

**Planzeichenerklärung**

- 1 Festsetzungen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- - - Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche
- - - Baugrenze
- WA** Allgemeines Wohngebiet
- Öffentliche Grünfläche, Kinderspielplatz
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen u. Strüchern
- Abwasserhebewerk
- Umformerstation
- I** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- 0,3** Grundflächenzahl
- 0,3** Geschossflächenzahl
- Nur Einzelhäuser zulässig
- Sichtfläche ist entsprechend der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RAST-E) ausgelegt für V=40 km/h freizuhalten
- 2. Karteninhalt u. sonstige Darstellungen**
- vorh. Flurstücksgrenzen

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bau-massenzahl	Bauweise

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 15.09.1981 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BBauG am 01.10.1981 ortsüblich bekanntgemacht. Wietze, den 30. JULI 1984

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde vom Bauamt der Gemeinde Wietze ausgearbeitet. Wietze, den 30. JULI 1984

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 29.11.1983 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 2a (6) BBauG beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 05.01.1984 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben von 23.01.1984 bis 24.02.1984 gemäß § 2 (6) BBauG öffentlich ausgelegt. 3101 Wietze, den 30. JULI 1984

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 2a (6) BBauG in seiner Sitzung am 17.07.1984 als Satzung (§ 10 BBauG) sowie die Begründung beschlossen. 3101 Wietze, den 30. JULI 1984

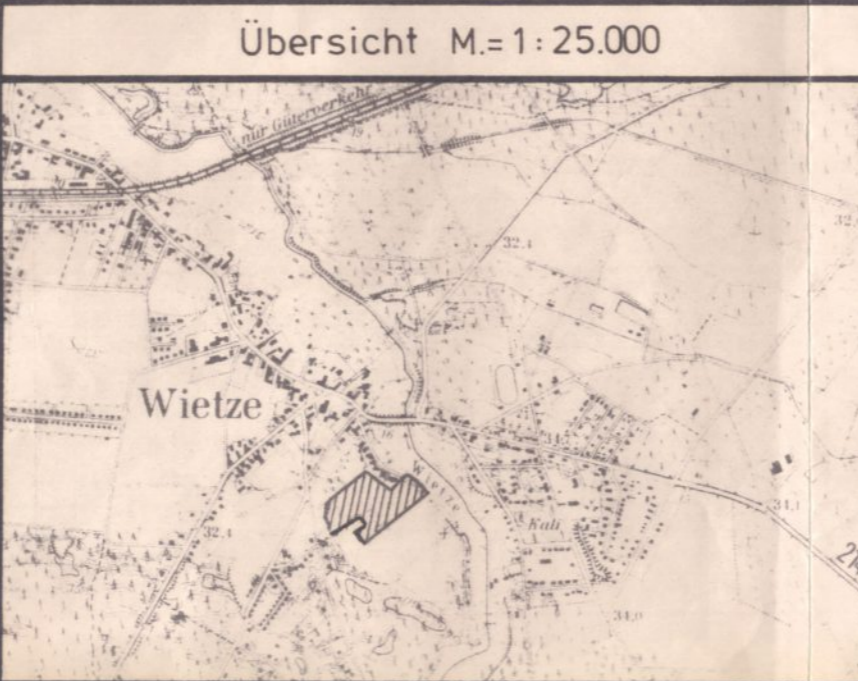
Der Bebauungsplan ist mit Verfügung der Genehmigungsbehörde **Landkreis Celle** (Az.: 622-21-97) vom heutigen Tage unter Auflagen/Maßnahmen gemäß § 11 in Verbindung mit § 6 (2-4) BBauG genehmigt/teilweise genehmigt. Die kenntlich gemachten Teile sind auf Antrag der Gemeinde vom 16.01.1985 gemäß § 6 (3) BBauG von der Genehmigung ausgenommen. Celle, den 21.09.1984

Die Genehmigung des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BBauG am 24.01.85 im Amtsblatt des Landkreises Celle Nr. 2185 bekanntgemacht worden. 3101 Wietze, den 01. Feb. 1985

Der Rat der Gemeinde ist den in der Genehmigungsverfügung vom 21.09.84 (Az.: 622-21-97) aufgeführten Auflagen/Maßnahmen in seiner Sitzung am 16.01.84 beigetreten. Der Bebauungsplan hat zuvor wegen der Auflagen/Maßnahmen vom 15.01.85 bis 15.01.85 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.01.85 ortsüblich bekanntgemacht. 3101 Wietze, den 16.01.1985

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden. 3101 Wietze, den

Kreis Celle  
Gemarkung Wietze  
Flur 7  
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 städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 16.06.1981)  
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei  
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grundstücksgrenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich  
Celle den 19.6.1984

**Präambel**

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i.d.F. vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256 ber. S. 3617) in der zur Zeit geltenden Fassung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) i.d.F. vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 230) in der zur Zeit geltenden Fassung hat der Rat der Gemeinde Wietze den Bebauungsplan „Oselohfeld I“ bestehend aus der Planzeichnung und dem städtebaulichen Entwurf als Satzung beschlossen.

Wietze, den 30. JULI 1984

Bürgermeister  
 Gemeindevorstand

**Textliche Festsetzung**

Im Bereich des Bebauungsplanes „Oselohfeld I“ der Gemeinde Wietze sind bei einer Bepflanzung der Grundstücke und des Kinderspielplatzes mit Bäumen und Strüchern nur standortgerechte Pflanzen wie z.B. Weisdorn, Schlehen, Wacholder, Kiefern, Fichten, Eichen und Birken zu verwenden. Die Anpflanzungen des Spielplatzes dürfen nur aus nichtgiftigen Pflanzen bestehen.  
Die Planstraße D soll vorerst noch nicht ausgebaut werden. Sie ist Vorbehaltsfläche für eine künftige Straße.  
Wietze, den 30. JULI 1984

Bürgermeister  
 Gemeindevorstand



**Gemeinde Wietze**  
Reg. Bez. Lüneburg Kreis Celle

**Bebauungsplan „Oselohfeld I“**



Landkreis Celle  
Der Oberkreisdirektor i. V.  
 Lt. Baudirektor



Gemeinde Wietze  
Der Bürgermeister  
 Bürgermeister





# Bebauungsplan "Oselohfeld I" der Gemeinde Wietze

# BEGRÜNDUNG

## I. Allgemeine Begründung

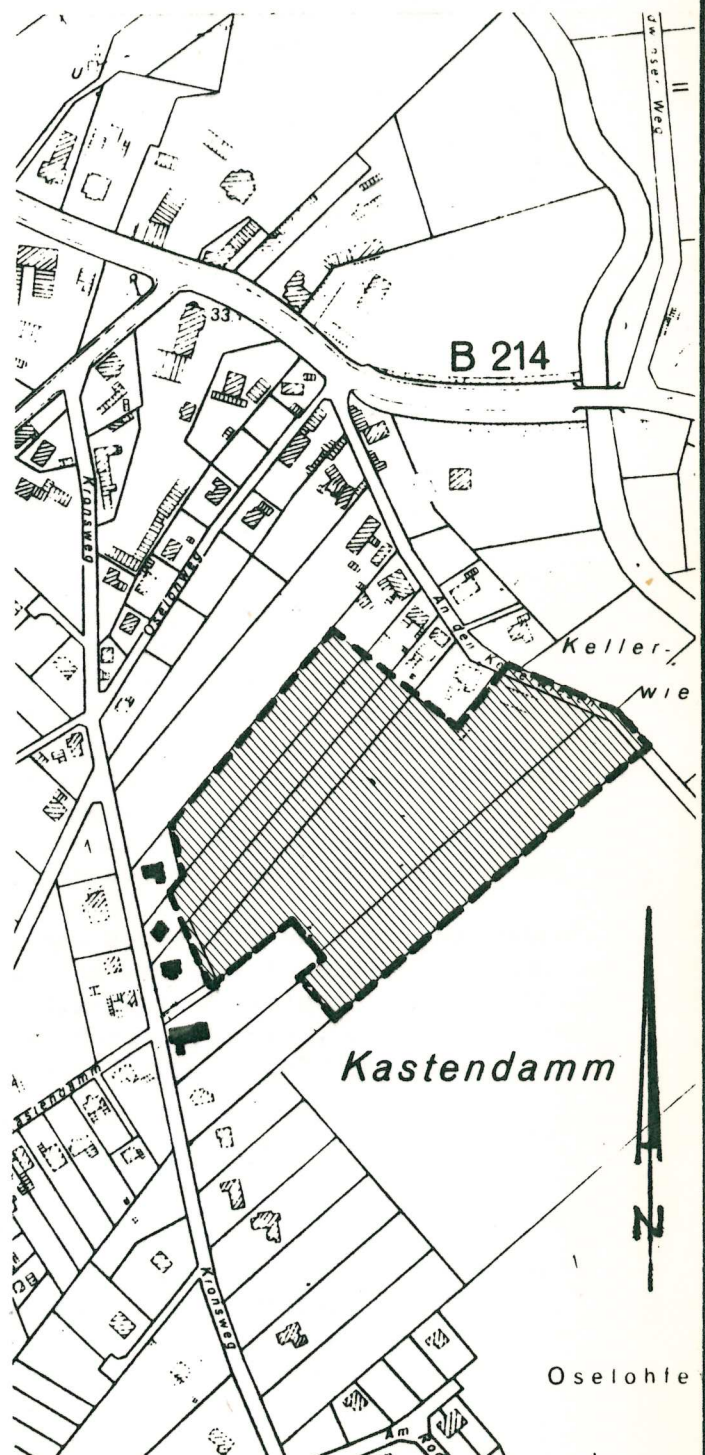
Bereits im Jahre 1972 hatte der Rat der Gemeinde Wietze beschlossen, für den Bereich zwischen den Straßen "An den Kellerwiesen", "Oselohweg" und "Kronsweg" einen Bebauungsplan aufzustellen.

Im damals gültigen, gemeinsamen Flächennutzungsplan der beiden Gemeinden Wietze und Wieckenberg war dieser Bereich jedoch nicht ausgewiesen. Daher war es nicht möglich, hier einen Bebauungsplan aufzustellen.

Aus diesem Grund wurden die Grundstücke entlang dem "Kronsweg" nach Verhandlungen mit dem Landkreis Celle auch ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Bebauung freigegeben (Lückenbebauung).

Der Rat der Gemeinde Wietze hat, nachdem dieser Bereich in die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wietze, Teilplan 2, OT Wietze, aufgenommen war, am 15. Sept. 1981 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Oselohfeld I" aufgrund von Anträgen der Grundstückseigentümer beschlossen.

Der Bebauungsplan "Oselohfeld I" schließt zum Teil die Baulücke zwischen der einreihigen Bebauung entlang der Straßen "An den Kellerwiesen" und "Kronsweg". Mit dieser Planung wird die bereits mit der Aufstellung der Bebauungspläne "Kronsweg" (genehmigt am 13.12.1965), "Oselohfeld II" (genehmigt am 06.06.1974) und "Spukloch" (letzte Änderung genehmigt am 22.06.1981) begonnene städtebauliche Entwicklung der Orsteile "Steinförde" und "Kastendamm" - und damit des Zentralortes Wietze weiter geführt.







Für den Bebauungsplanbereich sollen die planerischen Voraussetzungen für eine geordnete bauliche Nutzung und eine sinnvolle Erschließung mit Ver- und Entsorgungsanlagen getroffen werden. Ziel ist die Bereitstellung von kleinen und mittelgroßen Grundstücken für Einfamilienhäuser (Einzelhäuser) zur Deckung der Nachfrage. Gleichzeitig will die Gemeinde erreichen, daß durch ein verhältnismäßig großes Angebot von Baugrundstücken in verschiedenen Bereichen der Gemeinde Wietze die Baulandpreise niedrig gehalten werden.

Zwischen diesem neuen Wohngebiet und dem angrenzenden "Mischgebiet" beiderseits der B 214 und den landwirtschaftlichen Flächen südlich des Planbereiches werden keine gegenseitigen Beeinträchtigungen erwartet.

Dadurch, daß der Anstoß zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes von den betroffenen und benachbarten Grundstückseigentümern kam und die einzelnen Festsetzungen direkt mit ihnen abgesprochen wurden, sind die privaten Belange berücksichtigt worden. Gleichzeitig wurde bei den Planungen darauf geachtet, daß das Plangebiet im öffentlichen Interesse sinnvoll und wirtschaftlich erschlossen wird.

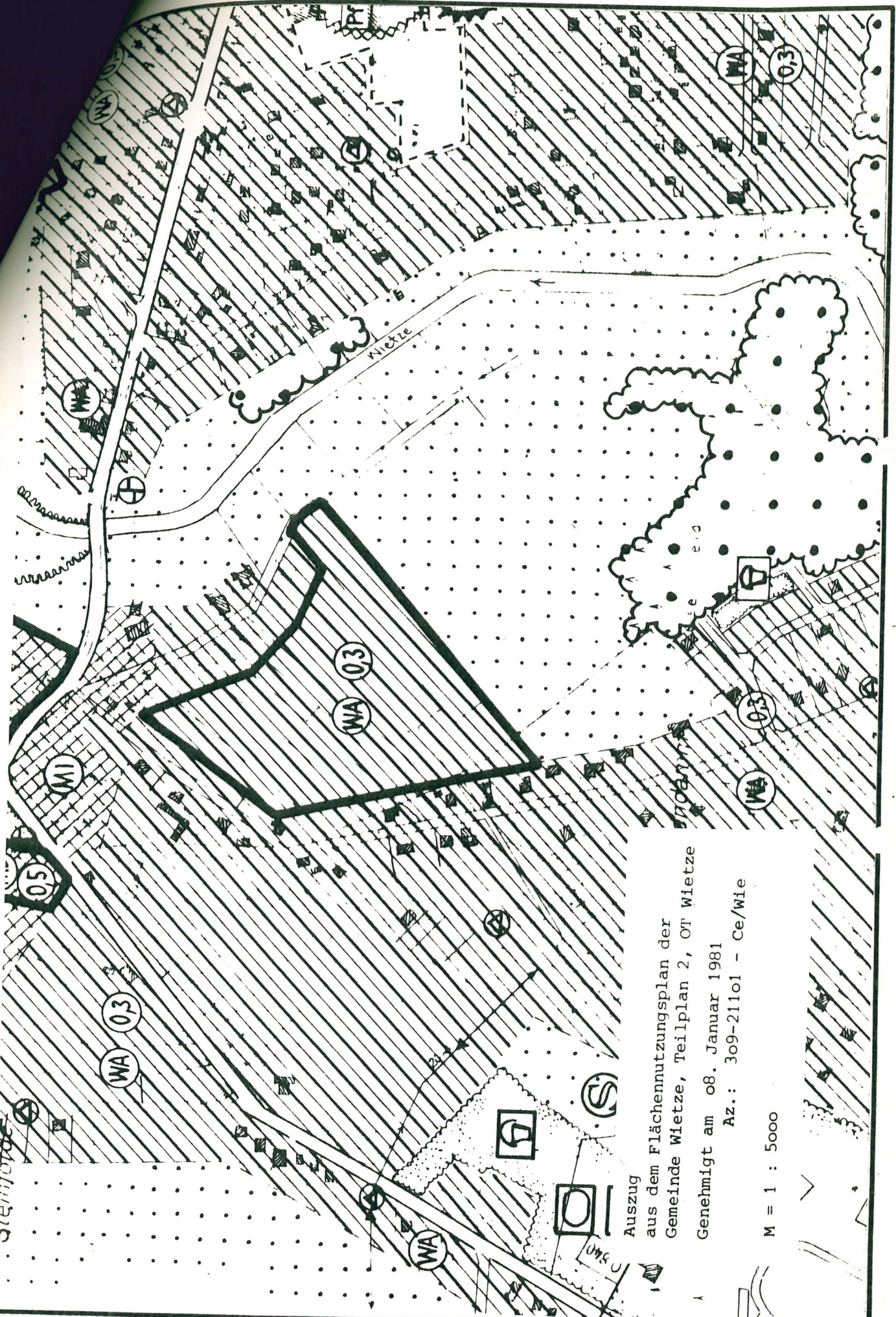
## II. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, Raumordnung und Landesplanung

Als Vorbereitung des Bebauungsplanes "Oselohfeld I" wurde in der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wietze, Teilplan 2, OT Wietze, genehmigt am 08. Januar 1981, Az.: 309 - 211/1 - Ce/Wie, der Planbereich als Allgemeines Wohngebiet mit einem Maß der baulichen Nutzung von 0,3 ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan ist mit dem regionalen Raumordnungsprogramm abgestimmt.



Steinforde



Auszug  
 aus dem Flächennutzungsplan der  
 Gemeinde Wietze, Teilplan 2, OT Wietze  
 Genehmigt am 08. Januar 1981  
 Az.: 309-21101 - Ce/Wie

M = 1 : 5000

e



Naturschutz und Landschaftspflege (§ 6 in Verbindung mit § 2 des Niedersächsischen Naturgesetzes)

Durch die Erschließung und Bebauung und damit der Umwandlung der rund 4,43 ha großen landwirtschaftlich genutzten Flächen wird die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in diesem Bereich nicht beeinträchtigt.

Es ist zu erwarten, daß nach der Besiedelung des Planbereiches mit anschließender Kultivierung und Bepflanzung der Grundstücke das Landschaftsbild erheblich verbessert wird. Mit dem Pflanzgebot, nur standortgerechte Pflanzen auf den neuen Grundstücken zuzulassen, werden eventuell auftretende Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes ausgeglichen. Gleichzeitig bieten die Gärten einheimischen Kleintieren, besonders den Singvögeln, neuen Lebensraum.

Für die Naherholung dient das unmittelbar angrenzende Wietzetal und die südlich, östlich und nördlich gelegenen Waldgebiete.

#### IV. Merkmale des Entwurfes

1. Kartenunterlagen: Die Festsetzungen (überbaubare Flächen, Arten der Maße der Nutzungen) und die dazugehörigen Texte (Zeichenerklärung, Beglaubigungsvermerk, Pflanzgebot) sind in einer vermessungstechnisch einwandfreien Karte (M = 1:1.000) eingetragen. Sie wird ergänzt durch eine Übersichtskarte (M = 1:25.000), in der das Plangebiet gekennzeichnet ist. Vom Katasteramt Celle ist die Vervielfältigung gestattet und die Genauigkeit der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen bescheinigt worden. Außerdem wird dem Bebauungsplan ein städtebaulicher Entwurf (M=1:1.000) beigelegt.

2. Art der Nutzungen: Der Planbereich wird entsprechend dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Wietze (siehe Ziffer II) als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen. Zur Zeit wird der überwiegende Teil des Planbereiches landwirtschaftlich (Acker) genutzt. Ein Teil des Planbereiches liegt zur Zeit brach.

3. Maße der baulichen Nutzung: Die Grundflächenzahl und die Geschosflächenzahl wird auf je 0,3 festgesetzt. Bei offener Bauweise ist die Bebauung nur mit eingeschossigen Einzelhäusern zulässig. Ein Ausbau des Dachraumes ist im Rahmen der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) § 2(6) möglich. Diese Festsetzungen wurden an die vorhandene Bebauung entlang des "Kronsweges" mit den Bebauungsplänen "Kronsweg", "Oslohfeld II" und "Spukloch" angepaßt, so daß ein einheitliches Siedlungsbild entsteht.

4. Überbaubare Grundstücksflächen: Um eine aufgelockerte Bebauung zu erreichen, und den jeweiligen Eigentümern eine möglichst großzügige Ausnutzung ihrer Grundstücksflächen zu ermöglichen, sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen in einem Abstand von jeweils 5 m von den Straßen und den Bebauungsplangrenzen festgesetzt worden.

#### V. Versorgung und Entsorgung

1. Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch Anschluß an die zentralen Versorgungsanlagen des Wasserversorgungsverbandes im Landkreis Celle.

2. Die Stromversorgung erfolgt durch Anschluß an das vorhandene Stromnetz der Hannover-Braunschweigischen Stromversorgungs-AG.

3. Die Regenwasserbeseitigung auf den Grundstücken erfolgt durch örtliche Versickerung.

Von den Straßenflächen wird das Oberflächenwasser in die Seitenräume zur Versickerung geleitet.



Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an die zentrale Schmutzwasser-  
 Abwasserleitung der Gemeinde Wietze. Auf der öffentlichen Grünfläche (Kinderspiel-  
 platz) der Gemeinde Wietze ist der Bau eines Hebewerkes geplant. An der Einmündung der Planstraße A in die Planstraße C  
 ist der Bau eines Hebewerkes geplant.  
 Die Müllabfuhr erfolgt wöchentlich aufgrund des Abfallbeseitigungsgesetzes durch  
 den Landkreis Celle.

Sonstige Erschließungsanlagen: Im Plangebiet ist die Einrichtung eines Spielplatzes  
 für Kinder bis zum 12. Lebensjahr vorgesehen. Er wird durch eine Einfriedung und  
 einen 5 m breiten Pflanzstreifen aus standortgerechten, nicht giftigen Pflanzen  
 gesichert.

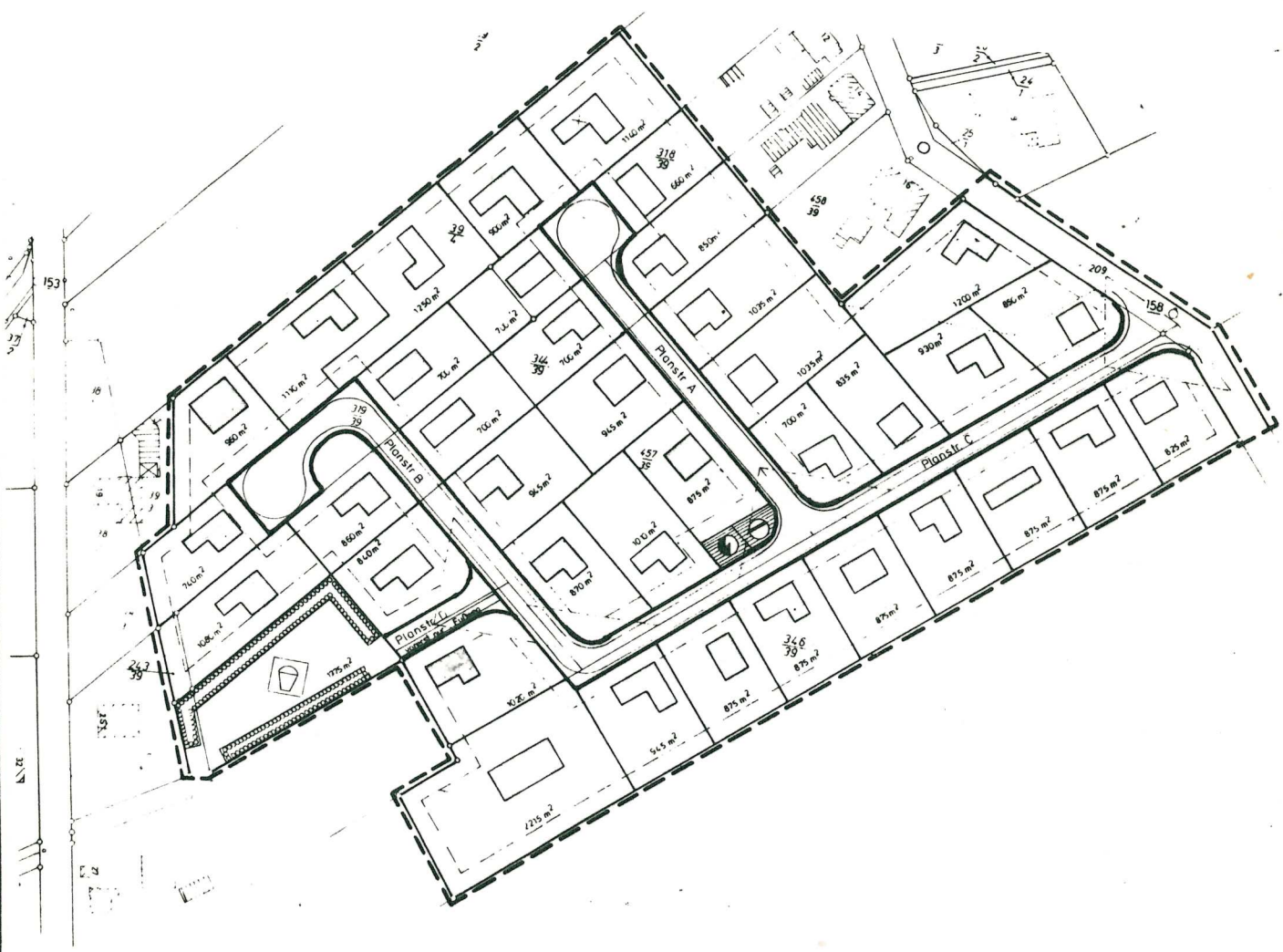
Im Jahr 1983 hat die Landesgasversorgung Niedersachsen AG den Ort Wietze an die Erd-  
 gasversorgung angeschlossen. Für den Bereich des B-Planes "Osellohfeld I" besteht  
 die Möglichkeit, alle geplanten Bauten mit Erdgas zur Beheizung, Warmwasserbereitung  
 und ggf. zum Kochen zu versorgen.

VI. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist von der B 214 über die Straße "An den Kellerwiesen" zu er-  
 reichen.

Erschlossen wird der Bebauungsplanbereich durch 8,50 m breite Planstraßen ent-  
 sprechend diesem Lageplan.

Die Planstraßen A und B, als Sackgassen gebaut, erhalten je einen Wendehammer,  
 so daß auch größere Fahrzeuge problemlos wenden können.  
 Um spätere Planungen nicht zu erschweren wird mit der Planstraße D die planerische  
 Voraussetzung geschaffen, soweit erforderlich, zu einem späteren Zeitpunkt eine  
 Anbindung an den Kronsweg zu schaffen. Es ist jedoch beabsichtigt, vorerst hier  
 nur einen Fußweg zum Spielplatz zu bauen.



II. Städtebauliche Werte

1. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 4,82 ha.

2. Verkehrsflächen

Planstraße A	1.300 qm
Planstraße B	1.600 qm
Planstraße C	1.650 qm
Planstraße D	300 qm
An den Kellerwiesen	1.000 qm
Kinderspielplatz	1.775 qm
	<u>7.625 qm</u>

3. Verkehrsfläche = 19,3 %

4. Nettobauland

Bruttobauland	44.300 qm
./. Verkehrsflächen	7.625 qm
	<u>36.675 qm</u>

5. Besiedlungsdichte

Geplant sind 37 Einfamilienhäuser mit ca. 37 Wohneinheiten.  
37 WE x 3,2 = rd. 119 Personen.  
119 : 3,89 = rd. 31 Personen / ha Nettobauland.

VIII. Kosten der Erschließung/Finanzierung

Im Planbereich sind Straßenflächen mit einer Gesamtfläche von rund 4.850 qm geplant.  
Bei Annahme eines Durchschnittsatzes von 100,-- DM/qm für Erwerb und Freilegung der Flächen, für den Bau der Fahrbahnen, Regenwasserbeseitigung und Beleuchtung ergeben sich Kosten in Höhe von rund 485.000,-- DM. Dazu kommen die Kosten für den Erwerb und die Einrichtung des Kinderspielplatzes.  
Nach den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes §§ 128 und 129 trägt die Gemeinde mindestens 10 % des Erschließungsaufwandes. Der restliche Erschließungsaufwand wird durch Beiträge von den Anliegern erhoben. Hierfür hat die Gemeinde eine Satzung zur Erhebung von Erschließungsbeiträgen vom 18. November 1980, veröffentlicht im Amtsblatt des Landkreises Celle Nr. 22 vom 16. Dezember 1980.  
Bei einem Anschluß des Plangebietes an die zentrale Abwasserbeseitigung entstehen Kosten für das Erstellen der Kanalisation und eines Hebewerkes. Sie werden entsprechend der Satzung der Gemeinde Wietze über die Entwässerung und den Anschluß an die öffentlichen Abwässeranlagen vom 14.02.1966 in der zur Zeit gültigen Fassung von der Gemeinde und den Anliegern getragen.  
Die Höhe der Gesamtausbaukosten für alle Kanalisationseinrichtungen in diesem Planbereich können erst errechnet werden, wenn ein Entwässerungsplan erstellt ist.  
Die Haushaltsmittel für die genannten Erschließungsmaßnahmen werden im Jahre 1985 nach Genehmigung des Bebauungsplanes "Osellofeld I" bereitgestellt.



X. Bodenordnungsmaßnahmen

Wenn aufgrund privater Vereinbarungen keine befriedigenden Abmachungen für die Verwirklichung des Bebauungsplanes erzielt werden können, beabsichtigt die Gemeinde gemäß §§ 45 ff und 85 ff des Bundesbaugesetzes, Grenzverlegungen vorzunehmen oder die Grundstücke umzulegen.

Wietze, den 30 JULI 1984

Bürgermeister



(Siegel)

Gemeindedirektor



Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 09.09.1981 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.



Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2(1)BBauG am 01.10.1981 ortsüblich bekanntgemacht.

Wietze, den 30 JULI 1984

Gemeindedirektor  Bürgermeister 

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde vom Bauamt der Gemeinde Wietze ausgearbeitet.

Wietze, den 30 JULI 1984

 Gemeindedirektor 

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 29.11.1983 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 2a(6)BBauG beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 05.01.1984 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben von 23.01.1984 bis 24.02.1984 gemäß § 2(6)BBauG öffentlich ausgelegt.

3101 Wietze, den 30 JULI 1984

Gemeindedirektor  Bürgermeister 

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 2a(6)BBauG in seiner Sitzung am 17.07.1984 als Satzung (§ 10BBauG) sowie die Begründung beschlossen.

3101 Wietze, den 30 JULI 1984

Gemeindedirektor  Bürgermeister 

Die Genehmigung des Bebauungsplanes ist gemäß § 12BBauG am 31.01.85 im Amtsblatt des Landkreises Celle Nr. 2/85 bekanntgemacht worden.


3101 Wietze, den 01. Febr. 1985

Gemeindedirektor  Bürgermeister 

Der Bebauungsplan ist mit Verfügung der Genehmigungsbehörde **Landkreis Celle** (Az.: 622-21-97) vom heutigen Tage unter Auflagen/~~mit Maßgaben~~ - gemäß § 11 in Verbindung mit § 6(2-4)BBauG genehmigt/~~teilweise genehmigt~~. Die kenntlich gemachten Teile sind auf Antrag der Gemeinde vom ~~gemäß § 6(3)BBauG von der Genehmigung ausgenommen.~~

Celle, den 21.09.1984

**Landkreis Celle**  
Der Oberkreisdirektor  
i. V.

  
(Olbeter)  
Ltd. Baudirektor

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht - geltend gemacht worden.

3101 Wietze, den

Gemeindedirektor

Bürgermeister

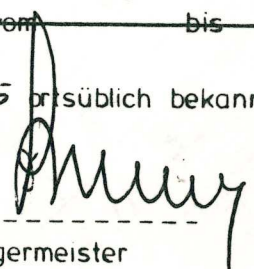
Der Rat der Gemeinde ist den in der Genehmigungsverfügung vom 21.09.84 (Az.: 622-21-97) aufgeführten Auflagen/~~Maßgaben~~ in seiner Sitzung am 16.10.84 beigetreten.

Der Bebauungsplan hat zuvor wegen der Auflagen/~~Maßgaben~~ vom ~~\_\_\_\_\_~~ bis ~~\_\_\_\_\_~~ öffentlich ~~ausgelegt~~.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.01.85 ortsüblich bekanntgemacht.

3101 Wietze, den 16.01.1985

Gemeindedirektor 

Bürgermeister 



in die

AM

ktor