

TRAFO, vorh.  
KINDERSPIELPLATZ  
vorh.

**Genehmigt**  
gem. § 10 d. Bundesbaugesetzes  
vom 23.6.60

Lüneburg, den 6.6.1974

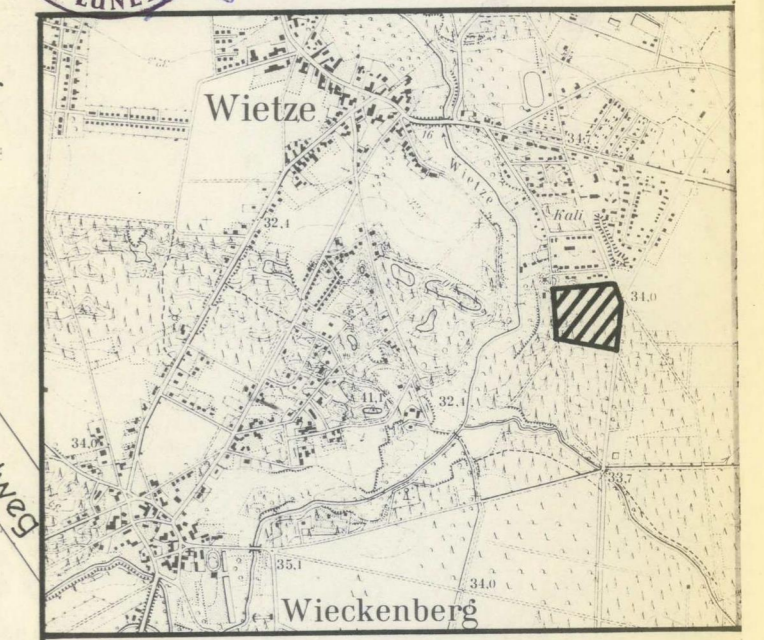


Regierungspräsident

Z: 214 - 093193

Im Auftrag

*Albrecht*



Übersicht 1:25000

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 baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 8.3.1973.). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

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

Celle, den 19. Nov. 1973



*Leinfant*

AUSGEARBEITET

Entwurf ausgearbeitet  
Gemeinde Wietze

*T. T. T.*  
Gem. Bauingenieur

ÖFFENTLICH AUSGELEGT

Der Gemeinderat hat am *15. 11.* 1973 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

Gem. § 2 (6) BBauG hat der Entwurf mit Begründung einschl. Bauentwurf vom *3. 12.* 1973 bis zum *2. 1.* 1974 öffentlich aus-  
gelegen.

Ort und Dauer der Auslegung wurden satzungsgemäß am *19. 11.* 1973 mit Aushang vom *19. 11.* 1973 bis zum *9. 1.* 1974 bekanntge-  
macht.

WIETZE, den 7. 3. 1973

WIETZE, den *12. 2.* 1974  
*[Signature]* *Ma*  
Bürgermeister Gemeindedirektor

AUFGESTELLT

Der Gemeinderat hat am *29. 1.* 1974 nach Prüfung der fristgerecht eingegangenen Bedenken und Anregungen den Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BBauG und § 6 NGO beschlossen.

ÖFFENTLICH AUSGELEGT

gem. § 12 BBauG auf Grund der Hinweisbekanntmachung vom *1974* im Amtsblatt für den Landkreis Celle Nr. *vom 1974* Der Bebauungsplan ist damit am *1974* rechtsverbindlich geworden.

WIETZE, den *12. 2.* 1974

WIETZE, den *1974*

*[Signature]* *Ma*  
Bürgermeister Gemeindedirektor

Bürgermeister Gemeindedirektor



GEMEINDE WIETZE

KREIS CELLE

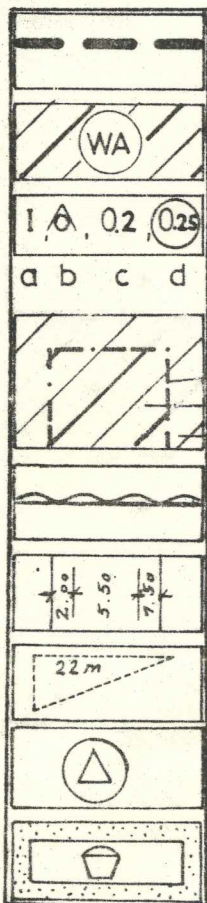
GEMARKUNG WIETZE

FLUR 7

MASS - STAB 1 : 1000

B E B A U U N G S P L A N B R E I T E R S A N D I I

PLANZEICHENERKLÄRUNGEN  
FESTSETZUNGEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung  
Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Bau NVO

Maß der baulichen Nutzung a) Zahl der Vollgeschosse  
als Höchstgrenze (x) b) offene Bauweise nur Einzelhäu-  
ser zulässig c) Grundflächenzahl d) Geschößflächenzahl

Baugrenzen  
überbaubare Grundstücksfläche  
nicht überbaubare Grundstücksfläche

Brandschutzstreifen - Breite 25 m -

Straßenverkehrsfläche

Sichtdreieck freizuhalten von allen Sichtbehinderungen  
höher als 80 cm über Fahrbahnoberkante beider Straßen  
( 100 cm über OK Schienen )

Trafostation

Kinderspielplatz

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(x) Der Dachausbau ist gem. § 31 (2) B BauG als Ausnahme zulässig,  
wenn genügend Trockenraum vorhanden ist.

Der Wald-Brandschutzstreifen von 25 m Breite wird durch Unterholz-  
Anpflanzung angelegt. Ein Unterhaltungstreifen von 3 m Breite ist  
dauernd von Bewuchs freizuhalten.

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Breiter Sand II" in der Gemeinde Wietze,  
Kreis Celle

---

### I. Allgemeine Begründung

In Wietze hält die Wohnungsbautätigkeit an. Auf Grund einer Werbung in größeren Tageszeitungen wurden allein in den ersten 4 Wochen des Jahres 1973 ca. 20 neue Bauplätze verkauft, darüberhinaus besteht bei der Gemeindeverwaltung Wietze eine Bewerberliste für Baulandsuchende, die z. Z. 55 ernsthafte Bauwillige aufweist. Sollte dieser Trend anhalten, so ist das im folgenden beschriebene Bebauungsgebiet "Breiter Sand II" innerhalb kürzester Frist verkauft und bebaut. - Insbesondere herrscht starke Nachfrage aus Berlin, Hamburg und Hannover. Während die Großstädter offensichtlich die im Grünen liegenden neuen Bebauungsgebiete vorziehen, sind die einheimischen Wohnungsbau-Interessenten auch mit Grundstücken in den zahlreich vorhandenen Baulücken zufrieden, so daß diese schon weitgehend geschlossen werden konnten. -

Der bereits abgestimmte Flächennutzungsplan für die Großgemeinde Wietze mit den Ortsteilen Hornbostel, Jevern und Wieckenberg beinhaltet auch das vorliegende Bebauungsgebiet "Breiter Sand II".

### II. Besondere Merkmale des Bebauungsplanes

Der Plan setzt allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 B.Bau.NVO in eingeschossiger Bauweise fest, wobei nach den textlichen Festsetzungen der volle Dachgeschoß-Ausbau gemäß § 31 (2) B.Bau. als Ausnahme von den Festsetzungen zugelassen wird, wenn für alle Wohnungen genügend Abstell- und Trockenräume vorhanden sind. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Die Grundflächenzahl wird mit 0,2 ausgewiesen, die Geschoßflächenzahl mit 0,25 Ein Kinderspielplatz ist am östlichen Rand außerhalb des Gebietes bereits vorhanden.

### III. Verkehrliche Erschließung

Zwischen den Straßen "Waldweg" (Parzelle 208/2) und der Straße "Am Salzberg" (Parzelle 448/206) werden auf der Parzelle 114/2 die "Planstraßen 1 und 2" neu ausgewiesen, so daß 37 Grundstücke entstehen bei Grundstückstiefen von 33 bis 48 m. Die Straßen werden gradlinig angelegt mit 2 m breitem, einseitigen, befestigten Fußweg, 5,50 m breiten, einseitigen Seitenraum, der als Parkraum sowie als Versickerung dient. Sichtdreiecke sind jeweils angeordnet. An der Westseite des Waldweges liegen 3 Parzellen von 50 m Tiefe. Sämtliche Parzellen befinden sich in der Flur 77, der Gemarkung Wietze, wie der Plan zeigt, und sie weisen Frontbreiten von 25 bis 28 m auf. Lediglich das Grundstück Nr. 29 hat Maße von 50 m x 50 m.

#### IV. Wasser-Eltversorgung, Abwasser-, Regenwasser- und Müllbeseitigung

Die Trinkwasserversorgung einschl. Feuerlöschbedarf wird aus dem gemeindeeigenen Wasserwerk über das gemeindeeigene Ortsnetz gesichert.

Die Eltversorgung ist durch das Versorgungsunternehmen "HASTRA", das in Wietze eine eigene Niederlassung hat, gewährleistet.

Die Abwasserbeseitigung liegt ebenfalls bei der Gemeinde, wobei der Zeitpunkt zur Vergrößerung der vollbiologischen Kläranlage im Jahre 1973 gekommen ist.

Die Regenwasserbeseitigung kann erfahrungsgemäß in dem 1 m breiten, einseitigen Straßenseitenraum gefahrlos erfolgen, setzt jedoch einseitiges Quergefälle sämtlicher befestigter Flächen voraus.

Die Müllbeseitigung erfolgt durch die Fahrzeuge des Müllzweckverbandes Landkreis Celle zur ebenfalls in der Gemarkung Wietze vorhandenen Müllkippe.

#### V. Städtebauliche Werte

- a) Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 6,4544 ha
- b) Das Bruttobaugebiet beträgt ebenfalls 6,4544 ha
- c) Erschließungsflächen

##### 1.) Straßen, Wege, Plätze

Str.-Bezeichnung	Querschnitt m	Länge m	Ecken m <sup>2</sup>	Fläche m <sup>2</sup>
Waldweg	8,50 (2,0+5,5+1,0)	125	200	1.262,50
Planstraße 1	8,50 (2,0+5,5+1,0)	230	100	2.055,--
Planstraße 2	8,50 (2,0+5,5+1,0)	222	100	1.987,--
Am Salzberg	13,50 (4,0+5,5+4,0)	150	100	2.125,--
Im Stillen Winkel	13,50 (4,0+5,5+4,0)	30	60	465,--
				7.894,50

2.) Parkflächen	-
<hr/>	
3.) sonstige Erschl.-Flächen	
Brandschutzstreifen 550 m x 25 m	13.750,--
<hr/>	
insgesamt	21.644,50 m <sup>2</sup>
	= 2,1644 ha
<hr/>	
= 15,5 % des Bruttobaugebietes	

d) Das Nettobauland beträgt mithin 4,2900 ha  
davon sind bereits bebaut - ha<sup>4</sup>  
für die Bebauung noch zur Verfügung 4,2900 ha

e) Besiedlungsdichte

vorhanden sind	_____ Einzelhäuser	=	_____ WE
	_____ Mehrfam.häuser	=	_____ WE
	<hr/>		
	Zusammen	=	_____ WE
			=====

Die gesamten zulässigen Geschoßflächen betragen

$$4,2900 \times 0,1 = 4.290,-- \text{ m}^2$$

Bei einer Annahme von ca. 120,-- m<sup>2</sup> je WE ergeben sich aus den zulässigen Geschoßflächen des unbebauten Gebietes

$$\begin{aligned} 4.290 \text{ m}^2 : 120 \text{ m}^2 &= \text{rd. } 130 \text{ Personen} \\ 35 \text{ WE} \times 3,5 &= 122 \text{ Personen} \end{aligned}$$

Nach dem beigefügten Bebauungs-Entwurf (s. Anlage) sind jedoch 37 WE vorgesehen bzw. bereits zum Teil verkauft.

$$\begin{aligned} \text{d. h. } 37 \text{ WE} \times 3,5 &= \text{rd. } 130 \text{ Personen} \\ \text{oder } 130 \text{ Personen} : 4,29 \text{ ha} &= 30 \text{ Personen/ha} \end{aligned}$$

## VI. Kosten der Erschließung

### 1. Verkehrliche Erschließung

Im Plangebiet sind Erschließungsflächen mit einer Gesamtgröße von 0,7894 ha festgesetzt.

Bei der Annahme von 40,-- DM/m<sup>2</sup> für Grunderwerb, Vermessung, Planierung der Flächen und für Herstellung der Verkehrs- und Regenwasseranlagen ergeben sich Kosten von 7894 x 40,-- DM/m<sup>2</sup> = DM 315.760,--

Entspr. der Erschl.-Satzung trägt die Gemeinde 10 % = DM 31.576,--

so daß die Eigentümer der Baugrundstücke 90 % = DM 284.184,--

tragen, oder 284.184,-- DM : 4,2900 m<sup>2</sup> = rd. DM 6,-- DM/m<sup>2</sup> d. h. DM 6,-- pro m<sup>2</sup> Nettobauland für Straßenbau etc.

## 2. Wasserleitung und Kanalisation

Wasserleitung: 750 m x 60,-- DM = DM 45.000,--

Kanalisation: 750 m x 200,-- DM = DM 150.000,--

Die Erschließungskosten richten sich nach der jeweils gültigen Gebührenordnung der Ortssatzung der Gemeinde Wietze über die Entwässerung und den Anschluß an die öffentliche Abwasseranlagen und die Satzung über den Anschluß an die öffentliche Wasserleitung und über die Abgabe von Wasser.

- VII. Die Gemeinde beabsichtigt, vor dem Ausbau der Erschließungsanlagen die 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., 85 ff. B.Baug. Grundstücke umzulegen, Grenzregelungen vorzunehmen.

Aufgestellt, Wietze, den 13.2.1973

Gemeinde Wietze

Gemeinde Wietze

Gemeindedirektor

Bauing.

Bürgermeister