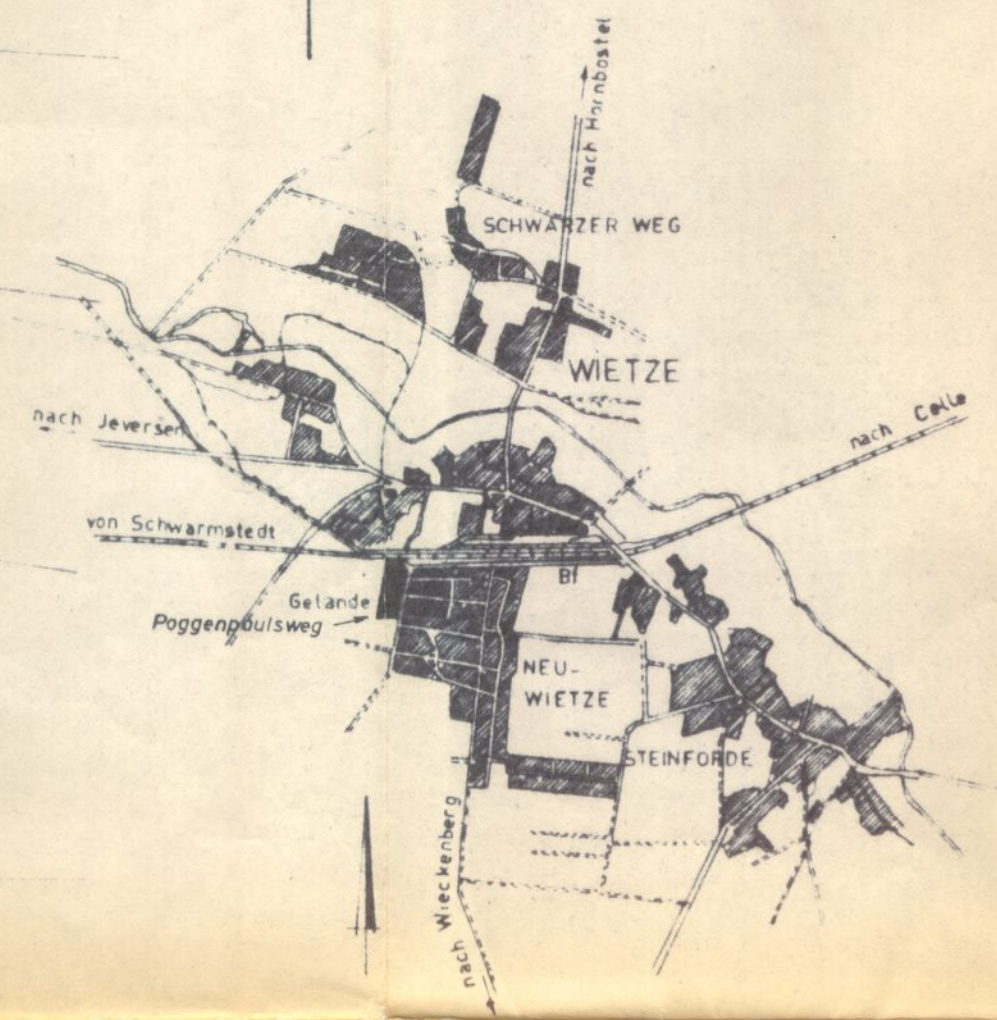
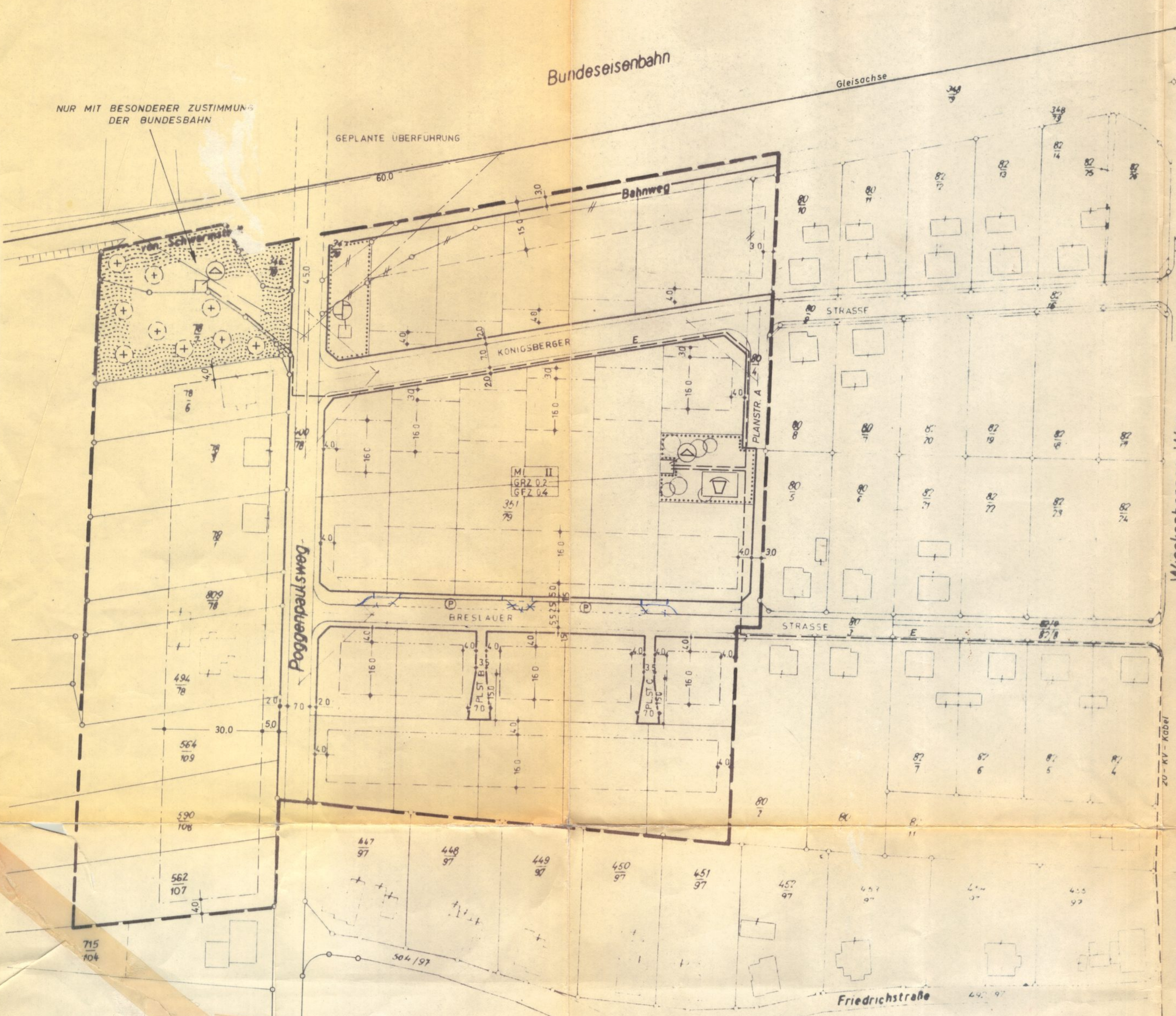


NUR MIT BESONDERER ZUSTIMMUNG DER BUNDESEISENBahn



ÜBERSICHTSSKIZZE M. 1:25 000

**ZEICHENERKLÄRUNG**

**1. FESTSETZUNGEN**

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
  - BAULINIE (IST ZWINGEND EINZUHALTEN)
  - BAUGRENZE (DARF NICHT ÜBERSCHRITTEN WERDEN)
  - GRENZE DER ÖFFENTLICHEN VERKEHRSLÄCHEN
- |        |        |     |                        |
|--------|--------|-----|------------------------|
| MI     | II     | MI  | MISCHGEBIET            |
| GRZ 02 | GFZ 04 | II  | ZAHL DER VOLLGESCHOSSE |
| GRZ    |        | GRZ | GRUNDFLÄCHENZAHL       |
| GFZ    |        | GFZ | GESCHOSSFLÄCHENZAHL    |
- (P) STELLPLÄTZE IM ÖFFENTL. VERKEHRSRAUM
  - SICHTWINKEL
  - FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
  - PUMPSTATION
  - TRAFOSTATION
  - KINDERSPIELPLATZ
  - GRÜNFLÄCHE
  - BÄUME zu pflanzen

**2. KARTENINHALT UND SONSTIGE DARSTELLUNGEN**

- VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN (NACHRICHTL. ÜBERNOMMEN)
- AUFZUHEBENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN (UNVERB. DARSTELLUNG)
- E — ELT - LEITUNG

BEI BEBAUUNG VON GRUNDSTÜCKEN, DIE AN BAHNGEBIET GRENZEN, SIND DIE BAUANTRÄGE DER DEUTSCHEN BUNDESEISENBahn ZUR STELLUNGNAHME ZUZULEITEN

DIE NACH BBAUG. § 6 ABS. 3 AUSNAHMSWEISE ZUGELASSENEN ANLAGEN SIND IN DEM AUSGEWIESENEM BAUGEBIET ALLGEMEIN ZULÄSSIG  
 IN BEBAUUNGSPLAN SIND NUR EINZELHÄUSER IN OFFENER BAUWEISE ZULÄSSIG

Maßstab : 1 : 1000

Die vermessungstechnische Richtigkeit wird bescheinigt

Celle, den 13 Febr 1963  
 f. Klett  
 Offentl. best. Verm. Ing.

**Gemeinde Wietze**  
 REGIERUNGSBEZIRK LÜNEBURG LANDKREIS CELLE



**Bebauungsplan Poggendorfsweg**  
 Neufassung

DER VOM HERRN REGIERUNGSPRÄSIDENTEN LÜNEBURG AM 10. DEZ. 1965 MIT DEM AKT. Z.: 1 C/H 40 (39) CE 93/X GENEHMIGTE BEBAUUNGSPLAN „POGGENDORFSWEG“ TRITT MIT DEM TAGE DER GENEHMIGUNG DES INKRAFTTRETENS DIESER NEUFASSUNG AUSSER KRAFT.

ENTWURF AUSGEARBEITET DIE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE SIND GEM. § 2 (5) BBAUG. BETEILIGT WORDEN  
 ANDERTEN, DEN 26. 11. 70  
 ING.-BÜRO, DIPL. ING. K. ROSSE  
 Dipl. Ing.

ENTWURF HAT ÖFFENTLICH AUSGELEGEN IN DER ZEIT VOM 25. 5. 70 BIS 26. 6. 70 Wietze, den 27. 6. 70 Gemeindedirektor	DER BEBAUUNGSPLAN IST GEM § 10 DES BBAUG. ALS SATZUNG BESCHLOSSEN AM 6. 10. 70 Wietze, den 7. 10. 70 Bürgermeister
GENEHMIGT GEM. § 11 BBAUG. MIT VERFÜGUNG 214-Ce 93/70 Lüneburg, den 26. 3. 1971 REGIERUNGSPRÄSIDENT	GENEHMIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES UND SATZUNG GEM. § 12 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT IN DER ZEIT VOM ... BIS ... Wietze, den ... Gemeindedirektor

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan " Poggenpaulsweg "  
in der Gemeinde W i e t z e  
Landkreis Celle

### I. Allgemeine Begründung

In der Gemeinde Wietze besteht großer Bedarf an Baugrundstücken für Familienheime im Sinne des 2. Wohnungsbaugesetzes.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung ist der Bebauungsplan " Poggenpaulsweg " Lg 4891 A aufgestellt.  
Geplant ist die Errichtung von

28 freistehenden Einfamilienhäusern

In dem Entwurf zum Flächennutzungsplan ist das Gelände als Wohnbaufläche ausgewiesen.

### II. Besondere Merkmale

Der Bebauungsplan schreibt " Kleinsiedlungsgebiet " ( WS, § 2 der Baunutzungsverordnung vom 26. Juni 1962 ) in eingeschossiger offener Bauweise vor.  
Die Geschößzahl ist I D, die Grundflächenzahl beträgt 0,2, die Geschößflächenzahl 0,3. Es sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig ( § 2 (3) der Baunutzungsverordnung )

### III. Erschliessungsanlagen

#### a) Straßen :

Das im Bebauungsplan ausgewiesene Gebiet ist im Osten, Süden und Westen von vorhandener Bebauung umgeben. Im Norden wird das Gelände durch die Trasse der Bundesbahn ( Verbindung Celle-Schwarmstedt ) begrenzt.

Die Erschliessung erfolgt durch den Poggenpaulsweg, durch die Königsbergerstraße und die Breslauerstraße. Alle Fahrbahnen werden mit leichten Schwarzdecken versehen. Ihre Abmessungen sind aus den Profilangaben zu entnehmen.

#### b) Wasserversorgung :

Die Frischwasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die in der Gemeinde liegende Versorgungsanlage. Die Entnahme von Feuerlöschwasser ist sichergestellt und wird durch Hydranten ermöglicht.

#### c) Abwasserbeseitigung :

Die Abwässer werden von einer in der Gemeinde befindlichen Kläranlage aufgefangen. Der Ausbau des für das neue Bebauungsgebiet erforderlichen Rohrnetzes wird nach den gängigen Vorschriften erstellt. Das Regenwasser wird versickert.

#### d) Stromversorgung:

Eltstrom wird durch Anschluss an das in der Gemeinde liegende Eltnetz der Hannover-Braunschweigischen Stromversorgungs A.-G. geliefert.

IV. Besondere Merkmale

Für die freistehenden Häuser sind Einstellplätze im Verhältnis 1 : 1 jeweils auf den Grundstücken vorgesehen. Die für den ruhenden Verkehr erforderlichen Parkplätze sind in Längsaufstellung in der Breslauerstraße und in einer Gruppe an der Planstraße A untergebracht.

V. Städtebauliche Werte

- a) Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 2,72 ha  
 davon sind (z.B.: Landw. Nutzfläche ) - ha
- b) das Bruttobaugebiet beträgt demnach 2,72 ha
- c) Erschliessungsflächen  
 ( unterteilt in vorhandene und geplante )

1. Straßen, Wege und Plätze :

	Bezeichnung	Querschnitt m	Länge m	Eckabrundg. und dergl. qm	Fläche qm
vorhanden:	Poggenpaulsweg	9,-	155,-		1.395,-
geplant :	Poggenpaulsweg	2,-	137,-		274,-
	Königsbergerstr.	13,5	136,-	29,-	1.865,-
	Breslauerstraße	11,5	129,-		1.511,5
					- -
	Planstraße	4,-	81,-	11,-	335,-
	Planstraße B	3,5	12,-		42,-
		$\frac{3,5+7,-}{2}$	15,-		78,75
	Planstraße C	3,5	12,-		42,-
		$\frac{3,5+7,-}{2}$	15,-		78,75
2. Parkflächen					72,5
3. Sonstige Erschliessungsflächen					
	Kinderspielplatz				452,5
	Pumpstation				390,-

insgesamt: 6.537,-  
 = 0,65 ha  
 =====

( = 23,97 % des Bruttobaugebietes )

- d) Das Nettobauland beträgt mithin 2,07 ha  
 davon sind bereits bebaut - ha
- für die Bebauung noch zur Verfügung stehendes Bauland 2,07 ha
- e) Besiedlungsdichte
- |                |                            |          |              |
|----------------|----------------------------|----------|--------------|
| Vorhanden sind | . . . . . Einfam.- Häuser  | mit      | . . . . . WE |
|                | . . . . . Mehrfam.-Häuser  | mit      | . . . . . WE |
| Geplant sind   | 28 Einfam.- Häuser         | mit      | 28 WE        |
|                | . . . . . Mehrfam.- Häuser | mit      | . . . . . WE |
|                |                            | zusammen | 28 WE        |

28 WE x 3,5 = 98 Personen

Besiedlungsdichte = 47 Personen je ha Nettobauland

f) Die gesamten zulässigen Geschoßflächen betragen :

WS 20.684 m<sup>2</sup> x 0,3 = 6.205

VI. Bodenordnungsmaßnahmen

Die Gemeinde Wietze beabsichtigt, vor dem Ausbau der im Bebauungsplan festgelegten Straßen und Plätze, die für den Gemeinbedarf benötigten Flächen in Anspruch zu nehmen. Wenn auf Grund privater Vereinbarungen keine befriedigenden Abmachungen für die Verwirklichung des Bebauungsplanes erzielt werden können, beabsichtigt die Gemeinde, gemäss §§ 45 ff 80 ff. und 85 ff. des BBauG 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.

VII. Kosten der Durchführung des Planes

Im Planbereich sind Straßen und Parkplätze mit einer Gesamtfläche von 0,65 ha geplant. Bei Annahme eines Durchschnittssatzes von 30,- DM für Erwerb und Freilegung der Flächen, für die Fahrbahnen, Bürgersteige, Regenwasserbeseitigung und Beleuchtung ergeben sich Gesamtkosten von DM . 195.000,- . . . . .

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

VIII. Ausnahmen

. . . . .  
. . . . .

Gemeinde Wietze, den 18.12.64

stellb. *Schulze*  
Bürgermeister

*Ullrich*  
Gemeindedirektor