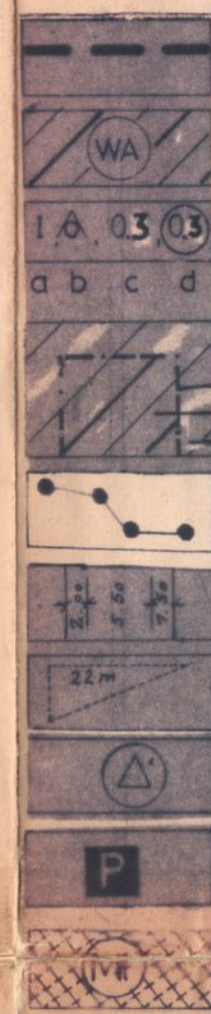


# Gemeinde Wietze Kreis Celle Bebauungsplan „MEBDORWEG“

## PLANZEICHENERKLÄRUNGEN FESTSETZUNGEN



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 x b) offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig c) Grundflächenzahl d) Geschosflächenzahl

Baugrenzen  
Überbaubare Grundstücksfläche  
nicht überbaubare Grundstücksfläche

Grenze der baulichen Nutzungsart

Straßenverkehrsfläche

Sichtdreieck freizuhalten von allen Sichtbehinderungen höher als 80 cm über Fahrhahnoberkante beider Straßen (100 cm über OK Schienen)

Trafostation

Parkplatz (öffentlich)

Art der baulichen Nutzung  
Mischgebiet § 5 BauNVO

GEMEINDE WIETZE, LANDKREIS CELLE

### BEBAUUNGSPLAN „MESSDORWEG“

GEMARKUNG WIETZE, FLUR 8, MASS-STAB 1 : 1000

#### AUSGEARBEITET

Entwurf ausgearbeitet  
Gemeinde Wietze

Gemeindebauingenieur

WIETZE, den 17. 3. 1975

#### AUFGESTELLT

Der Gemeinderat hat am 9. 7. 1975 nach Prüfung der fristgerecht eingegangenen Bedenken und Anregungen den Bebauungsplan gem. § 10 BBauG und § 6 NGO als Satzung beschlossen.

WIETZE, den 11. August 1975

Bürgermeister Gemeindedirektor

#### ÖFFENTLICH AUSGELEGT

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 8. 4. 1975 bis zum 12. 5. 1975 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden satzungsgemäß am 24. 3. 1975 mit Aushang vom 24. 3. 1975 bis zum 12. 5. 1975 bekanntgemacht.

WIETZE, den 11. August 1975

Bürgermeister Gemeindedirektor

#### ÖFFENTLICH AUSGELEGT

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

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 14. 2. 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 KATASTERAMT



Übersicht 1:25000

Kreis Celle  
Gemarkung Wietze  
Flur 8  
Maßstab 1:1000



Genehmigt  
gem. § 11 d. Bundesbaugesetzes  
vom 23. 6. 60

Lüneburg, den 4. 11. 1975

Der Regierungspräsident

G. Z.: 214 - C 931/79

Im Auftrag

Albrecht

B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN M E S S D O R W E G 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 1975 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 - Meßdorweg - gegeben. Der vorliegende Bebauungsplan "Meßdorweg" 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 (31 Stück) sich im Rahmen der Eigenentwicklung hält.

II. Besondere Merkmale des Planes

Das Plangebiet ist entsprechend dem Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet bzw. zum kleineren Teil als gemischt genutztes Gebiet festgesetzt. Es ist eingeschossige Bauweise zulässig. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist 0,3, die Geschosflächenzahl (FZ) ist mit 0,3 festgesetzt bei ausbaubarem Dachgeschoß (lg. §. 31 Abs. 1 BBauG.). Es sind lediglich Einzel-

häuser zugelassen. Im Mischgebiet beträgt die Geschößflächenzahl 0,5 als Maß der baulichen Nutzung, wie es der Flächennutzungsplan vorsieht.

### III. Verkehrliche Erschließung

Die Planstraße 1 ist als solche bereits vorhanden und trägt den Namen "Meßdorweg". Die Katasterbreite liegt mit 9,35 m fest, die Länge im Planbereich beträgt ca. 380 m. Der Meßdorweg verbindet die verkehrlich übergeordnete Bundesstraße 214 mit der Kreisstraße 5. Im Planbereich des Meßdorweges sind für 4 Straßeneinmündungen Sichtdreiecke festgesetzt. Für den ruhenden Verkehr können vor Einzelgrundstücken entsprechende Anlagen ohne besondere Festsetzungen errichtet werden. Die befestigte Straßenbreite soll 5,50 m im Meßdorweg sowie 1,85 m Fußwegbreite betragen, so daß eine Seitenraumbreite von 2,00 m verbleibt. Der unbefestigte Seitenraum soll zum Parken wie zur Versickerung der anfallenden Niederschläge dienen, sowie zur Aufnahme von Verkabelungen aller Art. Die Planstraße 2 erhält eine 4,50 m breite Befestigung. Bei 7,00 m Parzellenbreite verbleiben somit beidseitig je 1,25 m Seitenraum. Im gesamten Gebiet sind öffentl. Parkflächen in der Planstraße 2 vor der Parz. 259/34 ausgewiesen. Außerdem steht im Meßdorweg auf der gesamten Länge ein 2 m breiter Seitenraum als Parkmöglichkeit zur Verfügung.

### 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. Im Meßdorweg verläuft eine Wasserleitung PVC, NW 100, von der Gemeindestraße "Im Langen Felde" kommend entlang der gemeinsamen Grenze der Flurstücke 365/58 und 61 in südlicher Richtung mit Verbindung zur Kreisstraße 5 (Wieckenberger Straße).

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

Die Abwasserbeseitigung ist zentral geregelt über ein Trennsystem zur Ortskläranlage. (diese wird 1975/76 erweitert)

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) daß Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 4.2050 ha
- b) das Bruttobaugebiet beträgt also 4.2050 ha

c) Erschließungsflächen

<u>Straßen</u>	<u>Querschnitt</u> m	<u>Länge</u> m	<u>Fläche</u> qm	
Planstr. 1				) rd. 5.500 qm
Meßdorweg	9,35	380	3.553,-	
Planstr. 2	7,00	280	1.960,-	)

- d) Das Nettobauland beträgt mithin 36.550 qm  
davon sind bereits bebaut -  
für die Bebauung zur Verfügung 36.550 qm

e) Besiedlungsdichte

Die gesamtzulässigen Geschoßflächenzahlen betragen: MI = 2.760 x 0,5 = 1.380,- qm  
WA = 39.290 x 0,3 = 117.870,- qm  
bei Annahme von 120 qm je WE ergeben sich aus den zulässigen Geschoßflächenzahlen von insgesamt 119.250,- qm  
des unbebauten Gebietes  $11.925 : 120 = 99,37$  rd. 99 WE

Nach dem beigefügten Aufteilungsplan sind jedoch lediglich 31 WE vorgesehen

31 WE

31 WE à 3,5 Personen = 98,5 Personen

insgesamt rd.

100 Personen

## VI. Erschließungskosten

### a) Verkehrliche Erschließungskosten

Im Plangebiet sind Erschließungsflächen von ca. 5.500 qm festgesetzt. Bei Annahme von 50,-- DM/qm für die erstmalige Herstellung der Verkehrs-Anlagen unter Berücksichtigung der Tatsache, daß Grunderwerb und Freilegung des Verkehrsge- ländes teilweise entfallen, weil der Meßdorweg bereits Eigen- tum der Gemeinde ist und als Wegefläche katasterlich ein- getragen ist, reicht der Betrag von 50,-- DM/qm für die ver- kehrliche Erschließung aus.

Demnach ergeben sich Gesamtkosten von

5.500 qm x 50,-- DM/qm = DM 275.000,--

Davon trägt die Gemeinde 10 %  
(Entspr. der Ortssatzung) = DM 27.500,--

Die Anlieger tragen zusammen 90 % = DM 247.500,--

Die Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes er- folgt nach den Bestimmungen des BBauG und der Satzung der Ge- meinde Wietze über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen vom 5. 6. 1963.

## VII. Bodenordnungsmaßnahmen

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

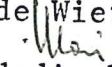
Die Wegeparzelle 115/1 steht bereits im Eigentum der Gemeinde.

Ein Kinderspielplatz ist auf der gemeindeeigenen Schulparzelle Nr. 54 in unmittelbarer Nähe des Bebauungsgebietes bereits vor- handen. Außerdem steht der Sport- und Freizeitpark mit Hallen- und Freibad in etwa 200 m Entfernung für Kinder und Erwachsene zur Verfügung.

Aufgestellt:

Wietze, 28. Februar 1975  
Änderung vom 28. Juli 1975

  
Bauingenieur

Gemeinde Wietze  
  
Gemeindedirektor