

PRÄAMBEL  
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Wietze diesen Bebauungsplan "Schulstraße", bestehend aus der Planzeichnung und den vorstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Wietze, den 19.01.1999

Bürgermeister(in)



VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Wietze hat in seiner Sitzung am 27.05.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Schulstraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 10.08.1998 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Wietze, den 19.01.1999

Bürgermeister(in)



PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Liegenschaftskarte: Gemeinde Wietze, Gemarkung Wietze, Flur 8  
Maßstab: 1 : 1.000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 5. 11. 1997). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Celle, den 28.01.1999

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieur



PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes "Schulstraße" wurde ausgearbeitet von

INFRA PLAN GmbH  
Breite Str. 32A  
29221 Celle  
Tel. (05141) 9916930, Fax (05141) 9916931

Celle, den

Planverfasser

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Rat der Gemeinde Wietze hat in seiner Sitzung am 06.10.1998 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.10.1998 ortsüblich bekanntgemacht. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 10.08.1998 in der Zeit vom 19.08.1998 bis 18.09.1998 durchgeführt. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 16.10.1998 bis einschließlich 16.11.1998 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Wietze, den 19.01.1999

Bürgermeister(in)



SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Wietze hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16.12.1998 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wietze, den 19.01.1999

Bürgermeister(in)



## INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan "Schulstraße" mit textlichen Festsetzungen ist gemäß § 12 BauGB am 04.05.1999 im Amtsblatt für den Landkreis Celle Nr. 7/1999 veröffentlicht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden.

Wietze, den 22.06.1999



Bürgermeister

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

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

Wietze, den

Bürgermeister(in)

MÄNGEL DER ABWÄGUNG

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Wietze, den

Bürgermeister(in)

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1 Mischgebiete

In diesem Bereich sind gemäß § 6 BauNVO Abs. (2) zulässig:

Wohngebäude,  
Geschäfts- und Bürogebäude und  
sonstige Gewerbebetriebe.

Alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 6 (3) BauNVO) sind nicht zulässig.

### 2 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Die Zufahrten, Garagen, und Stellplätze auf privaten Grundstücken sind aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen, auf § 14 Abs. 4 NBO wird verwiesen.

### 3 Nicht überbaute Flächen

Auf den privaten Grundstücken ist je angefangene 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer standortgerechter hochstämmiger Laubbaum nach folgender Artenliste zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Bäume:

Acer campestre (Feldahorn)  
Acer platanoides (Spitzahorn)  
Alnus glutinosa (Schwarzalre)  
Betula pendula (Hänge-Birke)  
Fraxinus excelsior (Esche)  
Quercus robur (Stieleiche)  
Tilia cordata (Winterlinde)  
Tilia platyphyllos (Sommerlinde)  
Salix caprea (Salweide)  
Salix viminalis (Korbweide)  
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)  
Sambucus racemosa (Traubenholunder)  
Sorbus aucuparia (Eberesche)  
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

Bodendecker:

Rosa arvensis (Kriechende Rose)

Hecken:

Berberis vulgaris (Berberitze)  
Carpinus betulus (Hainbuche)  
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)  
Corylus avellana (Haselnuß)  
Crataegus monogyna (Eigrieffeliger Weißdorn)  
Ewonymus europaeus (Gemeines Pfaffenhütchen)  
Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)  
Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)  
Prunus avium (Traubenkirsche)  
Prunus padus (Schlehe)  
Prunus spinosa (Hundsrose)  
Rosa canina (Hundsrose)  
Rosa vulgaris (Gemeine Heckenrose)  
Rosa obtusifolia (Stumpfblättrige Rose)

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gelten die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132) und die Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 58)

\* = weiterentwickelte oder veränderte Planzeichen

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Mischgebiet

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

z.B. 0,3 Grundflächenzahl  
z.B. I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

### 3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

o offene Bauweise  
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
Baugrenze

### 4. VERKEHRSFLÄCHEN

örtliche Verkehrsflächen  
Straßenbegrenzungslinie  
ö öffentlich  
p privat

### 5. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALL-ENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

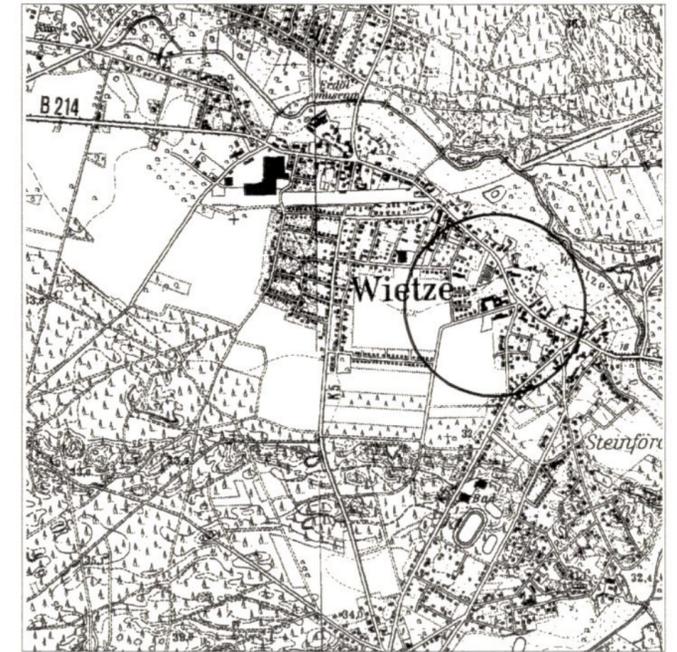
Fläche für Abfallentsorgung

Zweckbestimmung:  
Abfall

### 6. SONSTIGE PLANZEICHEN

Nutzungsartengrenze  
Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
Lage des Plangebietes in der Übersichtskarte \*  
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche  
Sichtdreiecke

Rev.	Änderung	Datum	Bearb.	gepr.
3.	Entwurf	28.09.1998	Kö	
2.	Vorentwurf	09.04.1998	Kö	
1.	Vorentwurf	08.01.1998	Se	



Auszug aus der TK 25, im Maßstab 1:25.000  
Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Katasteramt Celle

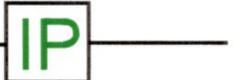
INFRA PLAN

Gesellschaft für Infrastrukturplanungen mbH

Breite Str. 32A

29221 Celle

Tel. 05141/9916930 Fax 05141/9916931



Planungsträger:

Gemeinde Wietze

Vorhabenträger:

Planungs- und Immobilienbüro S. Sander  
Am Lehmhof 22  
31683 Obernkirchen

Planungsvorhaben:

Bebauungsplan  
"Schulstraße"

Auftrag-Nr.:

9831001-5

Maßstab:

1 : 1.000

Gezeichnet:

Se

Celle, den 07.01.1999

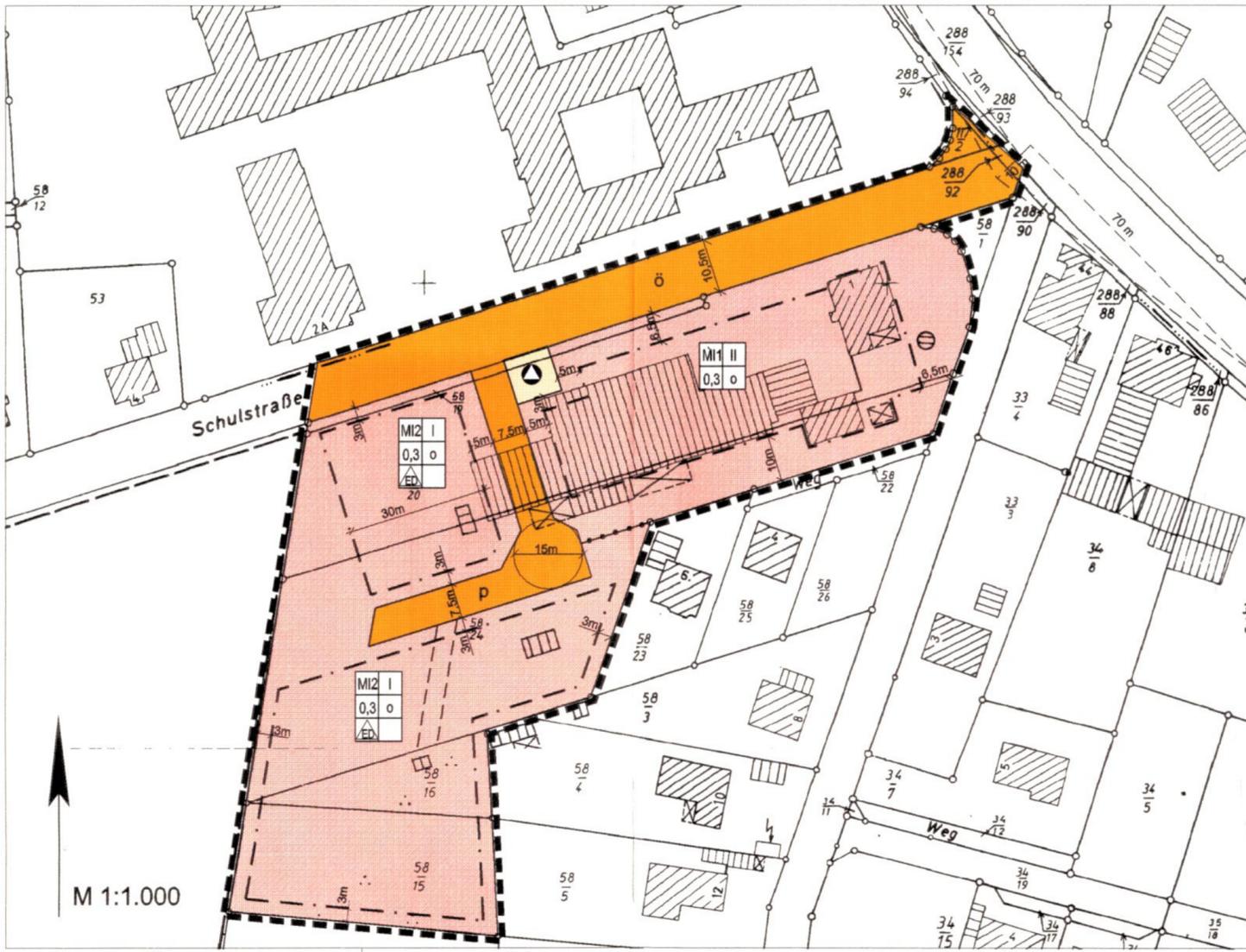
Plan-Nr.:

1

Plan-Bez.:

Entwurf

Gesehen:



M 1:1.000

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1 Mischgebiete

In diesem Bereich sind gemäß § 6 BauNVO Abs. (2) zulässig:  
Wohngebäude,  
Geschäfts- und Bürogebäude und  
sonstige Gewerbebetriebe.

Alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 6 (3) BauNVO) sind nicht zulässig.

## 2 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Die Zufahrten, Garagen, und Stellplätze auf privaten Grundstücken sind aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen, auf § 14 Abs. 4 NBO wird verwiesen.

## 3 Nicht überbaute Flächen

Auf den privaten Grundstücken ist je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer standortgerechter hochstämmiger Laubbaum nach folgender Artenliste zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

### Bäume:

*Acer campestre* (Feldahorn)  
*Acer platanoides* (Spitzahorn)  
*Alnus glutinosa* (Schwarzerle)  
*Betula pendula* (Hänge-Birke)  
*Fraxinus excelsior* (Esche)  
*Quercus robur* (Stieleiche)  
*Tilia cordata* (Winterlinde)  
*Tilia platyphyllos* (Sommerlinde)

*Salix caprea* (Salweide)  
*Salix viminalis* (Korbweide)  
*Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder)  
*Sambucus racemosa* (Traubenholunder)  
*Sorbus aucuparia* (Eberesche)  
*Viburnum opulus* (Gewöhnlicher Schneeball)

### Bodendecker:

*Rosa arvensis* (Kriechende Rose)

### Hecken:

*Berberis vulgaris* (Berberitze)  
*Carpinus betulus* (Hainbuche)  
*Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel)  
*Corylus avellana* (Haselnuß)  
*Crataegus monogyna* (Eigriffeliger Weißdorn)  
*Ewonymus europaeus* (Gemeines Pfaffenhütchen)  
*Ligustrum vulgare* (Gemeiner Liguster)  
*Lonicera xylosteum* (Gemeine Heckenkirsche)  
*Prunus avium* (Vogelkirsche)  
*Prunus padus* (Traubenkirsche)  
*Prunus spinosa* (Schlehe)  
*Rosa canina* (Hundsrose)  
*Rosa vulgaris* (Gemeine Heckenrose)  
*Rosa obtusifolia* (Stumpfbblätterige Rose)



# GEMEINDE WIETZE

Landkreis Celle

## BEBAUUNGSPLAN

„Schulstraße“

mit  
TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

BEGRÜNDUNG

ENTWURF

erstellt durch

**INFRA PLAN**

Gesellschaft für Infrastrukturplanung mbH

Breite Str. 32a

29221 Celle

Tel. 05141/9916930 Fax 05141/9916931



Stand	15.04.98	25.6.1998	1.8.1998	06.10.1998	07.01.1998
-------	----------	-----------	----------	------------	------------

INHALT

1.	Vorbemerkung .....	3
2.	Erforderlichkeit und Grundzüge der Planung .....	3
2.1	Erforderlichkeit der Planung .....	3
2.2	Standortwahl .....	3
2.3	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung .....	3
2.4	Planungen übergeordneter Stellen .....	4
3.	Derzeitiger Bestand und Nutzung .....	5
3.1	Lage des Plangebietes .....	5
3.2	Derzeitige Nutzung .....	5
3.3	Erschließung .....	5
3.4	Zustand von Natur und Landschaft, Geländeverhältnisse, Bodenbeschaffenheit .....	6
3.4.1	Landschaftsstruktur und Geländere relief .....	6
3.4.2	Boden, Geologie, Klima und Grundwasser .....	7
3.4.3	Vegetation und Biotoptypen .....	8
3.5	Siedlungsstruktur .....	9
3.6	Eigentumsverhältnisse .....	9
4.	Begründung des Planungskonzeptes und der Festsetzungen .....	10
4.1	Festsetzungen des Bebauungsplanes .....	10
4.1.1	Art der baulichen Nutzung .....	10
4.1.2	Maß der baulichen Nutzung .....	10
4.1.3	Bauweise .....	11
4.1.4	Überbaubare Grundstücksfläche .....	11
5.	Städtebauliche Daten .....	11
6.	Auswirkungen der Planung .....	12
6.1	Zu erwartende Auswirkungen auf öffentliche Belange .....	12
6.1.1	Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild .....	12
6.1.2	Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft .....	12
6.1.3	Auswirkungen auf die Belange der Landwirtschaft .....	13
6.1.4	Auswirkungen auf Belange des Verkehrs .....	13
6.1.5	Auswirkungen auf Belange der Ver- und Entsorgung .....	14
6.2	Auswirkungen auf private Belange .....	14

6.3	Auswirkungen auf Umweltbelange, Umweltverträglichkeit .....	14
6.4	Abwägung.....	16
7.	Weiteres Verfahren .....	16
8.	Durchführung der Planung.....	16

## **1. Vorbemerkung**

In der Begründung sind Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes und seiner Festsetzungen darzulegen, um die Auswirkungen der Planung zu dokumentieren.

## **2. Erforderlichkeit und Grundzüge der Planung**

### **2.1 Erforderlichkeit der Planung**

Der Rat der Gemeinde Wietze hat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Schulstraße“ in seiner Sitzung vom 27.05.1997 beschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Schulstraße“ wird erforderlich, da in dem Plangebiet eine ungeordnete städtebauliche Situation besteht und deshalb eingegriffen werden muß. Die Gemeinde Wietze beabsichtigt deshalb nach § 1 Abs. 3 BauGB n.F., zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung in diesem Gebiet einen Bebauungsplan aufzustellen.

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung der Flächen im Plangebiet und für die Herstellung der notwendigen Erschließungs-, Ver- und Entsorgungsanlagen und dient somit der weiteren Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Wietze. Er entspricht damit den Forderungen des § 1 Abs. 5 BauGB n.F.<sup>1</sup>.

### **2.2 Standortwahl**

Das Plangebiet ist im derzeitigen wirksamen Flächennutzungsplan, als „Gemischte Baufläche“ im Süden und als „Wohnbaufläche“ im Norden dargestellt. Da der nördliche Bereich ursächlich, das heißt sowohl städtebaulich als auch erschliessungstechnisch dem südlichen Bereich zugeordnet ist, ist die Eignung als Mischgebiet gegeben.

### **2.3 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Schulstraße“ hat das Ziel, auf einer ca. 12.800 m<sup>2</sup> großen Fläche im Südosten der Gemeinde Wietze Baugrundstücke für Wohnbebauung bereitzustellen. Die für die Anbindung der Baufläche an die vorhandenen Verkehrsflächen benötigte Straße/Weg nimmt eine Fläche von ca. 2800 m<sup>2</sup> in Anspruch. Als Übergang zu den angrenzenden Grundstücken bzw. als Abgrenzung zur Schulstraße wird ein lockerer Bewuchs vorgeschlagen.

---

<sup>1</sup> Baugesetzbuch – 5. Auflage - 1. Januar 1998

Folgende Ziele und Zwecke des Baugesetzbuches werden mit der Umsetzung des Bebauungsplanes beachtet:

- „eine geordnete städtebauliche Entwicklung“, d.h. Schaffung planungsrechtlich abgesicherter Flächen für unterschiedliche Nutzungen und eine städtebauliche Gliederung bebauter Flächen;
- „eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung“, d.h. Förderung des Allgemeinwohls durch Förderung der regionalen Wirtschaft, Schaffung von Arbeitsplätzen usw.;
- „die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt“, d.h. Berücksichtigung der regionalen Siedlungsstrukturen und -dimensionen zur harmonischen Einpassung des Plangebietes in die Umgebung;
- „Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen des Menschen“, d.h. Herstellung von Grünflächen;
- Befriedigung der bestehenden Nachfrage nach Bauland;

#### 2.4 Planungen übergeordneter Stellen

Das Landesraumordnungsprogramm<sup>2</sup> und das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP)<sup>3</sup> enthalten Grundsätze sowie konkrete Ziele der Raumordnung und Landesplanung. Diese sind von den Behörden und Planungsträgern bei allen raumbedeutsamen Maßnahmen zu beachten. Die Bauleitpläne haben sich diesen Zielen der gemäß § 1 Abs. 4 BauGB n.F. anzupassen (LROP, C1-3).

Diesen Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung ist der Bebauungsplan „Schulstraße“ so weit wie möglich anzupassen; d.h. die Aussagen der Raumordnungsprogramme zum Gebiet müssen im Bebauungsplan Berücksichtigung finden.

Das Plangebiet liegt laut RROP in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Erholung. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen müssen gemäß RROP mit dieser Zweckbestimmung vereinbar sein.

Die Gemeinde Wietze ist als Grundzentrum im RROP festgesetzt und hat die damit verbundenen Festsetzungen zu erfüllen.

Außerdem ist Wietze im RROP als „Gemeinde mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung“ dargestellt, d.h. sie hat die Aufgabe der Sicherung und Entwicklung von über den eigenen Bedarf hinausgehenden Anlagen und Einrichtungen für die Erholung der Bevölkerung.

---

<sup>2</sup> Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 1994 (LROP)

<sup>3</sup> Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Celle 1993 (LROP)

### **3. Derzeitiger Bestand und Nutzung**

#### **3.1 Lage des Plangebietes**

Das Plangebiet befindet sich im Südosten der Gemeinde Wietze, süd-westlich der Bundesstraße B 214 von Nienburg nach Celle.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes (= Plangebiet) muß so abgegrenzt werden, daß die Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes (s. Pkt. 2.3) erreicht werden.

Aus diesem Grund wird das Gebiet so bemessen und abgegrenzt, daß optimale Grundstücke entstehen und eine spätere Entwicklung möglich ist.

Im Norden schließt das Plangebiet mit der Schulstraße ab und im Osten grenzt das Gebiet an den Meßdornweg sowie an Wohnbebauung. Im Westen wird es von einer Ackerfläche begrenzt und im Süden grenzen ein kleiner Privatweg sowie Wohnbebauung an das Plangebiet.

Das Plangebiet beinhaltet die Flurstücke 58/15, 58/16, 58/19, 58/20, 58/24, 117/2, 288/92 und 288/94 der Flur 8 und der Gemarkung Wietze.

#### **3.2 Derzeitige Nutzung**

Das Plangebiet stellt sich derzeitig als ehemaliges Betriebsgelände der Baufirma dar. Im Norden und teilweise im Osten wird die Fläche durch asphaltierte Straßen umgrenzt und im Westen und Süden von einer Grün- bzw. Ackerfläche abgeschlossen.

#### **3.3 Erschließung**

Das Plangebiet beinhaltet im Norden die Schulstraße, welche mit einer Fahrbahnbreite von 4,0 m, einem einseitigen Fußweg von 1,5 m und einem 5,0 m breiten Grünstreifen angrenzend an das Plangebiet verläuft und im östlichen Verlauf auf die B 214 führt. Im Osten des Plangebietes führt eine Anliegerstraße/Meßdorweg in südlicher Richtung an dem Gebiet vorbei. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Schulstraße.

Für die innere Erschließung des Plangebietes wird entsprechend EAE 85/95<sup>4</sup> eine Fahrbahnbreite von 4,5 m als ausreichend angesehen. Diese Fahrbahnbreite läßt - bei verminderter Geschwindigkeit ( $\leq 40$  km/h) - die Begegnung von 2 Pkw zu.

Die südlichen hinterliegenden Grundstücke werden über einen im Bedarfsfall zu planenden privaten Stichweg erschlossen, zu diesem Zweck wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten dieser Grundstücke bzw. ihrer Eigentümer

Sämtliche Straßen und Wege im Planbereich werden als Privatstraßen festgesetzt

Für die Einmündung in die B 214 werden die erforderlichen Sichtdreiecke im Bebauungsplan festgesetzt.

---

<sup>4</sup> Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen - EAE 85/95 Ausgabe 1985, ergänzte Fassung 1995 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen Arbeitsgruppe Straßenentwurf

Durch die Erschließungsplanung im Bereich des Plangebietes sind darüber hinaus folgende Sachverhalte zur Kenntnis zu nehmen:

Wasser-, Gas- und Elektrizitätsversorgung sind gesichert und liegen teilweise bereits vor. Für das Plangebiet ist ein Anschluß an das zentrale Abwassernetz des Abwasserverbandes Matheide zur Kläranlage Wietze ebenfalls bereits vorhanden. Die Leitungsrechte für den SW-Kanal sind entsprechend abzusichern.

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Regenwasser soll vor Ort versickert werden. Dies ist ein ökologischer Beitrag zur Sicherung der Grundwasserneubildung. Es darf jedoch kein verunreinigtes Regenwasser versickert werden.

Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist erforderlichenfalls im Einzelfall durch ein entsprechendes Gutachten nachzuweisen.

Das Oberflächenwasser der öffentlichen Flächen wird im Straßenseitenraum versickert.

Für die Abfallentsorgung ist der Landkreis Celle zuständig.

Spielplätze werden im Plangebiet nicht errichtet, zum einen ist in zumutbarer Entfernung in der Straße „Im langen Felde“ ein ausreichend großer Spielplatz vorhanden. Zum anderen werden in näherer Zukunft sowohl im Baugebiet „Im langen Felde“ als auch im Baugebiet „Rübenstücke“ großzügig dimensionierte Kinderspielplätze entstehen. Die erforderlichen Mindestgrößen für Spielplätze nach Niedersächsischen Spielplatzgesetz sind für dieses Gebiet entsprechend bei der Planung der angrenzenden Bereiche berücksichtigt worden (aufgrund der geringen Größe des Plangebietes kommt hier die gesetzliche Mindestgröße von 300 m<sup>2</sup> zum tragen). In den beiden oben genannten Gebieten sind Spielplätze ausgewiesen die je Gebiet mind. 1000 m<sup>2</sup> über den gesetzlichen Mindestgrößen liegen. Zumindest das Baugebiet „Im langen Felde“ wird zeitgleich mit dieser Planung entstehen.

### **3.4 Zustand von Natur und Landschaft, Geländeverhältnisse, Bodenbeschaffenheit**

#### **3.4.1 Landschaftsstruktur und Geländere relief**

Der südwestliche Teil des Lkrs. Celle liegt in der naturräumlichen Großeinheit (Region) „Weser-Aller-Flachland“, in der Haupteinheit der „Aller-Talsandebene“ (nach MEISEL; Naturräumliche Gliederung Deutschlands, 1960). Darauf aufbauend wird die „Aller-Talsandebene“ im Landschaftsrahmenplan (Ldkrs. Celle, 1991) in kleinflächigere Landschaftseinheiten unterteilt.

Der Ort Wietze liegt mit dem Plangebiet in der Landschaftseinheit.....

- Allerdünen (um Wietze = „Ovelgöner Sander“).....

.....,die nördlich der unweit verlaufenden B 214 vom Taleinschnitt des Flübchens „Wietze“ unterbrochen wird, welches von Wietze in die Aller mündet.

Die Landschaftseinheit der „Allerdünen“ wird nach dem LRP<sup>5</sup> Celle wie folgt beschrieben:

---

<sup>5</sup> Landschaftsrahmenplan des Landkreises Celle 1991 (LRP)

„Der Allerraum wird durch Flugsanddünen geprägt, die sich im Süden und Norden der Allerniederung anschließen. Wobei besonders der Raum westlich von Celle durch besonders stark bewegte und ausgedehnte Dünenfelder gekennzeichnet ist.....Landschaftsprägend sind heute die überwiegenden Kiefernreinbestände; ehemals natürliche Waldgesellschaft war der Eichen-Birkenwald (Betulo-Quercetum).....“.

Das Plangebiet und sein Umfeld selbst weist bei einer durchschnittlichen Höhe von ca. 32 m ü. NN kaum wahrnehmbare Höhenunterschiede auf und ist im Gegensatz zur o. a. heute gewerblich genutzt. Die Nutzung ist heute durch Baugewerbe - flache, langgestreckte Zweckgebäude, offener Lagerplatz für Maschinen, Geräte und Baustoffe und daneben angrenzend Wohnhausparzellen geprägt. Gegenüber dem Plangebiet befindet sich eine Schule. Im südlichen Teil des Plangebietes befinden sich nur schwach strukturierte Hausgärten und trennende Fichtenreihen an Grundstücksgrenzen.

Das Plangebiet befindet sich heute schon im inneren des Siedlungsraumes von Wietze. Die angrenzenden, z. Z. ackerbaulich genutzten Flächen („Rübenstücke“) sind ebenfalls durch die Flächennutzungsplanung/Bebauungsplanung als Baugebiete vorgesehen, so das in naher Zukunft das Plangebiet von bebauten Bereichen umgeben wird.

Das Plangebiet ist aufgrund der einheitlichen Nutzungsform - Gewerbe - hinsichtlich des Landschaftsbildes nur als geringwertig einzustufen.

Aus der Landes- und Regionalplanung (LROP, RROP) heraus bestehen keine besonders herausgestellten Schutz- und Nutzungsbestimmungen für das Plangebiet.

### **3.4.2 Boden, Geologie, Klima und Grundwasser**

Ausgangsmaterial für die Bodenbildung im Gebiet sind feine Flugsande (Dünen des Holozäns) in m.o.w. starker Mächtigkeit über fluviatilen Ablagerungen (Niederterrasse) der Weichsel - Kaltzeit. Darunter befinden sich in tieferen Schichten im Wechsel glazifluviatile, sandig-kiesige und schluffig/tonige Ablagerungen, die bereits aus der Saale- und Elsterkaltzeit stammen. Speziell um Wietze findet man in großer Tiefe, als Ablagerungen des Tertiärs und der Kreidezeit, noch Gips, eisenhaltige Bänder und darunter auch Steinsalzvorkommen.

Die oberflächennahen Bodenschichten sind aufgrund der langjährigen, gewerblichen Nutzung, Lagerflächen und Überbauung stark verändert und damit sehr naturfern.

Das Plangebiet liegt bereits innerhalb der Ortslage, südöstlich des alten Ortskernes und damit nicht in der vorherrschenden Hauptwindrichtung (West-südwest). Die Luft ist aufgrund der bereits existierenden gewerblichen Nutzung und des Anliegerverkehrs entlang der Schulstraße durch entsprechende, gelegentliche Immissionen beeinflusst.

Der Luftaustausch ist durch keine besonders hohen Gebäude oder Geländeformungen behindert. An das zu beplanende Gebiet grenzen bereits locker-bebaute Wohn-/ Mischgebiete an.

Im Plangebiet selbst befinden sich **keine Fließ- oder Stillgewässer**.

Als Grundwasserleiter („Aquifer“) sind im Untersuchungsraum vor allem die pleistozänen Ablagerungen der Saale- und Weichseleiszeit von Bedeutung, die hier flächendeckend verbreitet sind.

Das Talsandgebiet der Aller ist von Natur aus ein Gebiet mit sehr großen Grundwassermengen. Die Mächtigkeit der grundwasserführenden Schicht beträgt im Mittel 30 m! Schluff- und Geschiebemergellagen sind in diesem Bereich nur sehr schwach ausgebildet, so ist das Wasserleitvermögen sehr groß (aus dem „Landschaftsplanerischen Beitrag zum Flächennutzungsplan“ der Gemeinde Wietze, S.34). Die Grundwasserfließrichtung ist hier großräumig nach Norden in das Einzugsgebiet der Aller- und die Wietzeniederung gerichtet.

Die Grundwasserleiter um Wietze in größerer Tiefe, gelten als teilweise versalzen. Einschränkungen für die Grundwassernutzung sind deshalb in diesem Raum möglich. Ebenso können die intensiven landwirtschaftlichen und gartenbaulichen Nutzungen um Wietze zu erhöhter Salzbelastung im Gebiet beitragen.

Das Schutzpotential bei natürlicher Grundwasserüberdeckung kann jedoch nur als „gering“ eingeschätzt werden (s. dazu auch Pkt. 3.4.3. Boden).

Es ist davon auszugehen das die natürlichen Bodenfunktionen, auch im Zusammenhang mit der Grundwasserbildung, durch die derzeitige Nutzung im Plangebiet selbst, negativ beeinflusst sind.

Das Plangebiet ist laut RROP des Landkreises Celle nicht als Fläche mit besonderer Bedeutung für die Wassergewinnung herausgestellt.

### 3.4.3 Vegetation und Biotoptypen

Die Bestandsaufnahme erfolgte im November 1997 nach dem Nds. Kartierschlüssel für Biotoptypen (Hrsg. NLÖ, 1994).

**Tabelle 1: Ermittelte Biotoptypen im Plangebiet**

<b>Biotoptyp Kurzbezeichnung</b>	<b>Lage Flächengröße [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Bemerkungen / Bewertungen</b>
Gewerbegebiet = OGG	12.829 m <sup>2</sup> Gesamtgebiet	Auch wenn es insgesamt als Mischgebiet ausgewiesen ist, stellt sich der engere Planungsraum als charakteristische Gewerbefläche dar, mit entsprechenden Gebäuden, Lager- und Umschlagflächen.  Der Anteil von Versiegelung/Überbauung beträgt mindst. 60 %.  Als Randstruktur noch existiert eine jüngere Fichtenreihe im Süden.
Flächensumme	12.829 m <sup>2</sup>	

Fast der ganze Bereich des Plangebietes wird intensiv. Naturfern genutzt, was einen negativen Einfluß auf den Naturhaushalt und die Entwicklung von Artengemeinschaften zur Folge hat.

### **3.5 Siedlungsstruktur**

Die zukünftige Bebauung wird sich, auf Grund der textlichen Festsetzungen der Bebauung in Wietze anpassen. Diese zeichnet sich durch Einzelhausbebauung mit einer guten Durchgrünung der Siedlungsflächen aus. Die Grundstücke sind durchschnittlich 760 m<sup>2</sup> groß. Sie sind aus städtebaulicher Sicht im westlichen Teil die „typischen“ eingeschossigen Einfamilienhäuser und im östlichen Teil 2 Mehrfamilienhäuser mit Carportanlage.

### **3.6 Eigentumsverhältnisse**

Das Plangebiet erstreckt sich über 8 Flurstücke, die sich im Privateigentum befinden.

## 4. Begründung des Planungskonzeptes und der Festsetzungen

### 4.1 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Um die Zielvorstellungen für die Nutzung des Bebauungsplangebietes zu verwirklichen, sind im qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 BauGB n.F. nachfolgende Festsetzungen gemäß § 9 BauGB n.F. erforderlich:

#### 4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen zur Schaffung eines der vorhandenen Siedlungsstruktur weitgehend angepaßten Baugebietes soll der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans als **Mischgebiet MI** gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen werden. Damit sind in diesem Bereich gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude und
- sonstige Gewerbebetriebe.

Alle anderen auch ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ( § 6 (2+3) BauNVO) sind nicht zulässig.

Die Erforderlichkeit der Festsetzung als Mischgebiet ergibt sich vor allem daraus, daß die Nachfrage nach Wohnbauland abgesichert werden muß und ein nutzungsverträglicher Übergang zwischen der vorhandenen und geplanten Bebauung geschaffen wird.

#### 4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet soll die offene Siedlungsstruktur entstehen. Dazu wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) sowie der Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO) bestimmt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 gestattet (einschließlich der zulässigen Überschreitung von 25 % gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO) eine 45 %ige Überdeckung des Baugrundstücks mit baulichen Anlagen (einschließlich Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO - z.B. Geräteräume, Gartenlauben usw., außerdem baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird). Diese Festsetzung wurde getroffen um einen geringen Versiegelungsgrad und damit die Schäden für den Wasserhaushalt zu minimieren und kann in Anbetracht der Größe der Grundstücke als völlig ausreichend für eine sinnvolle Nutzung der Grundstücke angesehen werden.

Die Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse auf 1 bzw. 2 bewirkt die Anpassung der Bauweise an die angrenzende Bebauung des Plangebietes. Dadurch wird eine sich aufdrängende Neubebauung vermieden.

#### 4.1.3 Bauweise

Um die Bauweise an die angrenzende Wohnbebauung anzupassen, wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser oder Doppelhäuser errichtet.

Durch diese Festsetzung kann insgesamt eine entsprechende Fortsetzung der Bauweise benachbarter Gebiete erreicht werden.

#### 4.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Im Bebauungsplan werden die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen festgelegt. Diese sollen dazu beitragen, den offenen Charakter des Plangebietes mit lockerer Bebauung zu sichern, indem ein bestimmter Mindestabstand der Gebäude zur Straßenverkehrsfläche festgesetzt wird. Andererseits bleibt den zukünftigen Bauherren durch diese Festsetzung ein genügender Handlungs- und Gestaltungsspielraum auf den Baugrundstücken.

### 5. Städtebauliche Daten

Bezeichnung der Fläche	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Anteil [%]
Größe des Geltungsbereiches = Bruttobauland	12.829,4	100,0
bisherige Nutzung des Geltungsbereiches:		
– Mischgebietsfläche	12.829,4	100,0
Summe:	12.829,4	100,0
geplante Nutzung des Geltungsbereiches:		
– Nettobauland	9.885,4	76,9
– Fläche für Abfallsammelbehälter	100,0	0,8
– Verkehrsfläche	2.844,0	22,3
Summe:	12.829,4	100,0
Aufschlüsselung der geplanten Nutzung:		
öffentliche Verkehrsflächen:		
– versiegelt (Fahrbahn + Fußweg)	1.747,9	13,7
– teilversiegelt (Grünstreifen)	1.096,1	8,6
Fläche für Abfallsammelbehälter:	100,0	0,8
Bauflächen:		
– überbaubare Grundstücksfläche (45 % des Baulandes)	4.448,4	34,9
– nicht überbaubare Grundstücksfläche	5.437,0	42,0
Summe:	12.829,4	100,0

## 6. Auswirkungen der Planung

### 6.1 Zu erwartende Auswirkungen auf öffentliche Belange

Die zu erwartenden Auswirkungen dieses Bebauungsplanes auf öffentliche Belange lassen sich wie folgt darstellen:

#### 6.1.1 Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild

	<b>Voraussichtlich betroffene Träger öffentlicher Belange</b>
<p>Das Plangebiet „Schulstraße“ vervollständigt den städtebaulich geordneten Ortsrandabschluß nach Süd-Westen und schließt somit nördlich an vorhandene Wohnbebauung an. Historisch wertvolle Bausubstanz des alten Ortskernes von Wietze wird dabei nicht zerstört.</p> <p>Durch das Plangebiet werden keine historisch gewachsenen Teile innerhalb der Ortslage gestört, es stellt im Gegenteil eine Verbesserung des Ortsbildes dar.</p>	<p>Bezirksregierung Lüneburg Landkreis Celle Landwirtschaftskammer Hannover Forstamt Celle Staatliches Forstamt Wienhausen Niedersächsisches Landesamt für Bodenforschung Naturschutzbund Deutschland</p>

#### 6.1.2 Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft

	<b>Voraussichtlich betroffene Träger öffentlicher Belange</b>
<p>Durch die Bebauung der Flächen kommt es zumindest kurzzeitig zu einer Stärkung der regionalen Wirtschaft durch befristete Bauaufträge zum Ausbau der Erschließung und zur Errichtung der Gebäude.</p> <p>(Grundlage: § 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB n.F. „die Belange der Wirtschaft ... und die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen“)</p>	<p>Bezirksregierung Lüneburg Landkreis Celle Katasteramt Celle Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Celle Handwerkskammer Lüneburg-Stade Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg Polizeiinspektion Celle Naturschutzbund Deutschland</p>

### 6.1.3 Auswirkungen auf die Belange der Landwirtschaft

<p>Die Landwirtschaft ist durch die Inanspruchnahme der Flächen für das Plangebiet nicht gravierend betroffen, die Umnutzung des Gebietes hat keine Auswirkungen.</p>	<p><b>Voraussichtlich betroffene Träger öffentlicher Belange</b></p>
	<p>Landkreis Celle                  Katasteramt Celle                  Niedersächsisches Landesamt für Bodenforschung                  Naturschutzbund Deutschland</p>

### 6.1.4 Auswirkungen auf Belange des Verkehrs

<p>Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt, wie schon in Pkt. 3.3 beschrieben, von der Schulstraße. Der Begegnungsverkehr ist auf allen Straßen möglich.</p> <p>Da es sich hier um ein Wohngebiet handelt, soll eine Geschwindigkeit von 30 km/h nicht überschritten werden. Damit ist die geplante Fahrbahnbreite von 4,5 m als ausreichend zu bewerten. Die Konkretisierung der Erschließungsplanung bleibt einem späteren Planungsstadium vorbehalten. Es ergeben sich jedoch keine gravierenden zusätzlichen Belastungen. Die genaue Untersuchung erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt zusammen mit den Baugebieten „Im langen Felde“ und „Rübenstücke“.</p>	<p><b>Voraussichtlich betroffene Träger öffentlicher Belange</b></p>
	<p>Landkreis Celle                  Katasteramt Celle                  Straßenbauamt Celle                  Polizeiinspektion Celle                  Naturschutzbund Deutschland</p>

### 6.1.5 Auswirkungen auf Belange der Ver- und Entsorgung

	Voraussichtlich betroffene Träger öffentlicher Belange
Die technische Infrastruktur wird sich kaum verändern und kann somit an die vorhandenen Einrichtungen angeschlossen werden. Zusätzlich werden die Leitungsrechte für bestehende Leitungen (SW-Kanal) abgesichert.	Bezirksregierung Lüneburg Landkreis Celle Katasteramt Celle Staatliches Amt für Wasser und Abfall Verden Straßenbauamt Celle Stromversorgung Osthannover HASTRA Abwasserverband Matheide Deutsche Telekom Landesgasversorgung Niedersachsen AG Gemeindebrandmeister Jürgen Welker Naturschutzbund Deutschland

### 6.2 Auswirkungen auf private Belange

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes in der vorgesehenen Form ergeben sich voraussichtlich keine Nachteile für die in der Umgebung des Plangebietes lebenden Menschen, da sich die geplante Struktur an die vorhandene anpaßt. Die momentane Steigerung des Verkehrs ist zu gering um wesentliche Beeinträchtigungen hervorzurufen. Das Ortsbild für die östlichen Bestandsgebäude verschlechtert sich nur minimal, da durch die unten beschriebenen Pflanzgebote wieder ein natürliches „grünes“ Ortsbild entstehen wird.

### 6.3 Auswirkungen auf Umweltbelange, Umweltverträglichkeit

Die Umsetzung des Bebauungsplanes läßt **keine zusätzlichen Beeinträchtigungen** des Naturhaushaltes durch Überbauung/Versiegelung mit Gebäuden und Zufahrten erwarten, da die bisherige, gewerbliche Nutzung in stärkerem Maße Negativwirkungen auf alle natürlichen Schutzgüter (Versiegelungs- und Überbauungsgrad) besitzt als die künftige Nutzung als lockeres, eingegrüntes Misch- und Wohngebiet. Ebenso werden in diesem Zuge z.B. Lärm, staub- und gasförmige Immissionen – in einem eingegrünten Wohngebiet herabgesetzt. Ebenso kommt dies dem gegenüberliegenden Schulbetrieb zugute.

Altlasten oder Bodenverunreinigungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Im Zweifelsfall sind Bodenuntersuchungen vorzunehmen.

Eine standortheimische Gehölzpflanzung entlang der neu entstehenden Grundstücksgrenzen ist dennoch zuleisten um die o.a. Aufwertung des Ortsbildes zu sichern. Von einer wiederholten „Fichtenpflanzung“ wie in den 70er Jahren ist abzusehen. (i.S.d. nachfolgenden Artenliste)

**Unabhängig davon sind die Grundsätze zu Minimierung/Vermeidung von unnötigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes innerhalb des künftigen Misch/Wohngebietes zu beachten:**

- Das anfallende Regenwasser von Dächern, der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen und von Grundstückszufahrten ist im dafür vorgesehenen Straßenseitenraum bzw. auf den Grundstücken nach entsprechender Prüfung zu versickern. Ein Nachweis auf Versickerungsfähigkeit (u.U. beeinträchtigt durch Kontaminationen der derzeitigen Bodenaufgabe ?), ist dennoch zu führen.
- Eine ausreichende randliche und innere Durchgrünung des Plangebietes ist zu Gunsten des Orts- und Landschaftsbildes vorzusehen (vgl. nachfolgende Pflanzempfehlungen), so entlang der öffentlichen Verkehrswege und neuen Grundstücksgrenzen.

**Pflanzempfehlungen für eine naturnahe Entwicklung in Grünbereichen im B-Plangebiet entsprechend der Bedingungen in Wietze:**

(angepaßt für mäßigfeuchte Sandböden)

• Bäume:

Acer campestre (Feldahorn)  
Acer platanoides (Spitzahorn)  
Alnus glutinosa (Schwarzerle)  
Betula pendula (Hänge-Birke)  
Fraxinus excelsior (Esche)  
Quercus robur (Stieleiche)  
Tilia cordata (Winterlinde)  
Tilia platyphyllos (Sommerlinde)

• Hecken:

Berberis vulgaris (Berberitze)  
Carpinus betulus (Hainbuche)  
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)  
Corylus avellana (Haselnuß)  
Crataegus monogyna (Eigriffeliger Weißdorn)  
Ewonymus europaeus (Gemeines Pfaffenhütchen)\*  
Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)\*  
Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)  
Prunus avium (Vogelkirsche)  
Prunus padus (Traubenkirsche)  
Prunus spinosa (Schlehe)  
Rosa canina (Hundsrose)  
Rosa vulgaris (Gemeine Heckenrose)  
Rosa obtusifolia (Stumpfblättrige Rose)  
Salix caprea (Salweide)

Salix viminalis (Korbweide)  
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)  
Sambucus racemosa (Traubenholunder)\*  
Sorbus ancuraria (Eberesche)  
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)\*

- Bodendecker:

Rosa arvensis (Kriechende Rose)

(\* = nicht auf Spielplätzen verwenden)

#### 6.4 Abwägung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind nach § 1 Abs. 2 BauGB n.F. die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Der Bebauungsplan „Schulstraße“ regelt die grundsätzlichen Erfordernisse für die Umsetzung der unter Pkt. 2.3 genannten Ziele.

Die öffentlichen Belange werden durch den Bebauungsplan in geringster Weise berührt. Dabei werden negative Auswirkungen von vornherein vermieden oder, wo sie unvermeidbar sind, ausgeglichen.

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der bisher in der Umgebung des Plangebietes lebenden Menschen.

Wesentliche negative Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht gegeben.

Der Bebauungsplan „Schulstraße“ stellt somit einen ausgewogenen und verträglichen Beitrag zur städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Wietze dar.

#### 7. Weiteres Verfahren

Um die berührten Träger öffentlicher Belange über die Planungen im Gebiet des Bebauungsplanes „Schulstraße“ zu informieren, wird ihnen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB n.F. diese Entwurfsfassung vorgelegt und Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Gleichzeitig wird die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB n.F. durchgeführt, um die Bürgern über das Vorhaben zu informieren und ihnen Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Nach diesem Verfahrensschritt folgen dann Beratungen und Beschlüsse der Gemeindegremien, nach denen das Verfahren in die Phase der weiteren Bearbeitung geht.

#### 8. Durchführung der Planung

Wird noch ergänzt

## Anhang

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. Mischgebiete

In diesem Bereich sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO zulässig:

Wohngebäude,  
Geschäfts- und Bürogebäude und  
sonstige Gewerbebetriebe.

Alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ( § 6 (3) BauNVO) sind nicht zulässig.

#### 2. Stellplätze, Garagen und Nebenanlage

Die Zufahrten, Garagen und Stellplätze auf privaten Grundstücken sind aus wasser-  
durchlässigen Materialien herzustellen, auf § 14 Abs. 4 NBO wird verwiesen.

#### 3. Nicht überbaute Flächen

Auf den privaten Grundstücken sind je angefangene 400 qm Grundstücksfläche minde-  
stens ein einheimischer hochstämmiger Laubbaum nach folgender Artenliste zu pflan-  
zen, pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

- Bäume:

*Acer campestre* (Feldahorn)  
*Acer platanoides* (Spitzahorn)  
*Alnus glutinosa* (Schwarzerle)  
*Betula pendula* (Hänge-Birke)  
*Fraxinus excelsior* (Esche)  
*Quercus robur* (Stieleiche)  
*Tilia cordata* (Winterlinde)  
*Tilia platyphyllos* (Sommerlinde)

- Hecken:

*Berberis vulgaris* (Berberitze)  
*Carpinus betulus* (Hainbuche)  
*Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel)  
*Corylus avellana* (Haselnuß)  
*Crataegus monogyna* (Eigriffeliger Weißdorn)  
*Ewonymus europaeus* (Gemeines Pfaffenhütchen)  
*Ligustrum vulgare* (Gemeiner Liguster)  
*Lonicera xylosteum* (Gemeine Heckenkirsche)  
*Prunus avium* (Vogelkirsche)  
*Prunus padus* (Traubenkirsche)  
*Prunus spinosa* (Schlehe)  
*Rosa canina* (Hundsrose)  
*Rosa vulgaris* (Gemeine Heckenrose)  
*Rosa obtusifolia* (Stumpfbliättrige Rose)  
*Salix caprea* (Salweide)  
*Salix viminalis* (Korbweide)  
*Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder)  
*Sambucus racemosa* (Traubenholunder)  
*Sorbus aucuparia* (Eberesche)  
*Viburnum opulus* (Gewöhnlicher Schneeball)

- Bodendecker:

*Rosa arvensis* (Kriechende Rose)

## PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Wietze diesen Bebauungsplan „Schulstraße“, bestehend aus der Planzeichnung und den vorstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Wietze, den 19.01.1999



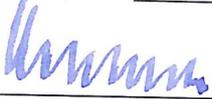
Bürgermeister(in)

## VERFAHRENSVERMERKE

### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Wietze hat in seiner Sitzung am 27.05.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Schulstraße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 10.08.1998 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Wietze, den 19.01.1999



Bürgermeister(in)

## PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

Liegenschaftskarte: Gemeinde Wietze, Gemarkung Wietze, Flur 8

Maßstab: 1 : 1.000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 05.11.1997). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Celle, den 28.01.1999



Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

## PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Schulstraße“ wurde ausgearbeitet von

INFRA PLAN GmbH

Breite Str. 32A

29221 Celle

Tel. (05141) 9916930, Fax (05141) 9916931

Celle, den 19.01.99

  
Planverfasser

INFRAPLAN IP-INFRA

Breite Straße 32 a · 29221 Celle  
Tel. 051 41 / 99 169-30 · Fax 99 169-31

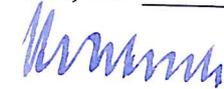
## ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Rat der Gemeinde Wietze hat in seiner Sitzung am 06.10.1998 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.10.1998 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 10.08.1998 in der Zeit von 19.08.1998 bis 18.09.1998 durchgeführt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 16.10.1998 bis einschließlich 16.11.1998 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wietze, den 19.01.1999

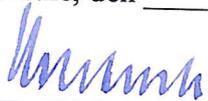
  
Bürgermeister(in)



## SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Wietze hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16.12.98 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wietze, den 19.01.1999

  
Bürgermeister(in)



### INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluß des Bebauungsplanes (Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes) ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am \_\_\_\_\_ im Amtsblatt \_\_\_\_\_ bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am \_\_\_\_\_ rechtsverbindlich geworden.

Wietze, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister(in)

### VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

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

Wietze, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister(in)

### MÄNGEL DER ABWÄGUNG

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Wietze, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister(in)

#### INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan „Schulstraße“ mit textlichen Festsetzungen ist gemäß § 12 BauGB am 04.05.1999 im Amtsblatt für den Landkreis Celle Nr. 7/1999 veröffentlicht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden.

Wietze, den 22.06.1999



*[Handwritten signature]*

Bürgermeister