

AUSGEARBEITET IM AUFTRAGE UND EINVERNEHMEN MIT DER GEMEINDE WIETZE.

ISERNHAGEN NB SÜD, AM 28. JANUAR 1963  
DIER ORTSPLANER: RUDOLF SANDER

*Wietze, d. 1. Dezember 1972*

ÖFFENTLICH AUSGELEGT GEMÄSS § 2 (6) DES B.BAUG. IN DER ZEIT VOM 2. APRIL 1964 BIS ZUM 2. MAI 1964 AUFGRUND DER BEKANNTMACHUNG VOM 25. MÄRZ 1964  
WIETZE, DEN 2. Mai 1964

GEMEINDEDIREKTOR

AUFGESTELLT GEM. DEN §§ 9 U. 30 DES B.BAUG. UND ALS SATZUNG GEM. § 10 DES B.BAUG. VOM RAT DER GEMEINDE BESCHLOSSEN AM 13. Mai 1964  
WIETZE, DEN 7. Mai 1964

BÜRGERMEISTER GEMEINDEDIREKTOR

DER LANDKREIS CELLE HAT KEINE BEDENKEN.  
CELLE, DEN 20. Juli 1964

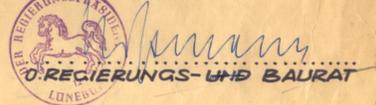
DER OBERKREISDIREKTOR

GENEHMIGT GEMÄSS § 11 DES B.BAUG.  
LÜNEBURG, DEN 1. November 1964  
nach Maßgabe der Genehmigungsverfügung vom heutigen Tage.

DER REGIERUNGSPRÄSIDENT

IC/144(39) Ce. 93/Vi

IM AUFTRAGE:



ÖFFENTLICH AUSGELEGT GEMÄSS § 12 DES B.BAUG. AUFGRUND DER BEKANNTMACHUNG VOM 2. Mai 1964 BIS ZUM 14. APRIL 1964 MIT AUSHANG VOM 20. Mai 1964  
WIETZE, DEN 12. April 1964

GEMEINDEDIREKTOR

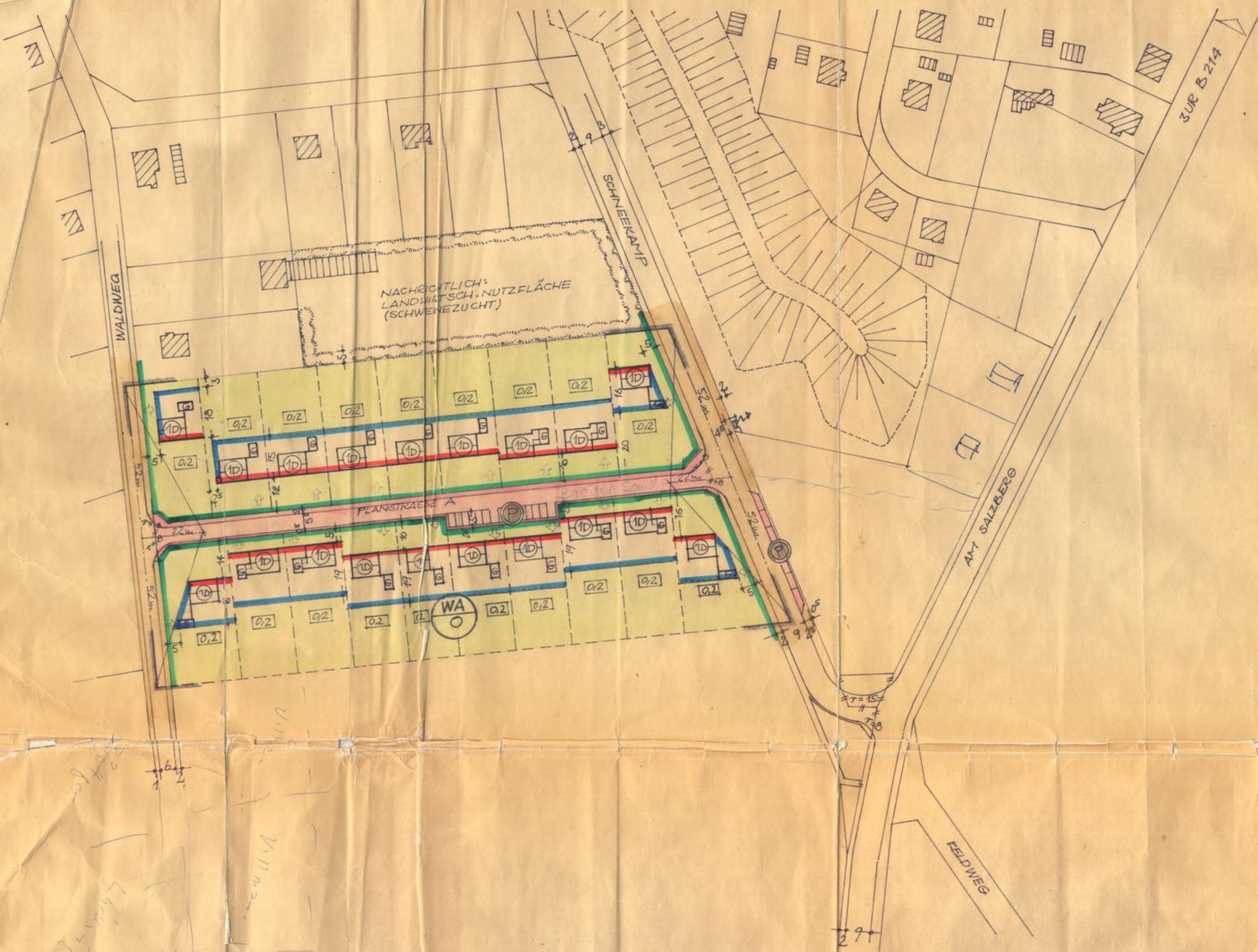
Im Hinblick auf Inhalt und Zweck wird die Brauchbarkeit der Planungsunterlage bescheinigt.

Celle, den 4. Juli 1964 Katasteramt



**GEMEINDE WIETZE  
LANDKREIS CELLE  
BEBAUUNGSPLAN  
"BREITER SAND"  
M. 1:1000**

PLANUNTERLAGE: KATASTERPLAN M. 1:1000



PLANZEICHEN:

- VORHANDENE GRENZE
- - - AUFZÜHEB. GRENZE
- NEUE GRENZE
- GRENZE DES PLAN. BEREICHS
- FESTZULEGEND. STRASS. BEGR. LINIE
- FESTZULEGEND. ZWINGENDE BAULINIE
- FESTZULEGEND. BAUGRENZE
- ÖFF. VERKEHRSFLÄCHE VORH.
- ÖFF. VERKEHRSFLÄCHE GEPL.
- ÜBERBAUBARE FLÄCHE
- PRIVATE FREIFLÄCHE
- VORHANDENE BEBAUUNG
- GEPLANTE BEBAUUNG; FIRSTRICHTG. BINDEND!
- GEPLANTE GARAGEN
- GEPLANTE PARKFLÄCHE
- WA ○ ALLGEM. WOHNGEBIET, OFF. BAUWEISE
- 02 ○ GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- GEPL. TRAFOSTATION
- BEI 10: ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, BINDEND. DACHGESCHOSSAUSBAU ALS AUSNAHME GEM. § 31, ABS. 1 B.BAUG. MÖGLICH, WENN FÜR ALLE WOHNUNGEN ABSTELL- U. TROCKENRÄUME VORHANDEN SIND.
- ANZULEGEND. GRÜNSTREIFEN

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan	"Breiter Sand"
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 "Breiter Sand" aufgestellt worden.

Der Plan ist auf Errichtung von max. 38 Wohnungen abgestellt und deckt zusammen mit den Bebauungsplänen "Spukloch", "Am Rathaus" 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 eingeschossiger, offener Bauweise vor.

Die Geschossflächenzahl ( $\frac{\text{Grundrissfläche} \times \text{Geschosszahl}}{\text{Grundstücksfläche}}$ ) darf (0,2) 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. 2,29 ha
b) Bruttobaupfläche	r.d 2,29 ha

c) Erschliessungsflächen:

1. Strassen, Wege, Plätze

Bezeichnung	Querschn. m	Länge, m	Eckabrdg. qm	Fläche qm
<u>vorhanden</u>				
Waldweg	5,0	108,0		540
Schneekamp	6,5	113,0		735
<u>geplant</u>				
Planstrasse A	8,0	200,0	36	1.631
				<u>2.911</u>

2. Parkflächen

110

insgesamt

3.021 = rd. 0,30 ha

(= rd. 13 % des Bruttobaugebietes)

d) Das Nettobauland beträgt mithin	1,99 ha
davon sind bereits bebaut	0,00 ha
Für die Bebauung noch zur Verfügung stehendes Bauland	1,99 ha

e) Besiedlungsdichte:

vorhanden sind 0 Häuser mit	0 WE
geplant sind 19 Einfam.-Häuser mit zus. max. 19 Einliegerwohnungen gerechnet	38 WE
	<u>38 WE</u>
	=====

38 WE x 3,5 Personen = rd. 133 Personen

= rd. 58 Personen je ha/Nettobauland

f) Die gesamte zulässige Geschossfläche beträgt:

$$19.900 \text{ qm} \times (0,2) = \text{rd. } 3.980 \text{ qm}$$

=====

IV.

Verkehrliche Erschliessung

Die Erschliessung erfolgt über die Strassen "Waldweg" und "Schneekamp". Für jedes Einfamilienhaus ist eine Garage vorgesehen. Ferner sind öffentliche Parkflächen ausgewiesen.

V.

Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung

Die Versorgung des Planbereiches mit Trink- u. 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 3.021 qm vorgesehen. Bei Annahme eines Durchschnittssatzes von 30,-- DM/qm für Erwerb und Freilegung der Flächen, für die Fahrbahn, Bürgersteige, Regenwasserbeseitigung und die Beleuchtung ergeben sich Gesamtkosten von 90.700,-- DM.

Nach den Bestimmungen des BBauG (§§ 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 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 Bundesbaugesetzes Grenzregelungen vorzunehmen, Grundstücke umzulegen oder die erforderlichen Flächen zu enteignen.

Wietze, den 7.7.1964.....

*[Handwritten Signature]*  
.....  
*Stellv.* Bürgermeister

*[Handwritten Signature]*  
.....  
Gemeindedirektor