

Zeichenerklärung

- 1. Festsetzungen**
- Grenze des öffentlichen Geltungsbereiches
 - 1. Änderung
 - Geltungsbereich Bebauungsplan
 - Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche
 - Baugrenze
 - WA Allgemeines Wohngebiet
 - I Zahl der Vollgeschosse
 - 0,2 Grundflächenzahl
 - 0,1 Geschossflächenzahl
 - △ Offene Bauweise, nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
 - max 2W maximal 2 Wohnungen je Gebäude
 - 23m Sichtfläche von Bebauung, Bewuchs und jeglicher Sichtbehinderung höher als 75 cm über Straßenkante freizuhalten Fläche
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - 2. Karteninhalt und sonstige Darstellungen
 - Vorhandene Grundstücksgrenze
 - Vorhandene Häuser bzw. Schuppen

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Bauweise
Max Zahl der Wohnungen je Gebäude	



Planunterlage hergestellt durch das Katasteramt Celle.

Der Gemeinde Wietze ist die Vervielfältigung unter den bekannten Bedingungen gestattet worden.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. (Stand vom 13.02.1979)

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grundstücksgrenzen in die Ortlichkeit ist einwandfrei möglich.

Celle, den 24. März 1981

KATASTERAMT CELLE
Vermessungsdirektor KATASTERAMT

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 05.12.1978 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BBauG am 22.01.1979 ortsüblich bekanntgemacht.

Wietze 9. MRZ. 1981

Bürgermeister Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 18.11.1980 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 17.12.1980 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 02.01.1981 bis 02.02.1981 gemäß § 2a (6) BBauG öffentlich ausgelegen.

3101 Wietze, den 9. MRZ. 1981

Bürgermeister Gemeindedirektor

Der Bebauungsplan ist mit Verfügung der Genehmigungsbehörde (Az.:) 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.

3101 Wietze, den

Bürgermeister Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde ist den in der Genehmigungsverfügung vom (Az.:) aufgeführten Auflagen/Maßgaben in seiner Sitzung am beigetreten.

Der Bebauungsplan hat zuvor wegen der Auflagen/Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

3101 Wietze, den

Bürgermeister Gemeindedirektor

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde vom Ing. Büro Dipl. Ing. Kurt Rosse, Wasserweg 5, 3000 Hannover 73 ausgearbeitet.

Hannover, im November 1980

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 2a (6) BBauG in seiner Sitzung am 24.02.1981 als Satzung (§ 10 BBauG) sowie die Begründung beschlossen.

3101 Wietze, den 9. MRZ. 1981

Bürgermeister Gemeindedirektor

Die Genehmigung des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BBauG im Amtsblatt des Landkreises Celle Nr. bekanntgemacht worden.

3101 Wietze, den

Bürgermeister Gemeindedirektor

Siehe Genehmigungsvermerk

Gemeinde Wietze
Reg. Bez. Lüneburg Kreis Celle



Bebauungsplan „Spukloch“ 1. Änderung

Genehmigt gemäß Verfügung vom heutigen Tage
309-21102-Ce 9317
mit Auflagen/Maßgaben/Hinweisen
Lüneburg, den 22.6.1981
Bezirksregierung Lüneburg



Wichmann



Begründung

zum Bebauungsplan
"Spukloch", 1. Änderung
der Gemeinde Wietze, Landkreis Celle



1. Allgemeine Begründung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Spukloch" soll für die betroffenen Grundstückseigentümer entlang des Krönsweges eine bessere Ausnutzung ihrer Grundstücke gewährleisten.

Ursprünglich wurden diese großen Grundstücke (1.300 qm bis 7.600 qm) als Nebenerwerbssiedlung genutzt. Diese Nutzung ist jedoch im Laufe der Jahre mehr und mehr zurückgegangen.

Da bei der Erschließung des westlich des Krönsweges gelegenen Baugebietes "Oselohfeld II" alle Grundstücke entlang des Krönsweges an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation angeschlossen wurden, ist die Gemeinde daran interessiert, durch Teilung der großen Grundstücke eine wirtschaftlichere Ausnutzung der Erschließungsanlagen zu erhalten.

II. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wietze, Teilplan 2, Ortsteil Wietze und Teilplan 4, Ortsteil Wieckenberg, ist der Bereich des Bebauungsplanes "Spukloch" als Allgemeines Wohngebiet mit einem Maß der baulichen Nutzung von 0,3 ausgewiesen.



III. Merkmale des Bebauungsplanes

1. Kartenunterlagen

Die Festsetzungen (Überbaubare Flächen, Art und Maß der Nutzungen) und die zugehörigen Texte (Zeichenerklärung, Beglaubigungsvermerk) sind in einer vermessungstechnisch einwandfreien Karte (M = 1:25.000), in der das Plangebiet eingetragen ist.

Vom Katasteramt Celle ist die Vervielfältigung gestattet und die Genauigkeit der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen bescheinigt worden.

2. Art der Nutzung

Der gesamte Änderungsbereich wird entsprechend dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Wietze als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Bis auf eines sind die Grundstücke mit Einfamilienhäusern bebaut. Die Grundstücke sind zum Teil mit Ziersträuchern und Obstbäumen bestanden. Im restlichen Teil der Grundstücksflächen sind Gemüse- und Blumengärten angelegt. Auf beiden nördlichen Flurstücken ist noch Kiefernwald vorhanden.

3. Maß der baulichen Nutzung

Durch die Erhöhung der Geschoßflächenzahlen von 0,05 auf 0,1 und von 0,1 auf 0,2 soll den Eigentümern ermöglicht werden, ihre Grundstücke zu teilen bzw. ihre Häuser zu vergrößern. Aus diesem Grund ist außerdem zusätzlich in den Bebauungsplan aufgenommen worden, daß bis zwei Wohnungen pro Haus eingerichtet werden können. Mehrfamilienhäuser sind nicht zulässig.

Jedoch sind bei einer offenen Bauweise neben Einzel- auch Doppelhäuser zulässig. Die Zahl der Vollgeschosse ist auf I festgesetzt. Ein Ausbau des Dachraumes ist im Rahmen der Niedersächsischen Bauordnung § 2 (6) möglich.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

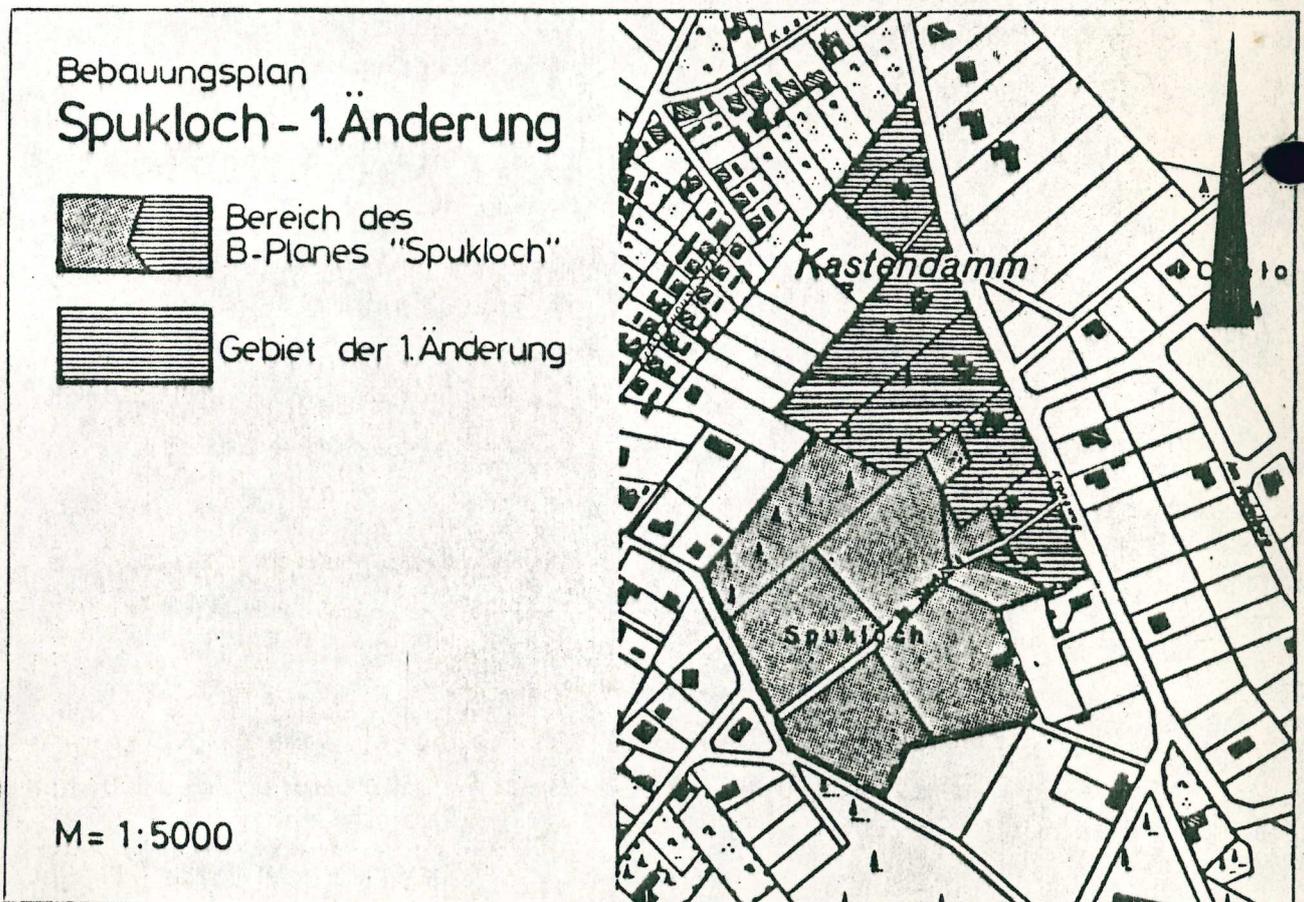
Auch die überbaubaren Flächen wurden, genau wie die Erhöhung der Geschoßflächenzahlen, vergrößert, damit die großen Grundstücke besser genutzt werden können.

Die Baugrenzen wurden so gelegt, daß zur Straße "Kronsweg" 10 m Abstand eingehalten wird. Zu der Straße "Im Spukloch" betragen die Abstände 5 m, und zu Nachbargrundstücken 3 m. Auf den einzelnen Grundstücken sind die Bautiefen unterschiedlich tief nach den Wünschen der Eigentümer festgesetzt worden. Sie sind im einzelnen vermaßt.

IV. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird im Osten von der Straße "Kronsweg" begrenzt. Von dieser Straße sind alle von der Änderung des Bebauungsplanes betroffenen Grundstücke erreichbar. Sie hat eine Fahrbahnbreite von 5,50 m und ist fest ausgebaut. Die Gesamtbreite der Straßenfläche beträgt 9 m. Der westliche, an das Plangebiet angrenzende, bis zu 3 m breite Seitenraum, ist zum Teil durch eine natürlich Grasnarbe befestigt und wird als Parkmöglichkeit genutzt.

Über die Straßen "Kronsweg" und "Wieckenberger Straße" /bzw. "Oselohweg" ist die Bundesstraße 214 schnell zu erreichen.



V. Versorgung und Entsorgung

1. Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch Anschluß an die Versorgungsanlagen des Wasserversorgungsverbandes im Landkreis Celle. Die Entnahme von Feuerlöschwasser wird durch Hydranten ermöglicht.
2. Die Stromversorgung erfolgt durch Anschluß an das vorhandene Stromnetz der Hannover-Braunschweigischen-Stromversorgung.
3. Die Regenwasserbeseitigung auf den Grundstücken erfolgt durch örtliche Versickerung. Von den Straßenflächen wird das Oberflächenwasser in die Seitenräume zur Versickerung geleitet.
4. Die Abwasserbeseitigung der einzelnen Haushalte im im Plangebiet erfolgt durch den Anschluß an die vorhandene zentrale SW-Kanalisation.
Die Entsorgung von neuen Grundstücken im Plangebiet kann durch den Anschluß an die Kanalisation ohne Schwierigkeiten erfolgen.
5. Die Müllabfuhr erfolgt wöchentlich aufgrund des Abfallbeseitigungsgesetzes durch den Landkreis Celle.

VI. Städtebauliche Werte

1. Das Änderungsgebiet hat eine Gesamtfläche von 2.457 ha.
2. Von der Änderung des Bebauungsplanes "Spukloch" bleiben die im Plangebiet vorhandenen Straßenflächen unberührt.
3. Somit hat das Nettobauland eine Größe von 2.457 ha.

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 05.12.78 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 (1) BBauG am 22.01.79 ortsüblich bekanntgemacht.

Wietze 12. AUG. 1981

IV
stv. Gemeindedirektor



Bürgermeister

Die Begründung wurde von der Gemeinde Wietze ausgearbeitet.

Wietze, den 12. August 1981

IV
stv. Gemeindedirektor



Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 18.11.80 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 17.12.80 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 02.01.81 bis 02.02.81 gemäß § 2a (6) BBauG öffentlich ausgelegen.

3101 Wietze, den 12. AUG. 1981

IV
stv. Gemeindedirektor

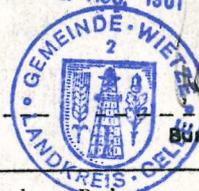


Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 2a (6) BBauG in seiner Sitzung am 24.02.81 als Satzung (§ 10 BBauG) sowie die Begründung beschlossen.

3101 Wietze, den 12. AUG. 1981

IV
stv. Gemeindedirektor



Bürgermeister

Die Genehmigung des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BBauG im Amtsblatt des Landkreises Celle Nr. bekanntgemacht worden.

3101 Wietze, den

Gemeindedirektor

Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist mit Verfügung der Genehmigungsbehörde

(Az.:) 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.

, den

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 (Az.:) aufgeführten Auflagen/Maßgaben in seiner Sitzung am beigetreten.

Der Bebauungsplan hat zuvor wegen der Auflagen/Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

3101 Wietze, den

Gemeindedirektor

Bürgermeister