Inanspruchnahme eines intensiv genutzten Ackers angesehen, da nach aller Erfahrung derartige Flächen - anders als in den 60er und 70er - Jahren mit standortgerechten Pflanzen bepflanzt werden (Tab.B, 5.) . Außerdem müssen im Bereich des WA 1 - Gebietes und des Spielplatzes alle Bäume mit 50 cm Stammumfang wegen des Landschaftsbildes erhalten werden (Tab.B.4. und 6.).

Bei einer Gegenüberstellung des Flächenwertes des Ist - Zustandes und des Flächenwertes für Planung/Ausgleich von 46.395 : 35.148 ergibt sich, daß auf der Grundlage der Tabelle B "Rechnerische Bilanz" der Flächenwert für den Ausgleich nicht im Verhältnis 1 : 1 erbracht ist. Da aber in der Gemeinde Wietze ein dringender Wohnbedarf vorhanden ist (siehe auch 4.),



der Eingriff in Natur und Landschaft durch weitgehenden Erhalt der Bäume minimiert wird und keine Flächen bebaut werden, die dem Natur- und Landschaftschutz unterliegen, ist im Rahmen des Abwägungsgebotes nach § 1 (5) BauGB i.V.m. § 1 (1) Satz 1 BauGB - MaßnahmenG die Kompensation von 1 : 1 nicht notwendig (OVG NW Urteil vom 28.6.1995-7a D 44/94.NE -). Die Gemeinde Wietze erfüllt mit der Festsetzung von Flächen am Ortsrand für den Wohnungsbau vielmehr ihre städtebauliche Verpflichtung, ortsnahe Wohngebiete zu schaffen, um die "Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu erfüllen" (§ 1 (5) Nr.2 BauGB).

Die Pflanzschutzstreifen, die Bepflanzung des Lärmschutzwalles und die Baumpflanzungen der Verkehrsfläche werden den Baugrundstücken nach § 8 a (1) Satz 4 BNatG zugeordnet (§ 7 der textlichen Festsetzungen). Dieses bedeutet, daß die Gemeinde Wietze die Ausgleichsmaßnahmen durchführen muß, "sofern die Durchführung nicht auf andere Weise gesichert ist" (§ 8 a (3) Satz 1 BNatG).

Die Gemeinde Wietze ist damit berechtigt, die Kosten der Ausgleichsmaßnahmen auf der Grundlage einer Satzung nach § 8 a (4) und (5) BNatG auf die Eigentümer der Grundstücke umzulegen.

Im übrigen wird durch eine örtliche Bauvorschrift nach den §§ 56, 97, 98 Nds.Bauordnung (NBauO) gewährleistet, daß sich das Baugebiet durch ortstypische Bauformen und -materialien in die Landschaft einfügt.

## 6. Örtliche Bauvorschrift

Um die Gebäude dem historisch gewachsenen, dörflich geprägten Ortskern von Jeveresen anzupassen und die Gestaltung des Ortsrandes aufzubessern, beabsichtigt die Gemeinde, für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Rathfeld" eine örtliche Bauvorschrift nach § 56 Nds.Bauordnung (NBauO) zu erlassen.

### 6.1. Beschreibung des Geltungsbereichs

Das Gebiet liegt westlich der Bebauung des Rotdornweges am westlichen Ortsrand des Ortsteiles Jeveresen zwischen der Bahnhofstraße und der B 214. Westlich grenzen landwirtschaftliche Flächen an das Planungsgebiet an. Am Rotdornweg stehen weiß verputzte



oder mit Klinker verkleidete Einfamilienhäuser auf großen Grundstücken. Auf dem Grundstück Rotdornweg Nr.26 ist eine Halle mit heller Holzverschalung an das Wohngebäude angebaut worden. Südlich der Bahnhofstraße stehen ebenfalls vereinzelt Einfamilienhäuser auf großen Grundstücken.

## 6.2. Erforderlichkeit der örtlichen Bauvorschrift

Da im Ortskern des Ortsteiles Jeversen nicht mehr genügend Baugrundstücke für Wohnbauten zur Verfügung stehen, bewegen sich die Siedlungstendenzen zu den freien Flächen am Ortsrand. Durch die Lage am Ortsrand als Siedlungsabschluß bedingt, ist es erforderlich geworden, die vorhandenen gewachsenen Bauformen- und -farben aufzugreifen, um das Baugebiet der Umgebung anzupassen oder zu verbessern. Die Einbindung in die Siedlungsstruktur hat eine besondere Bedeutung für das Ansehen einer Gemeinde. Die Vielfalt der Gestaltungsformen und -farben der dörflich geprägten Umgebung und die Art der Einfriedungen stellen sich als harmonische Einheit dar.

Im Rahmen der Bauleitplanung läßt sich die Gestaltung von Baugebieten kaum kontrollieren. Eine große Anzahl von Baugebieten sind "Zeugen" dieser negativen Entwicklung. Die Bauherren können daher durch das Ausfüllen des Satzungsrahmens und die eigene Kreativität die individuell gestalteten Gebäude im Sinne einer positiven Baupflege zu einer attraktiven Umwelt zusammenfügen.

## 6.3. Inhalt der örtlichen Bauvorschrift

Die Satzung will die städtebauliche Gestaltung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Rathfeld" regeln, indem sie die vorherrschenden Gestaltungselemente der bestehenden Umgebung aufnimmt und langfristig sichert.

Im einzelnen werden die vorhandenen, ortsbildprägenden Gestaltungselemente in Bezug auf

- Traufhöhen
- Dachformen
- Dachneigungen
- Dacheindeckungen (Farben und Materialien)
- Wandgestaltungen (Farben und Materialien) und
- Einfriedungen

festgeschrieben:

6.3.1. zu § 2: Da sich Gebäude mit hohem Sockel negativ auf das Ortsbild auswirken können, wird eine Traufhöhe von 3,5 m - gemessen von der Straßenbegrenzungslinie - festgesetzt.

6.3.2. zu § 3: Diese Bestimmung hat im wesentlichen die Aufgabe, Flachdächer, Pultdächer und sonstige nicht für die Gemeinde Wietze typischen Dachformen auszuschließen.

Die Minstdachneigung von 28° entspricht den vorherrschenden Dachformen in Jeversen. Entsprechendes gilt für die Farben und das Material der Dächer. Weitere Ausnahmen ergeben sich aus § 3 (3) und (4) für die dort genannten Nebenanlagen.

6.3.3. zu § 4: Die Grundsätze unter 6.3.2. rechtfertigen die dort genannten Festsetzungen auch für die Außenwände.

6.3.4. zu § 5: Diese Vorschrift soll ausschließen, daß Hecken mit standortfremden Gehölzen angelegt werden. Die Festsetzungen für Sockel oder Pfosten aus Ziegeln/Steinen und Holzzäune sollen Zäune aus Metall, Kunststoff, Glas u.ä. oder horizontal gestaltete Zäune (sog. Bonanzazäune) ausschließen, da sie nicht einer dörflichen Gestaltung entsprechen. Um eine einheitliche Höhe der Einfriedungen zu erhalten, wird eine Höhenbegrenzung von 0,80 m festgesetzt.

## 7. Städtebauliche Werte

Bruttobauland	28.967 qm = 100,0 %
Nettobauland	23.197 qm = 80,1 %
Verkehrsflächen	2.676 qm = 9,2 %
Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen	275 qm = 0,9 %
Spielplatz	648 qm = 2,2 %
bepflanzter Lärmschutzwall	1.175 qm = 4,1 %
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	345 qm = 1,2 %
Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	651 qm = 2,3 %

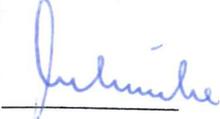


8. Bodenordnung und Finanzierung

Der Gemeinde Wietze muß durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine bodenordnenden Maßnahmen durchführen.

Der Gemeinde Wietze entstehen keine Kosten.

Wietze, den 29. APR. 1996



Bürgermeister





stv. Gemeindedirektor

~~Hiermit wird beglaubigt, daß die vorliegende Begründung mit der Begründung der Urschrift übereinstimmt.~~

~~Wietze, den~~

~~Gemeindedirektor~~

