



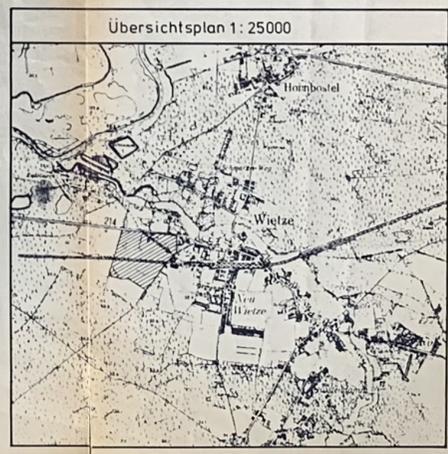
Zeichenerklärung

- 1. Festsetzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche
- - - - - Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Anschließbegrenzung (Ein- und Ausfahrtsverbot)
- GE Gewerbegebiet
- MI Mischgebiet
- Forstwirtschaft
- Planzettel für Schutzpflanzung (Flächenhafte zusammenhängende Anpflanzung von min. 20 Büschen und 10 Baumstünderarten je 100qm)
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 0,4 Grundflächenzahl
- 0,8 Geschäftflächenzahl
- o Offene Bauweise
- ☉ geplante Trafostation
- ☉ geplante Pumpstation - Abwasser
- ☉ Sichtfläche von Bebauung, Bewuchs und jeglicher Sichtbehinderung 75cm über Straßekrone freizuhaltende Fläche
- 2. Karteninhalt und sonstige Darstellungen
- vorh. Grundstücksgrenzen
- vorh. Forstwirtschaft
- vorh. 20 kV-Freileitung
- vorh. 20 kV-Kabel

1:1000

Planunterlage hergestellt durch das Vermessungsbüro Rieman & Meyer der Gemeinde Wietze, ist die Verwirklichung unter den bekannten Bedingungen gestattet werden.
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Legenschaftskatasters und stellt die wirtschaftlich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Dezember 1979).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen gegenüber dem Kataster zu bilden. Grundstücksgrenzen in die örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
Celle, den 22.10.

[Handwritten signature]



Gemeinde Wietze
Reg. Bez. Lüneburg Kreis Celle

1:1000
Bebauungsplan
„Industriestraße“

Entwurf ausgefertigt Hannover, den 19. Juni 1980 Ing. Büro Dipl.-Ing. K. Roske	Bürgerbeihilge nach § 20a (2) durch Auslegung vom 20.05.1979, Nr. 20/80/979 nach Bekanntmachung vom 03.07.1979, Nr. 22/80/979
Entwurf nach Durchführung der Bekanntmachung vom 29.09.1980 öffentlich ausliegen in der Zeit vom 15.10.1980 bis 17.11.1980 wurde am 27.10.1980	Der Bebauungsplan wurde (begutachtet) gemäß § 10 des BBodG des Städtebaugesetzes beschlossen in der Sitzung des Rates am 27.10.1980
Gemeindevorstand Genehmigt gemäß § 11 BBodG mit Verfügung v. 17.2.1981 17.2.1981	Öffentlich ausgesetzt gemäß § 2 BBodG auf Grund der Innenverordnungs- und Bekanntmachung des Landesamts für den Landkreis Lüneburg vom 27.10.1980

Begründung

zum Bebauungsplan „Industriestraße“ der Gemeinde Wietze,
Kreis Celle - Ortsteil Wietze

I. Allgemeine Begründung

Um die Nachfrage nach gewerblich zu nutzendem Bauland zu decken, wird der Bebauungsplan „Industriestraße“ aufgestellt.

Der Bebauungsplan wird nördlich durch die Nienburger Straße, westlich durch den Reiherweg, östlich durch die Industriestraße und südlich durch einen vorhandenen Weg begrenzt.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Wietze in der Fassung 1978 ist das Gebiet als Gewerbegebiet ausgewiesen.

II. Art und Maß der baulichen Nutzung

Für das Gewerbegebiet wird eine Grundstücksausnutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschosflächenzahl von 0,8 festgelegt. Hierdurch soll eine möglichst lockere Bebauung mit reichlich Freifläche erzielt werden.

Im Zentrum und zum Süden ist eine Bebauung bis zu 3 Vollgeschoßen vorgesehen. In den Randflächen zur Nienburger Straße (B 214) und zum Reiherweg wird die Geschoszahl auf 2 Vollgschoße begrenzt, wodurch ein besserer optischer Übergang zu der unbebauten bzw. niedrig bebauten Umgebung erreicht wird.

Auf die Baunutzungsverordnung § 17 (3) wird besonders hingewiesen.

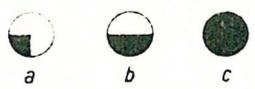
Eine Teilfläche an der Nienburger Straße ist als Mischgebiet ausgewiesen um der vorhandenen Bebauung gerecht zu werden.

Bei einer Ausbeutung der Öllagerstätte können aus den im Plangebiet vorhandenen, ordnungsgemäß verfüllten Bohrlöchern gasförmige oder flüssige Kohlenwasserstoffe austreten. Aus diesem Grund ist zwischen den im Bebauungsplan eingezeichneten Bohrlöchern und Gebäuden ein Mindestabstand von 5 m einzuhalten.

Die Nutzung im Bereich der verfüllten Bohrlöcher als Zugewegungen, Parkplätze und Hofbefestigungen sowie Lagerplätze ist gestattet.

Die unterschiedlichen Kennzeichnungen der Bohrlöcher ergibt sich, wie im Plan dargestellt, aus der DIN 21900

Zeichen für Erdölgewinnung

<i>Zeichen</i>	<i>Benennung</i>	<i>Bemerkungen</i>
	<i>a Bohrung mit Ölspuren b Bohrung mit starken Ölspuren jedoch nicht wirtschaftlich fündig c Bohrung ölfündig</i>	<i>Dem unter c gegebenen Zeichen sind erforderlichenfalls die Buchstaben f = fließend G = Gaslift p = pumpend Epr = Einpreßsonde beizufügen. Alle Zeichen können mit dem unter 1. genannten Zeichen verbunden werden.</i>

(Auszug aus der DIN 21900)

Das Zeichen V gibt an, daß die Bohrlöcher ordnungsgemäß verfüllt sind.

III. Erschließungsanlagen

1. Straßen

Die Straßen werden nach den Richtlinien für den Straßenbau des Kreises Celle und der RAST ausgebaut. Die Fahrbahnen erhalten eine Breite von 8,0 m. Beidseitig werden Seitenräume mit 2,25 m Breite angeordnet.

Die Einmündung des Reiherweges auf die Bundesstraße 214 wird durch Verkehrszeichen für den allgemeinen Verkehr gesperrt und bleibt nur landwirtschaftlichen Fahrzeugen vorbehalten.

2. Stromversorgung

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

3. Wasserversorgung

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

4. Abwasserbeseitigung

Die Ableitung des Abwassers erfolgt über ein Hebewerk zur Kanalisation der Gemeinde Wietze. Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

IV. Städtebauliche Werte

1. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 34 ha.

2. Verkehrsflächen

	Querschnitt m	Länge m	Fläche m ²
Reiherweg	12,5	440	5.500
Industriestr.	12,5	550	6.875
Nebenbahn	10,0	560	5.600
Planstr. A	12,5	630	7.875
Planstr. B	12,5	300	3.750
Planstr. C	12,5	500	6.260
Eckausrundungen		ca.	<u>660</u>
			36.510 m ²

3. Verkehrsfläche = ca. 10,7 % des Bruttobaulandes

4. Nettobauland = ca. 30,3 ha

V. Bodenordnungsmaßnahmen

Die Gemeinde Wietze beabsichtigt, vor dem Ausbau der im Bebauungsplan festgelegten Straßen die für den Gemeinbedarf benötigten Flächen in Anspruch zu nehmen. Wenn aufgrund privater Vereinbarungen keine befriedigenden Abmachungen erzielt werden können, beabsichtigt die Gemeinde gemäß §§ 45 ff, 80 ff und 85 ff des Bundesbaugesetzes Grenzverlegungen vorzunehmen, Grundstücke umzulegen oder die erforderlichen Flächen zu enteignen.

VI. Kosten zur Durchführung der Erschließung

Im Planbereich sind Straßen mit einer Gesamtfläche von ca. 3,65 ha geplant.

Bei Annahme eines Durchschnittssatzes von 100,-- DM/m² für Erwerb und Freilegung der Flächen, für die Fahrbahnen,

Seitenräume, Regenwasserbeseitigung und Beleuchtung ergeben sich Gesamtkosten in Höhe von 3.650.000,-- DM.

Nach den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes § 129 trägt die Gemeinde mindestens 10 % des Erschließungsaufwandes entsprechend 365.000,-- DM. Die erforderlichen Mittel werden zu gegebener Zeit haushaltsrechtlich sichergestellt. Der restliche Erschließungsaufwand wird durch Beiträge entsprechend der Ortssatzung vom 6. Juli 1976 veröffentlicht im Amtsblatt des Landkreises Celle am 31. August 1976 erhoben. Die Anschlußgebühren für Wasserversorgung und Entwässerung, die aufgrund besonderer Satzungen von den Anliegern später erhoben werden, sind in diesen Kosten nicht enthalten.

Wietze, den 27. NOV. 1980

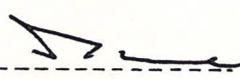


Bürgermeister





Gemeindedirektor

<p>Entwurf ausgearbeitet</p> <p>Hannover, den <u>im Juni 1980</u> Ing Büro Dipl. Ing K Rosse</p> <p> -----</p>	<p>Bürgerbeteiligung nach BBauG § 2a (2) durch Auslegung von <u>20.07.1979</u> bis <u>20.08.1979</u> nach Bekanntmachung vom <u>03.07.1979</u> durchgeführt Wietze, den <u>27. NOV. 1980</u></p> <p>  ----- Gemeindedirektor</p>
<p>Entwurf hat aufgrund der Bekanntmachung vom <u>29.09.1980</u> öffentlich ausgelegen in der Zeit vom <u>04.10.1980</u> bis <u>07.11.1980</u> Wietze, den <u>27. NOV. 1980</u></p> <p>  ----- Gemeindedirektor</p>	<p>Der Bebauungsplan einschl Begründung ist gemäß § 10 des BBauG als Satzung beschlossen in der Sitzung des Rates am <u>18.11.1980</u> Wietze, den <u>27. NOV. 1980</u></p> <p>   ----- Bürgermeister Gemeindedirektor</p>
<p>Genehmigt gemäß § 11 BBauG mit Verfügung</p> <p>Lüneburg, den _____ Der Regierungspräsident I A</p> <p>-----</p>	<p>Öffentlich ausgelegt gemäß § 12 BBauG aufgrund der Hinweisbekanntmachung vom _____ im Amtsblatt für den Landkreis Celle Nr. _____ vom _____ Wietze, den _____</p> <p>----- Gemeindedirektor</p>