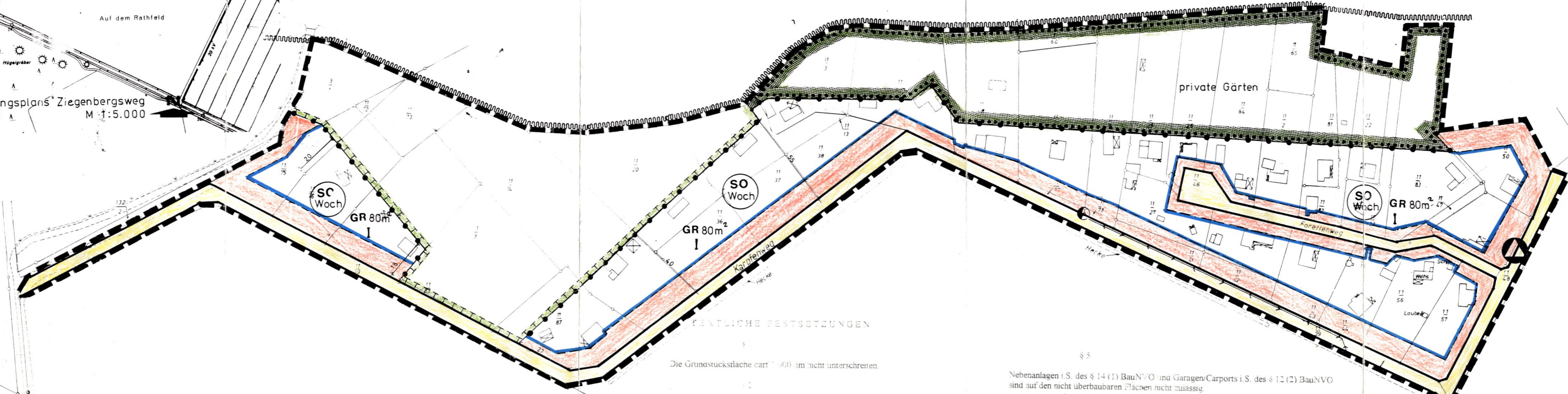


Überschwemmungsgebiet der Aller

Jeversen
Flur 1
1:1000

Geltungsbereich des Bebauungsplans "Ziegenbergsweg" und der Gestaltungserklärung
M 1:5.000



ÖRTLICHE FESTSETZUNGEN

- Die Grundstücksfläche darf 1.000 qm nicht unterschreiten.
- Die überbaute Grundfläche der Wochenendhäuser einschließlich der Loggien und Veranden darf 30 qm nicht überschreiten.
- Die Grundfläche der Garagen i.S. des § 12 BauNVO darf 45 qm Grundstück nicht überschreiten.
- Die Grundfläche der Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO darf 10 qm Grundstück nicht überschreiten.
- Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO und Garagen/Carports i.S. des § 12 (2) BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Flächen nicht zulässig.
- Im Plangebiet müssen alle Bäume mit 30 cm Stammumfang - gemessen in 1 m Höhe - sowie alle Laubhecken erhalten werden und bei Abgang durch standortheimische Laubgehölze ersetzt werden.
- Im Bereich der Sichtschutzdistanz darf die Höhe der baulichen Anlagen und Bepflanzungen 3,30 m nicht überschreiten.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

über besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden und baulichen Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Ziegenbergsweg" OT Jeversen, Gemeinde Wietze, Landkreis Celle

- § 1 Geltungsbereich: Der Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Ziegenbergsweg" im OT Jeversen und findet auf die Gestaltung von Gebäuden und baulichen Anlagen in diesem Geltungsbereich Anwendung. Die Fläche ist ca. 6,2 ha groß.
- § 2 Höhe der Anlagen: Bezugspunkt sämtlicher Höhenmaße ist die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der Gebäude. Der Erdgeschossfußboden darf nicht höher als 0,5 m bei Hauptgebäuden und nicht höher als 0,1 m bei Nebengebäuden und Garagen als die Geländeoberfläche liegen.
 - Die Firsthöhe der Wochenendhäuser darf 4,50 m nicht überschreiten.
 - Nebenanlagen wie Geräteschuppen und Garagen/Carports sind bis zu einer Höhe von 3,00 m zulässig.
 - Zäune einschl. der Türen, Tore und Pforten sind in einer Höhe von 0,4 - 1,4 m zulässig.
 - Masten aller Art - mit Ausnahme von Antennen - sind bis zu 5,0 m Höhe zulässig.
- § 3 Außenmaterialien:
 - Fassaden müssen grundsätzlich aus Holz bestehen. Ausnahmsweise zulässig sind rotbraun oder sandfarbene verputzte oder aus Ziegelmauerwerk bestehende Fassaden nur bei bestehenden Gebäuden.
 - Garagen aus Betonfertigteilen sind nicht zulässig.
 - Einfriedungen müssen aus Holz oder aus lebenden Hecken mit dornen- oder stachellosen standortgerechten Arten bestehen.
- § 3 Farben:
 - Für Bauten sind die Farben hell- bis dunkelbraun zulässig. Holz kann wahlweise naturbelassen lasiert oder deckend gestrichen werden. Flächenmäßig untergeordnete Teile dürfen auch weiß sein.
 - Ausnahmsweise zulässig für bestehende Wochenendhäuser und Garagen sind nur rote bis rotbraune Klinker (im Rahmen der RAL - Farbreihe mit den Bezeichnungen RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3013 und 3016 festgelegten Farben) oder rotbrauner oder sandfarbener Rauputz.
 - Die Nebenanlagen müssen sich den Hauptbauten in der Farbe anpassen.
 - Einfriedungen aus Holz müssen hellbraun bis schwarz sein.
- § 4 Ordnungswidrigkeiten: Ordnungswidrig handelt nach § 91 (3) NBauO, wer im Geltungsbereich des § 1 als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer die Höhe der Bauten verändert oder andere Materialien oder Farben als in den §§ 3 und 4 zugelassen verwendet.

PLANZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

- SO woch: Sondergebiet, das der Erholung dient (§ 10 BauNVO)
- überbaubare Fläche
- GR 80m²: Grundfläche mit Flächenangabe als Höchstmaß
- I: Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Trafostation 20KV Kabel
- Öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie (§ 9 (1) Nr.11 BauGB)
- Grünflächen
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft (§ 9 (1) Nr.20 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit der Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern (§ 9 (1) Nr.25 b BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Flächen für Abfall
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

GEMEINDE WIETZE

BEBAUUNGSPLAN ZIEGENBERGSWEG

MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

ZEICHNERISCHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

URSCHRIFT

<p>Auf Grund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Nds.Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Gemeinde Wietze den Bebauungsplan "Ziegenbergsweg", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung als Satzung beschlossen.</p> <p>Wietze, den 30 JAN. 1996</p> <p><i>[Signature]</i> Bürgermeister</p> <p><i>[Signature]</i> Gemeindedirektor</p>	<p>Der Rat der Gemeinde Wietze hat den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 17.1.1996 ortsüblich bekannt gemacht. Die vorbezeichneten Entwürfe haben vom 22.1.1996 bis 27.1.1996 nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen.</p> <p>30 JAN. 1996</p> <p><i>[Signature]</i> Gemeindedirektor</p>
<p>VERFAHRENSVERMERKE</p> <p>Der Rat der Gemeinde Wietze hat in seiner Sitzung am 25.8.1992 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 1 (1) BauGB am 7.9.1992 ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>30 JAN. 1996</p> <p><i>[Signature]</i> Gemeindedirektor</p>	<p>Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs 1 und 3 BauGB am 5.2.1996 bekannt gemacht worden. In dem Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs 3 BauGB mit Maßgebendem Ausnahme der durch den Rat der Gemeinde Wietze am 19.04.96 bekannt gemacht. Die Verletzung ist durch den Rat der Gemeinde Wietze am 19.04.96 beseitigt worden.</p> <p>30 JAN. 1996</p> <p><i>[Signature]</i> Gemeindedirektor</p>
<p>Kartengrundlage</p> <p>Verfahrensvermerk</p> <p>Kartengrundlage: Gemarkung Jeversen, Flur 1 Maßstab 1:1.000</p> <p>Erlaubnisvermerk: Die Verflechtungserlaubnis für die Gemeinde Wietze ist durch das Katasteramt Celle mit dem Az. A 2892/88.... erteilt.</p> <p>Die Planungsunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand März 1992).</p> <p>Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei abgelesen.</p> <p>Die Übereinstimmung der durch den Katasteramt Celle, den 04.12.1995</p> <p>92 1205</p> <p>Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde vom Büro für Bauleistungsplanung, Dipl.-Ing. Christina Schrödter, Schneemannhof 4, 30900 Wedemark, ausgearbeitet.</p> <p>30900 Wedemark, den 12.4.1995</p> <p><i>[Signature]</i> Christina Schrödter</p>	<p>Der Bebauungsplan ist nach § 12 BauGB am 13.3.1996 im Amtsblatt für den Landkreis Celle Nr. 4 bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.</p> <p>Wietze, 13.3.1996</p> <p><i>[Signature]</i> Bürgermeister</p> <p><i>[Signature]</i> Gemeindedirektor</p>
<p>Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften sowie Zustände, die dem Bebauungsplan nicht entsprechen, geltend gemacht worden.</p> <p>Wietze, 14. APR. 1999</p> <p><i>[Signature]</i> Bürgermeister</p> <p><i>[Signature]</i> Gemeindedirektor</p>	<p>Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel in der Abwägung nicht geltend gemacht worden.</p> <p><i>[Signature]</i> Gemeindedirektor</p>

Der Verfahrensvermerk "Anzeige" des Bebauungsplanes wurde entsprechend der 4. Änderung der Verordnungsverfahren zum Baugesetzbuch (VV - BauGB, Rdrtf d MS 8 10 1992 301-21013 - Anlage 16, Nds. MBV. 38/92) geändert.

Wietze, den 14.4.96

[Signature]
Gemeindedirektor

Stand	12.4.95	30.6.95	4.9.95
LAGEPLAN	Maßstab 1:1000		
L. kreis	Celle	Gemeinde	Wietze
Gemarkung	Jeversen	Ortschaft	Flur 1
Geschäftsbuch-Nr. (bei Antwort bitte angeben)	92 1205		
Stand des Liegenschaftskatasters	1		
<p>Die Richtigkeit der Angaben aus dem Nachweis des Liegenschaftskatasters wird gem. § 2 (1) der Bauverordnungsverordnung (BauVVO) vom 22.09.1989 (Nds. GVB. S. 358) bescheinigt. Die Grenzen der (des) gekennzeichneten Flurstückes (des) sind nach dem Katastermaßstab anzuwenden abgemessen. Eine Gewähr für die Richtigkeit wird nur für urschriftlich beglaubigte Ausfertigungen übernommen.</p> <p>Eintragung: Höhen beziehen sich auf N.N.</p> <p>Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur</p> <p>Dipl.-Ing. R. Riemann, Dipl.-Ing. H. Meyer, Breite Straße 32, 3100 Celle, Telefon (051 41) 6091</p>			

Begründung zum Bebauungsplan "Ziegenbergsweg", OT Jeversen, Gemeinde Wietze, Landkreis Celle

1. Allgemeine Grundlagen

1.1. Ziel des Bebauungsplanes

Der Rat der Gemeinde Wietze hat am 25.8.1992 das Verfahren zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Ziegenbergsweg" mit dem Ziel einleitet, die bestehenden Wochenendhäuser städtebaulich abzusichern. Außerdem sollen die Flächen, die aufgrund der Erkenntnisse landschaftsplanerischer Gutachten schutzwürdig oder erhaltenswert sind, planungsrechtlich abgesichert werden. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand vom 17.6.1993 - 23.7.1993 statt. Mit Schreiben vom 27.6.1994 wurden die Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt.

Die Auslegung fand vom 2.5.1995 - 2.6.1995 statt. Mit Schreiben vom 24.4.1995 wurden die Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) Baugesetzbuch (BauGB) an der Planung beteiligt.

1.2. Beschreibung des Geltungsbereichs

Das Plangebiet umfaßt eine ca. 6,2 ha große Fläche zwischen dem Karpfenweg und der Überschwemmungsgrenze der Aller nordwestlich von Jeversen. Die Entfernung zum OT Jeversen beträgt ca. 1.000 - 1.500 m. Die B 214 (Celle - Nienburg) führt in einer Entfernung von ca. 120 - 300 m südlich am Plangebiet vorbei.

Landwirtschaftliche Flächen begrenzen das Plangebiet im Westen, Süden und Osten. Im Norden schließt sich die Grünlandniederung der Aller in einer Breite von ca. 80 - 140 m an. Die Wochenendgrundstücke sind überwiegend bewaldet. Ein kleiner Abhang zieht sich von Westen nach Osten quer durch das Plangebiet. Dieser Abhang ist durch die Sand/Kiesentnahme beim Bau der Autobahn A 7 (Hamburg - Hannover) entstanden. Die Wochenendhäuser liegen südlich, oberhalb dieses Abhanges. Die 29 I - II geschossigen Gebäude mit Nebengebäuden haben eine Grundfläche von max. 80 - 90 qm Grundfläche; teilweise sind die Dachgeschosse ausgebaut. Die Grundstücke haben - bis auf die Parzelle 11/82 am Forellenweg - eine Mindestgröße von 1.000 qm. Nördlich des Abhanges sind die Grundstücke vom Landschaftsbild des Allertales mit Grünflächen, Röhrichsäumen an den Gräben, lichten Baum- und Strauchbeständen und Einzelbäumen geprägt.

Der Geltungsbereich ist im beigefügten Plan dargestellt.



2. Städtebauliche Rahmenbedingungen

Der Landschaftsraum Lüneburger Heide, an den das Allertal angrenzt, zählt zu den attraktiven Erholungsgebieten in Niedersachsen. Daher sind nach dem II. Weltkrieg in der Gemeinde Wietze mehrere Wochenendhausgebiete in der Nähe der Aller entstanden. Um Konflikte zwischen dem Tourismus, den ökologischen Belangen von Natur und Landschaft und der Land- und Forstwirtschaft zu vermeiden, sollten die Erholungsflächen in einem möglichst naturnahen Zustand belassen werden und vorhandene Erholungsgebiete nur sehr vorsichtig ausgebaut werden.

2.1. Aussagen des Landesraumordnungsprogrammes (LROP)

Das LROP 1994 stellt den Allerraum innerhalb der Überschwemmungsgrenzen als "Vorranggebiet für Natur und Landschaft" dar. Landschaftsteile innerhalb des Weser - Allerflachlandes sind nach dem Gesetz über das Landes - Raumordnungsprogramm Niedersachsen - Teil I - vom 2.3.1994 "als Naturraum mit naturbetonten Ökosystemen und Strukturen ausgestattete Landesteile entsprechend der besonderen Eigenart zu schützen und zu entwickeln"

2.2. Aussagen des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP 1993)

Das Allertal im Bereich des Bebauungsplanes "Ziegenbergsweg" wird als "Vorranggebiet für Natur und Landschaft" und als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Erholung festgelegt. In der zeichnerischen Darstellung des RROP werden für das Wochenendhausgebiet oberhalb des Allerabhangs und einen Teil des sich südlich anschließenden Ackerfläche keine konkreten Zielaussagen gemacht. Die südlich zwischen dem Plangebiet und der B 214 liegenden Flächen werden als Flächen mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft festgelegt.

2.3. Darstellungen des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Celle

Die im westlichen Teil des Plangebietes liegenden Flächen sind im Landschaftsrahmenplan als schutzwürdiger Teil von Natur und Landschaft ausgewiesen, die die Voraussetzungen als Naturschutzgebiet (NSG) nach § 24 Nds.Naturschutzgesetz (NNatG) erfüllen.



2.3. Darstellungen des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Celle

Die im westlichen Teil des Plangebietes liegenden Flächen sind im Landschaftsrahmenplan als schutzwürdiger Teil von Natur und Landschaft ausgewiesen, die die Voraussetzungen als Naturschutzgebiet (NSG) nach § 24 Nds.Naturschutzgesetz (NNatG) erfüllen.

2.4. Darstellungen des neuen Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan, der z.Z. neu aufgestellt wird, stellt für das südliche Plangebiet Sondergebiet, das der Erholung dient (SO Woch) nach § 10 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit einer GFZ = 0,1 dar. Die nördlich angrenzenden Flächen sind als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 5 (2) Nr.10 Baugesetzbuch (BauGB) dargestellt.

2.4.1. Landschaftsplanerischer Beitrag zum neuen Flächennutzungsplan

Der landschaftsplanerische Beitrag stellt die westlich gelegenen Flächen als Biototyp mit hoher Bedeutung dar. Dieser Biototyp erfüllt folgende Kriterien:

- vorhandene und geplante Schutzgebiete und -objekte
- nach § 28 a NNatG besonders geschützte Biotope
- Biotope mit Vorkommen von gefährdeten Pflanzen- und Tierarten
- nicht oder kaum regenerierbare Biotope.

Die anderen Flächen werden als Biototyp mit allgemeiner Bedeutung dargestellt. In diesem Biototyp befinden sich Tier- und Pflanzenarten mit mittlerer bis hoher Lebensraumbedeutung (siehe Gutachten S. 66/67).

2.5. Inhalt des z.Z. rechtskräftigen Bebauungsplanes

Im Bebauungsplan "Ziegenberg" der damaligen Gemeinde Jeversen, der am 6.2. 1967 vom Landkreis Celle genehmigt wurde, ist für Teile des jetzigen Plangebietes Wochenendhausgebiet (SW) nach § 10 BauNVO 1962 festgesetzt worden. Die GRZ beträgt 0,05. Das Dachgeschoss der I- geschossigen Häuser darf nicht ausgebaut werden (siehe Planzeichenerklärung). Die Grundfläche der Gebäude darf max. 70 qm betragen (§ 2 der

3. Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Ziegenbergsweg" ist erforderlich geworden, da

- die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Ziegenberg" nicht mehr mit den Erkenntnissen und Forderungen an ein modernes Wochenendhausgebiet übereinstimmen,
- die Ergebnisse der Gutachten (siehe Punkt 2) zum Natur- und Landschaftschutz berücksichtigt werden sollen,
- die in Plan festgesetzte Lage des Karpfenweges nicht mehr mit der jetzigen Lage übereinstimmt und sich daher die Flächen verändert haben und
- sich die im Bebauungsplan "Ziegenberg" festgesetzte Überschwemmungsgrenze der Aller geändert hat.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

3.1. Art der baulichen Nutzung

Das Wochenendhausgebiet "Ziegenbergsweg" soll ausschließlich dem ruhigen Freizeitwohnen mit zeitlich begrenztem Aufenthalt dienen. Der südliche Planbereich wird daher als Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Kennzeichnung "Wochenendhausgebiet", nach § 10 (3) BauNVO festgesetzt (SO Woch). Eine Nutzung der baulichen Anlagen als Dauerunterkunft wird damit ausgeschlossen.

3.2. Festsetzung einer Mindestgrundstücksfläche nach § 9 (1) Nr.3 BauGB

Eine Bestandsaufnahme der Grundstücke hat ergeben, dass sie - bis auf die Parzelle 11/82 am Forellenweg - über 1.000 qm groß sind. Dieses beruht darauf, dass bereits der alte Bebauungsplan "Ziegenberg" für das Gebiet eine Mindestgröße von 800 qm festgesetzt hatte (§ 4 der Satzung). In Anlehnung an diese Regel soll auch der neue Bebauungsplan für das gesamte Plangebiet eine Mindestgröße von 1.000 qm festsetzen (§ 1 der textlichen Festsetzungen). Diese Festsetzung verhindert die Entstehung kleinerer Baugrundstücke, die den großzügigen Charakter des Gebietes und den Freizeitwert für die Bewohner beeinträchtigen könnten. Zusammen mit der Festsetzung einer Grundfläche von max. 80 qm ist



Bebauungsplan "Ziegenberg" für das Gebiet eine Mindestgröße von 800 qm festgesetzt hatte (§ 4 der Satzung). In Anlehnung an diese Regel soll auch der neue Bebauungsplan für das gesamte Plangebiet eine Mindestgröße von 1.000 qm festsetzen (§ 1 der textlichen Festsetzungen). Diese Festsetzung verhindert die Entstehung kleinerer Baugrundstücke, die den großzügigen Charakter des Gebietes und den Freizeitwert für die Bewohner beeinträchtigen könnten. Zusammen mit der Festsetzung einer Grundfläche von max. 80 qm ist damit gewährleistet, daß auf diesen großzügigen Grundstücken nur relativ kleine bauliche Anlagen errichtet werden können.

3.3. Maß der baulichen Nutzung

3.3.1. Festsetzung einer Grundfläche

In Wochenendhausgebieten ist nach der zwingenden Bestimmung des § 10 (3) Satz 2 BauNVO "die zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser begrenzt nach der besonderen Eigenart des Gebietes, unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten festzusetzen". Auf dieser rechtlichen Grundlage setzt der Bebauungsplan eine Grundfläche einschließlich der dazugehörigen Loggien und Veranden von max. 80 qm fest (§ 2 der textlichen Festsetzungen). Auf jedem Baugrundstück dürfen damit nur Wochenendhäuser errichtet werden, die insgesamt eine überbaute Grundfläche von 80 qm haben. Die höhere Grundfläche ist dadurch gerechtfertigt, daß auch die Ansprüche an das Wohnen in einem Wochenendhaus in den letzten 25 Jahren gestiegen sind. Gewisse Erweiterungen der vorhandenen Wochenendhäuser können daher zugelassen werden. Die Grundfläche der Garagen darf 25 qm/Grundstück nicht überschreiten (§ 3 der textlichen Festsetzungen). Für Nebenanlagen i.Sinne des § 14 (1) BauNVO wird eine Grundfläche von max. 10 qm festgesetzt, da sie nur eine untergeordnete Bedeutung haben (§ 4 der textlichen Festsetzungen).

3.3.2. Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird nach § 16 (2) Nr.3 BauNVO auf I begrenzt. Diese Festsetzung trägt dem Umstand Rechnung, daß für das Wochenendhauswohnen in diesem



Außerhalb der überbaubaren Flächen sollen Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Carports/Garagen nicht zulässig sein (§ 5 der textlichen Festsetzungen), damit die reizvolle Bepflanzung, die das gesamte Gebiet prägt, nicht durch Nebenanlagen dieser Art gestört wird.

3.5. Erschließungs-, Versorgungs- und Entsorgungsflächen

Alle Verkehrsflächen innerhalb des Gebietes befinden sich im Eigentum der Gemeinde Wietze. Sie sollen daher nach § 9 (1) Nr.11 BauGB als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden. Die Trafostation am Karpfenweg wird als Versorgungsfläche nach § 9 (1) Nr.12 BauGB festgesetzt. Das 20 KV - Kabel im Karpfenweg wird als die Führung von Versorgungsleitungen nach § 9 (1) Nr.13 BauGB festgesetzt.

Das Niederschlagswasser, das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfällt, soll oberflächennah versickert werden.

Das Gebiet ist an die Müllabfuhr des Landkreises Celle angeschlossen.

Nach Aussagen Der SVO vom 30.6.1994 ist das Wochenendhausgebiet an die zentrale Frischwasserversorgung angeschlossen.

Die Abwasserentsorgung erfolgt z.Z. noch durch Sickergruben auf den einzelnen Grundstücken. Die Gemeinde Wietze hat aber beim Landkreis Celle die Befreiung von der Abwasserbeseitigungspflicht beantragt. Nach der Freistellung würde der Landkreis Celle die Kleinkläranlagen überprüfen und ggf. eine Nachrüstung oder Erneuerung nach dem Stand der Technik fordern. Eine Abwasserbeseitigung über ausreichend groß bemessene und dem Stand der Technik entsprechenden Kleinkläranlagen ist daher für dieses Wochenendhausgebiet ausreichend.

Da der Durchmesser des Wendekreises des Forellenweges zu gering für die neuen Müllfahrzeuge bemessen ist, wird ein Sammelplatz für Müllcontainer und Wertstoffsäcke als Fläche für die Abfallentsorgung nach § 9 (1) Nr.14 BauGB zu Beginn des Forellenweges festgesetzt, um eine ordnungsgemäße Müllabfuhr zu gewährleisten.

Der Erdgasanschluß ist möglich.

3.6. Grünflächen

Im nordöstlichen Planbereich werden die Flächen nördlich des Abhanges als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "private Gärten" nach § 9 (1) Nr.15 BauGB festgesetzt. Um aber das



Landschaftsbild des Allertales zu erhalten, wird die Fläche zusätzlich als Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern nach § 9 (1) Nr.25 b BauGB festgesetzt.

3.7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Grünlandfläche im Nordwesten des Plangebietes wird auf der Grundlage des RROP, des Landschaftsrahmenplanes und des landschaftsplanerischen Begeitplanes zum Flächennutzungsplan (siehe Punkt 2) als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 (1) Nr.20 BauGB festgesetzt, damit die ökologisch wertvolle Landschaft des Allertales erhalten bleibt. Eine Festsetzung von Maßnahmen auf der Grundlage des § 8 a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist nicht erforderlich, da der Bebauungsplan nur den Bestand absichert und damit keinen Eingriff i.S. von § 8 a (1) BNatSchG vorbereitet.

3.8. Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Gehölzen

In § 6 der textlichen Festsetzungen wird festgesetzt, daß alle Bäume mit 30 cm Stammumfang - gemessen in 1 m Höhe - und alle Laubgehölze erhalten werden und bei Abgang durch standortheimische Laubgehölze ersetzt werden müssen, damit das Landschaftsbild des Allerraumes erhalten bleibt.

4. Auswirkungen auf die Umwelt

4.1. Abwägung der Belange von Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach § 8 a BNatSchG)

Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach § 7 NNatG "Veränderungen der Gestalt oder Nutzungen von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen". Für den Bebauungsplan "Ziegenbergsweg" bedeutet dieses:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist kein Eingriff i.S. der Eingriffsregelung des § 8 a BNatSchG, da nur für die vorhandene Bebauung eine im wesentlichen rechtlich eindeutige und städtebaulich optimierte Planung erstellt wird. Die überbaubare Fläche südlich des Allerabhanges hat keine Bedeutung für Natur und Landschaft. Diese Aussage wird dadurch gestützt, daß für diese Fläche keine Festsetzungen nach dem Naturschutzrecht geplant sind. Es besteht somit keine Verpflichtung, Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen für die bebaute Fläche festzusetzen. Allerdings werden die Flächen nördlich des Allerabhanges - außerhalb der überbaubaren Fläche - auf der Grundlage der Gutachten des Landschaftsrahmenplanes und des Landschaftspalerischen Beitrages zum Flächennutzungsplan städtebaulich abgesichert und damit der Bebauung entzogen (siehe 3.6. und 3.7.). Somit wird

- ein zukünftiges Naturschutzgebiet im Allertal städtebaulich abgesichert und einer anderen Nutzung entzogen,
- die Grünlandniederung der Aller geschützt,
- das Landschaftsbild des Allertales mit Grünflächen und Baumgruppen erhalten und
- die Gebäude durch Erlaß einer örtlichen Bauvorschrift dem Landschaftsbild angepaßt.

Insgesamt werden 46,6 % der Flächen des Bebauungsplanes städtebaulich unter Schutz gestellt.

4.2. Bodenschutz

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt durch zusätzlichen Flächenverbrauch sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zu befürchten, da im wesentlichen für die vorhandene Bebauung eine rechtlich eindeutige und städtebaulich optimierte Planung erstellt wird. Dem Ziel des Bodenschutzes dient insbesondere die Festsetzung einer Mindestgröße von 1.000 qm für die Baugrundstücke, die bereits im Bebauungsplan "Ziegenberg" verankert war.

4.3. Lärmschutz

In einem Wochenendhausgebiet dürfen nur Lärmgrenzwerte von max. 50/35 dB(A) auftreten. Da aber z.Z. noch keine neueren Verkehrszählungen der B 214 (siehe Punkt 1.2.) vorliegen, kann nicht abgeschätzt werden, welche Lärmbelastungen im Planbereich auftreten. Ein Lärmgutachten des TÜV für den Planbereich sollte im Zusammenhang mit der Neuaufstellung

des Flächennutzungsplanes und der damit zusammenhängenden Darstellung eines Gewerbegebietes südlich der B 214 erstellt werden.

5. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Das Plangebiet liegt in einem empfindlichen Bereich der Erholungslandschaft Allertal. Im Rahmen der Bauleitplanung läßt sich die Gestaltung der Bebauung von Grundstücken nur sehr beschränkt kontrollieren. Daher will die Gemeinde Wietze eine örtliche Bauvorschrift über Gestaltung nach den §§ 56, 97 Nds.Bauordnung (NBauO) in den Bebauungsplan aufnehmen, um die zukünftigen baulichen Änderungen dem Landschaftsbild anzupassen. Bestehende, genehmigte Bauten werden von der örtlichen Bauvorschrift nicht erfaßt.

5.1. Beschreibung des Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt zwischen dem Karpfenweg und den Grünflächen der Allerniederung. Innerhalb des Gebietes stehen auf großflächigen Grundstücken - eingebettet in hohe Bepflanzungen - ca. 29 Wochenendhäuser mit Nebengebäuden wie Schuppen und Carports/Garagen. Die I - II geschossigen Bauten sind überwiegend mit dunkelbraunem Holz verschalt, es sind aber auch Gebäude mit roter Ziegelverkleidung oder weißem Putz zu finden. Nebengebäude und Garagen sind aus Holz errichtet oder es wurden Garagen aus Betonfertigteilen aufgestellt. Die Einfriedungen der Grundstücke bestehen aus dunkelbraunem Holz oder Maschendraht. Sie sind in der Regel mit Bäumen oder Büschen überwuchert.

5.2. Inhalt der örtlichen Bauvorschrift

"Um bestimmte städtebauliche oder baugestalterische Absichten zu verwirklichen" kann eine Gemeinde durch die gesetzliche Ermächtigung des § 56 NBauO ein bereits gestörtes Ortsbild aus Anlaß einzelner Baumaßnahmen wieder verbessern. Die vorliegende örtliche Bauvorschrift soll daher mit dazu beitragen, daß sich bauliche Anlagen in das empfindliche Landschaftsbild der Erholungslandschaft Wietzt/Allertal einfügen.

5.3. Höhe der baulichen Anlagen

Die max. Höhe der Wochenendhäuser wird mit einer Firsthöhe von 4,50 m festgesetzt und entspricht damit überwiegend der Höhe der vorhandenen Bauten. Mit dieser Festsetzung soll verhindert werden, daß die Gebäude die vorhandene Bepflanzung übermäßig überragen und damit ein störendes Element innerhalb der Waldflächen bilden. Nebenanlagen wie Schuppen und Garagen sollen die Wochenendhäuser nicht überragen. Die max. Höhe wird daher mit 3,00 m festgesetzt. Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen ist jeweils der Erdgeschoßfußboden, der die Geländeoberfläche nicht mehr als 0,5 m bzw. 0,1 m überragen darf. Bauliche Einfriedungen dürfen nur 0,4 - 1,4 m hoch sein, damit die reizvolle Straßenbegrünung hinter den Zäunen sichtbar bleibt.

5.4. Außenmaterialien

Außenmaterialien müssen grundsätzlich aus Holz bestehen. Sie entsprechen damit dem natürlich gewachsenen Material der Umgebung. Ausnahmsweise zulässig sind für bestehende Bauten Fassaden aus rotem Ziegelmauerwerk oder eine weiß verputzte Fassade als "Farbtupfer". Garagen aus Betonfertigteilen sind nicht zulässig, da sie ein störendes Element innerhalb einer Waldfläche bilden.

Zur Anpassung an das Landschaftsbild sind als Einfriedungen nur Hecken oder Holzzäune zulässig.

5.5. Farbgestaltung

Für Anstriche oder Lasierungen der Holzflächen soll grundsätzlich die Farbe Braun in allen Abstufungen zulässig sein. Sie entspricht damit dem natürlichen Charakter des Baumaterials Holz und sie paßt sich damit der Waldumgebung an.

Bei ausnahmsweise zugelassenen Ziegelfassaden sind die angegebenen Farben aus dem RAL - Farbbregister maßgebend. Außerdem ist ein rotbraun bis sandfarbener Rauputz ausnahmsweise zulässig.

6. Städtebauliche Werte

Nettobauland	= 28.446 qm	= 45,8 %
Verkehrsflächen	= 4.740 qm	= 7,6 %
Flächen für Natur und Landschaft	= 12.320 qm	= 19,9 %
Grünflächen	= 16.536 qm	= 26,7 %
	62.042 qm	100,0 %

7. Bodenordnende Maßnahmen und Finanzierung

Bodenordnende Maßnahmen durch die Gemeinde Wietze sind nicht erforderlich.
Der Gemeinde Wietze entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes
"Ziegenbergsweg" keine Kosten.

(Anlagen) = B-Plan