

### Zeichenerklärung

1. Festsetzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
  - Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche
  - - - Baugrenze
- WA Allgemeines Wohngebiet
- I  
0,3  
0,3  
Zahl der Vollgeschosse  
Grundflächenzahl  
Geschossflächenzahl
- △  
max 2W  
Offene Bauweise, nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig  
Maximale Zahl der Wohnungen je Gebäude
- 23 m  
23 m  
Sichtfläche von Bebauung, Bewuchs und jeglicher Sichtbehinderung höher als 75 cm über Straßenkronen freizuhaltende Fläche
- 2. Karteninhalt und sonstige Darstellungen  
Vorhandene Grundstücksfläche

### Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Bauweise
Max. Zahl der Wohnungen je Gebäude	

Bezirksregierung Lüneburg  
Genehmigt gemäß Verfügung vom heutigen Tage  
214 - 21102 Ce 93/23  
mit Auflagen/Maßnahmen/Hinweisen  
Lüneburg, den 17.07.1978  
Auftrags



*Albrecht*

## Gemeinde Wietze



Reg. Bez. Lüneburg Kreis Celle

# Bebauungsplan „Petersweg“

Entwurf ausgearbeitet die Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 2 (5) BBAUG beteiligt.  
Hannover, den 9.8.76  
Ing. Büro Dipl. Ing. K. Rosse  
Dipl. Ing.

Entwurf hat aufgrund der Bekanntmachung vom 13. Dez. 77 öffentlich ausliegen in der Zeit vom 2. Januar 1978 bis 2. Februar 1978 Wietze, den 14. April 1978 <i>Kai</i> Gemeindedirektor	Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 des BBAUG als Satzung beschlossen in der Sitzung des Rates am 28. Februar 1978 Wietze, den 14. April 1978 <i>1. stellv. Bürgermeister</i> Gemeindedirektor
Genehmigt gemäß § 11 BBAUG mit Verfügung Lüneburg, den _____ Der Regierungspräsident i. A.	Öffentlich ausgelegt gemäß § 12 BBAUG aufgrund der Hinweisbekanntmachung vom _____ im Amtsblatt für den Landkreis Celle Nr. _____ vom _____ Wietze, den _____ Gemeindedirektor

## Begründung

zum Bebauungsplan "Petersweg" der Gemeinde Wietze, Kreis Celle,  
Ortsteil Wieckenberg.

---

### I

#### Allgemeine Begründung

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung ist der Bebauungsplan "Petersweg" nördlich der Ortslage Wieckenberg und östlich der K 5 aufgestellt.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde ist das Gelände als allgemeines Baugebiet ausgewiesen.

### II

#### Art und Mass der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan schreibt ein allgemeines Wohngebiet mit eingeschossiger Bauweise vor.

Dachausbau ist im Rahmen der Nieders. Bauordnung § 2 (6) zulässig.

Um das Bild einer aufgelockerten Bebauung zu erhalten, sind nur freistehende Einzelhäuser mit maximal 2 Wohnungen vorgesehen. Die Grundflächenzahl wird mit 0,3, die Geschossflächenzahl mit 0,3 festgesetzt.

Wegen der aufgelockerten Bebauung und weil je Grundstück nur maximal 2 Wohnungen zulässig sind, wird auf die Anlage eines Spielplatzes für Kleinkinder verzichtet.

Wegen des unmittelbar angrenzenden Sport- und Freizeitzentrums, der angrenzenden Wälder, des ländlichen Charakters sowie der Kleinheit des Bebauungsplanes wird auf die Ausweisung eines Kinderspielplatzes verzichtet.

### III

#### Erschliessungsanlagen

##### 1. Strassen

Der Petersweg erhält eine Fahrbahnbreite von 5,5 m und an der Nordseite einen 1,5 m breiten Grünstreifen zur Versickerung

des Oberflächenwassers. An der Südseite im westlichen Teil wird ein Parkstreifen für Längsaufstellung angeordnet.

Das Sichtfeld an der Einmündung des Petersweges in die Kreisstrasse 5 kann wegen Bebauung und Waldbestand nicht ausreichend gross ausgelegt werden. Für die nötige Sicherheit wird durch Beschilderung, im Einvernehmen mit dem Strassenverkehrsamt, gesorgt.

Die Stichstrasse erhält eine Fahrbahnbreite von 4,50 m sowie beidseitig einen 1,25 m breiten unbefestigten Seitenstreifen.

## 2. Stromversorgung

Elektrische Energie wird durch Anschluss an das in der Gemeinde liegende Stromnetz der HASTRA geliefert.

## 3. Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die in der Gemeinde liegende Versorgungsanlage des WVV Celle. Die Entnahme von Feuerlöschwasser wird durch Hydranten ermöglicht.

## 4. Abwasserbeseitigung

Für die Ableitung des häuslichen Abwassers ist eine zentrale Abwasserbeseitigung geplant.

Bis zum Zeitpunkt der Betriebsbereitschaft ist das Abwasser in Kleinkläranlage zu reinigen und auf eigenem Gelände zu versickern.

Das Niederschlagswasser ist ebenfalls auf eigenem Grundstück zu versickern.

### 5. Müllbeseitigung

Die geordnete Müllabfuhr erfolgt aufgrund des Abfallbeseitigungsgesetzes durch den Landkreis Celle.

## IV

### Städtebauliche Werte

1. Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 1,40 ha.

### 2. Verkehrsflächen

	Querschnitt	Länge	Eckabr.	Fläche
	m	m	qm	qm
Petersweg	11	175	50	1975
	8	110	50	930
Stichweg	7	95	50	715
	20	20		400
				<hr/>
				4020

3. Verkehrsfläche = 28.6 % des Bruttobaugebietes.

4. Nettobauland beträgt 1,00 ha.

### 5. Besiedlungsdichte

Geplant sind 10 Einfamilienhäuser mit ca. 15 Wohneinheiten.

15 WE x 3,5 - 52 Personen je ha Nettobauland.

## V

### Bauordnungsmaßnahmen

Die Gemeinde Wietze beabsichtigt, vor dem Ausbau der im Bebauungsplan festgelegten Straße die für den Gemeindebedarf benötigten Flächen in Anspruch zu nehmen. Wenn aufgrund privater Vereinbarungen keine befriedigenden Abmachungen für

die Verwirklichung des Bebauungsplanes erzielt werden können, beabsichtigt die Gemeinde, gemäß den §§ 45 ff und 85 ff des Bundesbaugesetzes Grenzverlegungen vorzunehmen, Grundstücke umzulegen oder die erforderlichen Flächen zu enteignen.

VI

Kosten der Durchführung der Erschließung

Im Planbereich sind Straßen mit einer Gesamtfläche von 0,402 ha geplant.

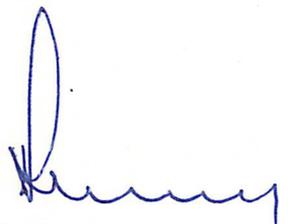
Bei Annahme eines Durchschnittsatzes von 100,-- DM je qm für Erwerb und Freilegung der Flächen, für die Fahrnahmen, Bürgersteige, Regenwasserbeseitigung und Beleuchtung ergeben sich Gesamtkosten von 402.000,-- DM.

Nach den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes §§ 128 und 129 trägt die Gemeinde mindestens 10 % von dem Erschließungsaufwand. 10 % von 402.000,-- DM = 40.200,--DM.

Der restliche Erschließungsaufwand soll durch Beiträge erhoben werden. Hierfür wird zur gegebenen Zeit durch die Gemeinde eine Satzung erlassen.

Die Abschlussgebühren für die Wasserleitung und Kanalisation, die aufgrund besonderer Satzungen von den Anliegern später erhoben werden, sind in diesen Kosten nicht enthalten.

Wietze, den 26.1.77

  
-----  
Bürgermeister

  
-----  
Gemeindedirektor