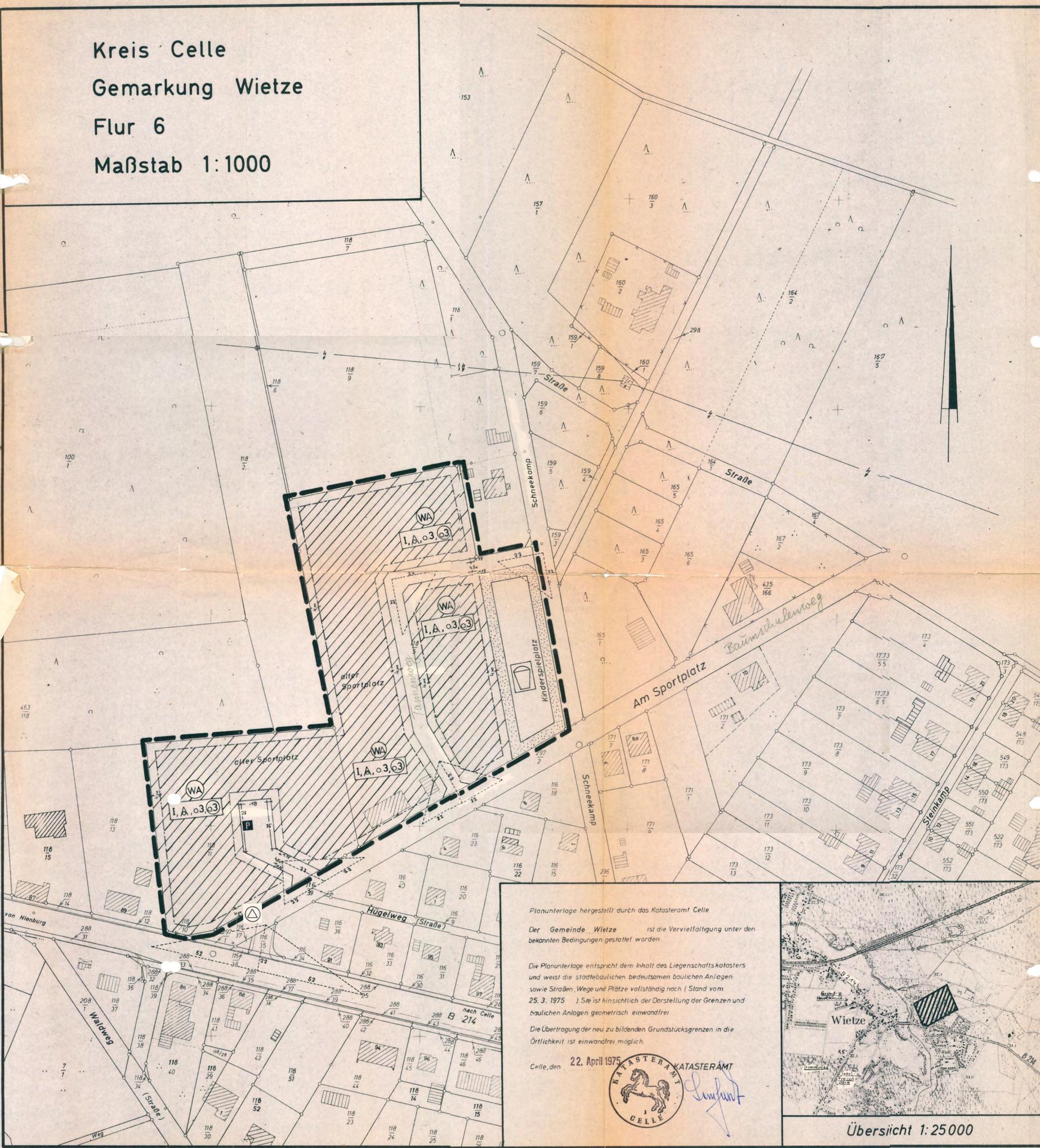
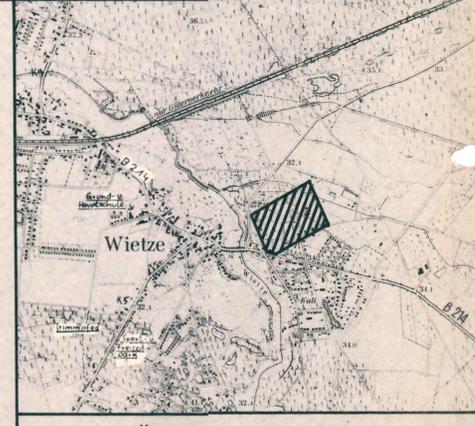


Kreis Celle
 Gemarkung Wietze
 Flur 6
 Maßstab 1:1000



Planunterlagen hergestellt durch das Katasteramt Celle
 Der Gemeinde Wietze ist die Vervielfältigung unter den bekannten Bedingungen gestattet worden
 Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulichen bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 25. 3. 1975). Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei
 Die Übertragung der neu zu bildenden Grundstücksgrenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
 Celle, den 22. April 1975



Übersicht 1:25000

Gemeinde Wietze

Landkreis Celle

Bebauungsplan

vgl. auch Vereinfachte Änderung "Alter Sportplatz"

"Alter Sportplatz"

- Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung, jeglichem Bewuchs und sonstigen sichtbehindernden Gegenständen freizuhalten.
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Art der baulichen Nutzung
Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung a) Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze b) offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig c) Grundflächenzahl d) Geschossflächenzahl
- Baugrenzen
Überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Öffentl. Kinderspielplatz
- Sichtdreieck freizuhalten von allen Sichtbehinderungen höher als 80 cm über Fahrbahnoberkante beider Straßen (100 cm bei 300 m Halbm.)
- Straßenverkehrsfläche
- Trafostation
- Parkplatz (öffentlich)

Genehmigt
 gem. § 11 d. Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 60
 Lüneburg, den 5. 12. 1975
 Der Regierungspräsident
 G.Z.: 214 - Ce 93/21

Im Auftrag
Ulrich
 50
 LÖNEBURG AUSGELEGT

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
 BEBAUUNGSPLAN

AUSGEARBEITET
 Entwurf ausgearbeitet
 Gemeinde Wietze
 Gemeindebauingenieur
 Wietze, den 9. 9. 1975
 Bürgermeister
 Gemeindedirektor

Der Gemeinderat hat am 18. 3. 1975 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und seine öffentl. Auslegung beschlossen.
 Gem. § 2 (6) BBauG hat der Entwurf mit Begründung einschl. Bebauungsentwurf vom 6. 5. 1975 bis zum 9. 6. 1975 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden satzungsgemäß am 2. 4. 1975 mit Aushang vom 2. 4. 1975 bis zum 10. 6. 1975 bekanntgemacht.
 Wietze, den 9. 9. 1975
 Bürgermeister
 Gemeindedirektor

AUFGESTELLT
 Der Gemeinderat hat am 26. 8. 1975 nach Prüfung der fristgerecht eingebrachten Anregungen und Bedenken den Bebauungsplan gem. § 10 BBauG und § 6 NGO als Satzung beschlossen.
 Wietze, den 9. 9. 1975
 Bürgermeister
 Gemeindedirektor

gem. § 12 BBauG aufgrund der Hinweisbekanntmachung vom 1975 im Amtsblatt für den Landkreis Celle Nr. vom 1975.
 Der Bebauungsplan ist damit am 1975 rechtsverbindlich geworden.
 Wietze, den 1975
 Bürgermeister
 Gemeindedirektor

GEMARKUNG W I E T Z E , FLUR 6, MASS-STAB 1 : 1000

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan A l t e r S p o r t p l a t z der
Gemeinde Wietze

I. Allgemeine Begründung

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

Im Jahre 1973 wurden in den vorgenannten 4 Orten 70 Bauanträge für Wohnungseinheiten eingereicht. Die Zahl der verkauften Baugrundstücke im Jahre 1973 geht weit über diese Zahl hinaus. Sie betrug ca. 150 Baugrundstücke. Im Jahre 1974 wurden ca. 60 Bauanträge für Wohnungseinheiten eingereicht, während die Nachfrage nach Baugrundstücken unverändert anhielt.

Infolge dieser regen Baulandnachfrage stehen kaum noch Bauplätze zum Verkauf zur Verfügung, so daß neue Bebauungsgebiete ausgewiesen werden müssen. Die Möglichkeit hierzu ist in Wietze am "Alten Sportplatz" gegeben. Der vorliegende Bebauungsplan "Alter Sportplatz" ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Wietze, Blatt 2, enthalten. Der Flächennutzungsplan wurde am 20. Mai 1974 mit Az.: 214-Ce 93/C vom Herrn Regierungspräsidenten in Lüneburg genehmigt.

Die Größe des Plangebietes ist so gewählt, daß die Zahl der Grundstücke (ca. 16 Stück) sich im Rahmen der Eigenentwicklung hält.

II. Besondere Merkmale des Planes

Das Plangebiet ist insgesamt als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Es ist eingeschossige Bauweise zulässig. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist 0,3, die Geschoßflächenzahl (GFZ) ist mit 0,3 festgesetzt und bei ausbaubarem Dachgeschoß (lg. § 31 Abs. 1 BBauG). Es sind lediglich Einzelhäuser zugelassen.

III. Verkehrliche Erschließung

Planstraßen als solche sind nicht vorhanden. Der westl. Teil des Bebauungsgebietes soll durch eine ca. 55 m lange Sackgasse mit ca. 15 m breitem Wendeplatz verkehrlich erschlossen werden. Die Katasterbreite der Planstraße 1 soll 8 m betragen. Der größere, östl. Teil des Bebauungsgebietes wird durch eine ebenfalls 8 m breite Straße erschlossen, die in Höhe des vorhandenen Kiosk-Gebäudes von der Straße "Am Sportplatz" beginnt, um nach ca. 100 m rechtwinklig abzuknicken zu der Straße "Schneekamp". Die Gesamtlänge dieser Planstraße 2 beträgt ca. 170 m. An den Straßenkreuzungen werden Sichtdreiecke festgesetzt. Öffentliche Parkflächen werden auf dem Wendeplatz ausgewiesen bzw. stehen in den unbefestigten Seitenräumen der Straßen vor jedem Grundstück zur Verfügung, da die Straßenbreite allgemein nur 4,50 m betragen soll. Somit verbleiben bei 8 m Katasterbreite 2,50 m für den beidseitigen Seitenraum, der zum Parken, zur Niederschlags-Versickerung und zur Aufnahme von Verkabelungen aller Art dient.

IV. Wasser- und Eltversorgung, Abwasser-, Regenwasser- und Müllbeseitigung

Die Wasserversorgung erfolgt zentral aus dem Ortsnetz der Gemeinde Wietze. Die Gemeinde ist Mitglied im Wasserversorungsverband im Landkreis Celle (WVC). Die Betreuung des Verbandes erfolgt durch die Stromversorgung Osthannover in Celle.

Die Eltversorgung ist durch die Hannover-Braunschweigische Stromversorgungs AG Hannover gesichert.

Die Abwasserbeseitigung ist zentral geregelt über ein Trennsystem zur Ortskläranlage.

Die Regenwasserbeseitigung von den Straßen erfolgt durch Versickerungstreifen längs der Straßenbefestigung im Seitenraum wie bereits unter III vermerkt. Das Dachflächenwasser ist ebenfalls dem Untergrund über Versickerungsanlagen zuzuführen.

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Celle.

V. Städtebauliche Werte

- a) das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 22.710 m²
 b) das Bruttobaugebiet beträgt also 22.710 m²

c) Erschließungsflächen

Straßen- bezeichnung.	Quer- schnitt	Länge	Wendepl. u. Schmie- gen ²	Fläche	
	m	m	m ²	m ²	
Planstr. 1	8,00	55	+ 220	660	} 2.070 m ²
Planstr. 2	8,00	170	+ 50	1.410	

- d) Das Nettobau land beträgt mithin 20.640 m²
 davon sind bereits bebaut (Sportheim) 1.040 m²
 für die Bebauung zur Verfügung 19.600 m²

e) Besiedlungsdichte

Die gesamtzulässigen Geschoßflächenzahlen betragen: WA = 19.600 x 0,3 = 5.880 m² bei Annahme von 120 m² je WE ergeben sich aus den zulässigen Geschoßflächenzahlen des unbebauten Gebietes

5.880 : 120 = 49,0 Wohnungseinheiten 49 WE

Nach dem beigefügten Aufteilungsplan sind jedoch lediglich 16 WE vorgesehen sowie ein Kinderspielplatz 16 WE

16 WE à 3,5 Personen = 56 Personen
 insgesamt 56 Personen

VI. Erschließungskosten

a) Verkehrliche Erschließungskosten

Im Plangebiet sind Erschließungsflächen von 2.070 m² festgesetzt. Bei Annahme von 50 DM/m² für die erstmalige Herstellung der Verkehrs-Anlagen, unter Berücksichtigung der Tatsache, daß Grunderwerb des Verkehrsgeländes entfällt, weil es bereits im Eigentum der Gemeinde steht, reicht der Betrag von 50 DM/m² für die verkehrliche Erschließung aus. Demnach ergeben sich Gesamtkosten von

2.070 m² x 50,-- DM/m² = DM 103.500,-- rd. 100.000,-- DM
Davon trägt die Gemeinde 10 % = 10.000,-- DM
(entsprechen der Ortssatzung)

Die Anlieger tragen zusammen 90 % = 90.000,-- DM

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

VII. Bodenordnungsmaßnahmen

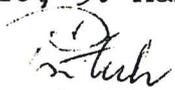
Die Gemeinde beabsichtigt, vor dem Ausbau der Erschließungsanlagen die benötigten Flächen für den vorgenannten Zweck in Anspruch zu nehmen.

Die Parzellen 118/11 und 118/5 stehen im Eigentum der Gemeinde Wietze.

Ein Kinderspielplatz ist auf der gemeindeeigenen Parzelle 118/5 in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Aufgestellt:

Wietze, 3. März 1975


Gemeindebauing.

Gemeinde Wietze


Gemeindedirektor