

ZEICHENERKLÄRUNG

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
- GRENZE DER ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHEN
- VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN (NACHRICHTL. ÜBERNOMMEN)
- VORGESCHLAGENE FLURSTÜCKSGRENZEN (UNVERB. DARSTELLUNG)
- WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET
OFFENE BAUWEISE
- (II) ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND
- DACHGESCHOSSAUSBAU ALS AUSNAHME GEM. § 31, ABS. 1
BUNDES BAUG. MÖGLICH WENN FÜR ALLE WOHNUNGEN ABSTELL-
UND TROCKENRAUM VORHANDEN.
- 0,3 GRUNDFLÄCHENZAHL = 0,3
0,6 GESCHOSSFLÄCHENZAHL = 0,6
- BAULINIE (IST ZWINGEND EINZUHALTEN)
- BAUGRENZE (DARF NICHT ÜBERSCHRITTEN WERDEN)
- SICHTWINKEL
- P STELLPLÄTZE IM ÖFFENTLICHEN VERKEHRSRAUM



Der Bebauungsplan Wietze „Am Rathaus“, genehmigt von dem Herrn Regierungspräsidenten in Lüneburg am 2.11.64, mit dem Aktenzeichen I c/H 4a() Ce 93/VIII, tritt zu dem Zeitpunkt, mit dem diese 1. Änderung rechtsverbindlich wird, außer Kraft.

1. Änderung

**BEBAUUNGSPLAN
WIETZE
LANDKREIS CELLE
„AM RATHAUS“**

Maßstab 1:1000

Ingenieurbüro Dipl.-Ing. KURT ROSSE
3001 Anderten, Wasserweg 5, Tel. 0511-52 16 54

Die Richtigkeit der Planungsunterlagen in vermessungstechnischer Hinsicht wird hiermit bescheinigt.
Celle, den
Katasteramt Celle

Entwurf ausgearbeitet. Die Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 2 (5) B. BauG. beteiligt worden.
Andernten, den
Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Kurt Rosse
Dipl.-Ing.

Als Entwurf gem. § 2 (6) B. BauG. beschlossen.
Wietze, den
Bürgermeister
Gemeindegeldrektor

Entwurf mit Begründung hat öffentlich ausgelegt in der Zeit vom bis
Wietze, den
Gemeindegeldrektor

Der Bebauungsplan ist gem. § 10 des B. BauG. als Satzung beschlossen.
Wietze, den
Bürgermeister
1. Beigeordneter

Genehmigt gem. § 11 B. BauG. mit Verf.
Lüneburg, den
Der Regierungspräsident
I. A.

Genehmigung des Bebauungsplanes und Satzung gem. § 12 örtlich bekannt gemacht in der Zeit vom bis
Wietze, den
Bürgermeister



B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Am Rathaus"
der Gemeinde Wietze
Kreis Celle - Land

I.

Allgemeine Begründung

In der Gemeinde Wietze besteht ein grosser Bedarf an Baugrundstücken für Familienheime im Sinne des II. Wohnungsbaugesetzes und eine grosse Nachfrage nach Einfamilien-Eigenheimen. Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung in seinem Geltungsbereich ist der Bebauungsplan "Am Rathaus" aufgestellt worden.

Der Plan ist auf Errichtung von 92 Wohnungen abgestellt und deckt zusammen mit den Bebauungsplänen "Spukloch", "Breiter Sand" und "Schneekamp" den Wohnbedarf für voraussichtlich drei Jahre.

Das Gelände ist in dem in Arbeit befindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde als Wohngebiet ausgewiesen.

II.

Besondere Merkmale

Der Bebauungsplan schreibt "Allgemeines Wohngebiet" und zwar in ein- u. zweigeschossiger, offener Bauweise vor.

Die Geschossflächenzahl ($\frac{\text{Grundrissfläche} \times \text{Geschosszahl}}{\text{Grundstücksfläche}}$) darf bei eingeschossiger Bebauung (0,2), bzw. (0,4), bei zweigeschossiger Bebauung (0,4), bzw. (0,6) nicht überschreiten.

III.

Städtebauliche Werte

Eine genaue Vermessung des Planbereiches liegt nicht vor. Die Masse sind dem Plan im Maßstab 1:1000 entnommen.

a) Gesamtfläche	rd. 6,84 ha
b) Bruttobaufläche	rd. 6,84 ha

c) Erschliessungsflächen

1. Strassen, Wege Plätze

Bezeichnung	Querschn. m	Länge m	Eckabrdg. qm	Fläche qm
<u>vorhanden</u>				
Hunäusstrasse (1/2 gerechn.) Fahrbahn	3,5	287,0		1.005
Planstrasse A Fahrbahn westl. Teilstück	5,0	47,0		235
<u>geplant</u>				
Hunäusstrasse Bürgersteig, südl.	2,0	240,0		480
Planstrasse A	13,0	252,0		3.276
Planstrasse A Bürgersteig	2,0	47,0		94
Planstrasse B	10,0	198,0	160	2.140
Planstrasse C	10,0	216,0	160	2.320
Planstrasse D	9,5	230,0	455	2.640
			(m. Fahrbahn- flächen im Parkstreifen	

2. Parkflächen:

Planstrasse B	5,0	25,0		125
Planstrasse C	5,0	30,0		150
Planstrasse D	2,5	108,0		270

insgesamt

12.190

12.735 = rd. 1,27 ha

=====

(= rd. 19 % des Bruttobaugebietes)

d) Das Nettobauland beträgt mithin	5,57 ha
davon sind bereits bebaut	0,81 ha
für die Bebauung noch zur Verfügung stehendes Bauland	4,76 ha

e) Besiedlungsdichte:

vorhanden sind 4 Einfam.-Häuser mit	4 WE
4 Geschäftshäuser mit	4 WE
geplant sind 39 Einfam.-Häuser mit zus. max.	
39 Einliegerwohnungen gerechn.	78 WE
3 Mehrfamilienhäuser mit	12 WE
1 Geschäftshaus mit	2 WE

100 WE

=====

100 WE x 3,5 Personen
Besiedlungsdichte

= rd. 350 Personen

= rd. 63 Personen je ha/Nettobauland

f) Die gesamten zulässigen Geschossflächen betragen:

34.356 qm x (0,2)	=	rd. 6.871 qm
16.303 qm x (0,4)	=	rd. 6.521 qm
5.041 qm x (0,6)	=	rd. 3.024 qm
		<hr/>
insgesamt		rd 16.416 qm
		=====

IV.

Verkehrliche Erschliessung

Die verkehrliche Erschliessung erfolgt über die Hunäusstrasse und die Planstrasse D von der B 214 aus.

Für jedes Einfamilienhaus ist eine Garage vorgesehen, bei Mehrfamilienhäusern pro Wohnung eine. Ferner sind öffentliche Parkflächen ausgewiesen.

Ein Kinderspielplatz befindet sich in unmittelbarer Nähe auf dem Gelände des evang.luth. Kindergartens.

V.

Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung

Die Versorgung des Planbereiches mit Trink- und Brauchwasser erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Ortsversorgungsnetz, die Beseitigung der Abwässer durch Anschluss an das Ortskanalisationsnetz.

VI.

Kosten der Durchführung der Erschliessung

Im Plangebiet sind Strassen mit einer Gesamtfläche von 12.735 qm vorgesehen. Bei Annahme eines Durchschnittssatzes von 30m-- DM/qm für Erwerb und Freilegung der Flächen, für die Fahrbahn, Bürgersteige, Regenwasserbeseitigung und die Beleuchtung ergeben sich Gesamtkosten von 382.050,-- DM.

Nach den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes (§§ 128 und 129) trägt die Gemeinde mindestens 10 % von dem Erschliessungsaufwand.

VII.

Bauordnungsmassnahmen

Die Gemeinde 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 für die Verwirklichung des Bebauungs-
planes erzielt werden können, beabsichtigt die Gemeinde, gemäss
§§ 45 ff., 80 ff. und 85 ff. des Bundesbaugesetzes Grenzregelungen
vorzunehmen, Grundstücke umzulegen oder die erforderlichen Flächen
zu enteignen.

Ein Verzeichnis der betroffenen Parzellen, unter Angabe der für
den öffentlichen Bedarf erforderlichen Flächengrössen liegt an.

Wietze, den ... 7.7. 1964 ...

.....
Stiller Bürgermeister

.....
Wai Gemeindedirektor