

Bebauungsplan

Oselohfeld II

16/14



GEMEINDE WIETZE
KREIS CELLE
GEMARKUNG WIETZE
FLUR 7
MASSTAB 1:1000

BEBAUUNGSPLAN OSELOHfeld II

PLANZEICHENERKLÄRUNGEN FESTSETZUNGEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
Art der baulichen Nutzung
Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung a) Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (⊗) b) offene Bauweise nur Einzelhäuser 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 Fahrhahnoberkante beider Straßen (100 cm über OK Schienen) **Genehmigt**

Trafostation gem. § 11 d. Bundesbaugesetzes vom 23.6.60

Kinderspielplatz
Lüneburg, den 6.6.1974
Der Regierungspräsident
- Ca 93/14
Im Auftrage
Albrecht

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Der Dachausbau ist gem. § 34 (2) B-BauG als Ausnahme zulässig, wenn genügend Trockenraum vorhanden ist.

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



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 6.3.1973). 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
KATASTERAMT
KATASTERAMT
Samson

AUSGEARBEITET
GEMEINDE WIETZE
Gem. Bauingenieur
Wietze, den 7. 3. 1973

ÖFFENTLICH AUSGELEGT
Der Gemeinderat hat beschlossen.
Gem. § 2 (6) B-BauG hat der Entwurf mit Begründung einschl. Bebauungsentwurf vom 3. 12. 1973 bis zum 2. 1. 1974 öffentlich ausgelegt.
Ort und Dauer der Auslegung wurden satzungsgemäß am 19. 11. 1973 mit Aushang vom 19. 11. 1973 bis zum 9. 1. 1974 bekanntgemacht.
Wietze, den 12. 2. 1974
Bürgermeister Gemeindedirektor

AUFGESTELLT
Der Gemeinderat hat am 29. 1. 1974 nach Prüfung der fristgerecht eingegangenen Bedenken und Anregungen den Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 B-BauG und § 6 NGO beschlossen.
Wietze, den 2. 1974
Bürgermeister Gemeindedirektor Bürgermeister Gemeindedirektor

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan O s e l o h f e l d 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 "Osellohfeld 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, Jeverßen und Wieckenberg beinhaltet auch das vorliegende Bebauungsgebiet "Osellohfeld 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 Dachgeschoßausbau gemäß § 21 (2) B.Baug. 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

III. Verkehrliche Erschließung

Der Kronsweg (Fl.Stck. 212/2) wird in seiner gesamten Länge von rd. 335 m mit einer festen Straßendecke von 5,50 m Breite versehen. Am Gestüt "Hohe Weide" beginnt dann die neue Planstraße "D". Vom Ende des Kronsweges verläuft sie in östlicher Richtung auf ca. 300 m Länge entlang der Flurstücksgrenze der Parzelle 88/1, nördlich der Reuterwiesen, um dann in nördlicher Richtung parallel zum Kronsweg auf ca. 300 m Länge in leichtgeschwungener Trassenführung sich der unterschiedlichen Höhenlage des Geländes anzupassen. Danach erfolgt abermals eine schlanke Richtungsänderung in westlicher Richtung, um nach 125 m in Höhe der Parzelle 54/2 (Haus-Nr. 8) auf den Kronsweg zu stoßen. Von der Planstraße "D" sollen in Abständen von je ca. 100 m 4 Wegetrassen für spätere Erweiterungen des Bebauungsgebietes ausgespart werden, die vorerst für die Anlieger eine Möglichkeit bieten, auf kürzestem Wege in den angrenzenden Waldgürtel zu gelangen, mit dem sich anschließenden Wietzetal.

Planstraße "D" erhält eine 5,50 m breite, befestigte Fahrbahn und zwei 2,25 m breite, beidseitige Seitenräume, die als Park- und Versickerungsraum dienen bzw. auch stellenweise für Anböschungen in dieser Breite unumgänglich sind. Die Grundstückstiefen liegen zwischen 25 und 51 m, während die Frontbreiten zwischen 23 und 50 m variieren. Insgesamt sind 33 neue Baugrundstücke vorgesehen. Sämtliche Flurstücke befinden sich in der Flur 7 der Gemarkung Wietze, wie der Plan aufweist.

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

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

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

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

Die Regenwasserbeseitigung kann erfahrungsgemäß in den zwei 2,25 m breiten, beidseitigen Straßenseitenräumen gefahrlos erfolgen.

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

Ein Kinderspielplatz wird im vorgesehenen Brandschutzstreifen an der Nordostseite des Bebauungsgebietes in der erforderlichen Größe bereitgestellt.

V. Städtebauliche Werte

- a) Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 6,5037 ha
- b) Das Bruttobaugebiet beträgt ebenfalls 6,5037 ha
- c) Erschließungsflächen

1. Straßen, Wege, Plätze

Str.-Bezeichnung	Querschnitt m	Länge m	Ecke -	Fläche m ²
Kronsweg	9,00 (2,0+5,5+1,5)	335	-	3.015,--
Planstraße "D"	10,00 (2,25+5,5+2,25)	555	379	5.929,--

2. Parkflächen	-
<hr/>	
3. sonstige Erschl.-Flächen Brandschutzstreifen	8.750,--
<hr/>	
insgesamt	17.694,-- m ²
	= 1,7694 ha
<hr/>	
d) Das Nettobauland beträgt mithin	4,7343 ha
davon sind beseits bebaut	-
für die Bebauung noch zur Verfügung	4,7343 ha
e) Besiedlungsdichte	
vorhanden sind _____ Einzelhäuser	= _____ WE
_____ Mehrfam.häuser	= _____ WE
<hr/>	
Zusammen	= _____ WE
	=====

Die gesamten zulässigen Geschoßflächen betragen

$$4,7343 \times 0,25 = 11.835,75 \text{ m}^2$$

Bei einer Annahme von ca. 150,-- m² je WE ergeben sich aus den zulässigen Geschoßflächen des unbebauten Gebietes

$$11.835,75 \text{ m}^2 : 150 \text{ m}^2 = 75 \text{ WE}$$

Nach dem beigelegten Bebauungsentwurf (s. Anlage) sind jedoch nur 34 WE ausgewiesen bzw. es werden Verkaufsverhandlungen geführt, d. h.

$$\begin{aligned} 34 \text{ WE} \times 3,5 &= 119 \text{ Personen} \\ \text{oder } 119 \text{ Personen} : 4,73 &= 26 \text{ Personen/ha} \end{aligned}$$

VI. Kosten der Erschließung

1. Verkehrliche Erschließung

Im Plangebiet sind Erschließungsflächen mit einer Gesamtgröße von festgesetzt.

Bei der Annahme von 40,-- DM/m² für Grunderwerb, Vermessung, Planierung der Flächen und für Herstellung der Verkehrs- und Regenwasseranlagen ergeben sich Kosten von 8944 m² x 40,-- DM/m² = rd. DM 360.000,--

Entspr. der Erschl.-Satzung trägt die Gemeinde 10 % = rd. DM 36.000,--

so daß die Eigentümer der Baugrundstücke 90 % = rd. DM 324.000,--

tragen, oder DM 324.000,-- : 4,7343 m² = rd. DM 7,-- pro m²
d. h. DM 7,-- pro m² Nettobauland für Straßenbau etc.

2. Wasserleitung und Kanalisation

Wasserleitung: 1000 m x 70,-- DM = DM 70.000,--
Kanalisation: 900 m x 230,-- DM = DM 207.000,--
mit Pumpwerk

Die Erschließungskosten richten sich nach der jeweils gültigen Gebührenordnung der Ortssatzung der Gemeinde Wietze über die Entwässerung und den Anschluß an die öffentlichen 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, gem. §§ 45 ff., 85 ff., 85 ff. B.Baug. Grundstücke umzulegen oder Grenzregelungen vorzunehmen.

Aufgestellt: Wietze, den 7. 3. 1973

Gemeinde Wietze

Gemeinde Wietze

M.
Gemeindedirektor

P. Kuh
Bauing.

[Signature]
Bürgermeister



GEMEINDE WIETZE

OT Wietze - Landkreis Celle

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „OSELOHFELD II“

im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

PLANINHALTE UND BEGRÜNDUNG

- Urschrift -

Verf.-Stand:	§§ 3(2)+4(2) i.V.m. § 13	§ 10
Begründung:	23.08.2005	18.07.2007

infraplan

Gesellschaft für Infrastrukturplanung mbH, Südwall 32, 29221 Celle

Telefon 0 51 41 / 9 91 69 - 30, Telefax 0 51 41 / 9 91 69 - 31



1 EINFÜHRUNG

Der Bebauungsplan „Osellohfeld II“ wurde am 29.01.1974 als Satzung beschlossen. Der Geltungsbereich befindet sich am östlichen Ortsrand von Wietze zwischen den Ortsteilen Wietze und Wieckenberg noch westlich des Flusslaufes der Wietze.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Osellohfeld II“ soll der vorhandene Baumbestand erhalten werden. Hierfür wird eine textliche Festsetzung erlassen. Die folgende Ausführung begrenzt sich auf diese Ergänzung der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

2 FESTSETZUNG DER 1. ÄNDERUNG

Die textlichen Festsetzungen werden wie folgt ergänzt:

„Mit Ausnahme des Baumbestandes innerhalb der überbaubaren Flächen und der zulässigen Nebenanlagen im Bereich der bisher unbebauten Grundstücke sind alle Bäume innerhalb des gesamten Plangebietes ab einem Stammumfang von 75 cm (in 1 m Höhe) dauerhaft zu erhalten. Wenn besondere Gründe ein Fällen erfordern, sind Ausnahmen nur nach vorheriger Abstimmung mit der Gemeinde Wietze zulässig. In solchen Fällen und bei Abgang eines Baumes ist eine Ersatzpflanzung auf demselben Grundstück vorzunehmen. Für die Neuanpflanzungen sind hochstämmige Kiefern (*Pinus sylvestris*) oder Eichen (*Quercus robur*) mit einem Stammumfang von mind. 15 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Anzahl der neu zu pflanzenden Bäume (Summe der Stammumfänge) muss dem Stammumfang des entfernten bzw. abgängigen Baumes entsprechen.“

3 BEGRÜNDUNG DER 1. ÄNDERUNG

Als der Bebauungsplan „Osellohfeld II“ entstand, handelte es sich bei der Fläche um ein Waldgebiet mit Nadelbäumen. Die Bebauung sollte sich in das bewaldete Gebiet einfügen. Da hierzu jedoch keine textliche Festsetzung getroffen wurde, besteht die Gefahr, dass die Grundstücksbesitzer den Baumbestand ihres jeweiligen Grundstückes abholzen, um Platz zu gewinnen. Damit ginge der durchgrünte, waldähnliche Charakter des Gebietes verloren, der insbesondere in diesem Bereich zwischen Wietze und Wieckenberg als Zäsur zwischen den Ortsteilen wichtig ist. Um dies zu verhindern, wird mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes ein Baumerhalt textlich festgesetzt.

4 AUSWIRKUNGEN AUF UMWELTBELANGE UND SONSTIGE AUSWIRKUNGEN

Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine vereinfachte Bebauungsplan-Änderung handelt, wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB abgesehen. Des Weiteren sind mit der Änderung keine Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 18 BNatSchG verbunden, so dass die Eingriffsregelung nicht zur Anwendung kommt. Im Gegenteil wird durch die Festsetzung gesichert, dass Bäume erhalten bleiben.

Auch sonstige negative Auswirkungen können ausgeschlossen werden.

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Wietze diese 1. Änderung des Bebauungsplanes „Osellohfeld II“, bestehend aus einer textlichen Festsetzung, als Satzung und die Begründung beschlossen.

Wietze, 06.09.2007


Wolfgang Klußmann
Bürgermeister



VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Gemeinde Wietze hat auf seiner Sitzung am 02.11.1993 beschlossen, die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Osellohfeld II“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchzuführen. Dieser Beschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am 15.11.2005 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Rat der Gemeinde Wietze hat in seiner Sitzung am 28.02.2006 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Osellohfeld II“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB i.V.m. § 13 BauGB beschlossen.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB i.V.m. § 13 BauGB wurde im Zeitraum vom 23.10.2006 bis einschließlich 24.11.2006 durchgeführt. Sie wurde am 13.10.2006 ortsüblich bekannt gemacht. Im gleichen Zeitraum fand die Trägerbeteiligung mit Schreiben vom 16.10.2006 gemäß § 4 (1) BauGB statt.

Der Rat der Gemeinde Wietze hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Osellohfeld II“ nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäss § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 18.07.2006 als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung, beschlossen.

Wietze, 06.09.2007


Wolfgang Klußmann
Bürgermeister



Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Osellohfeld II“ wurde von der infraplan GmbH ausgearbeitet.

Celle, 29.08.2007

infraplan GmbH

Südwall 32 · 29221 Celle
Tel. 0 51 41 / 9 91 69 - 30
Fax 0 51 41 / 9 91 69 - 31

S. Strobel

Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Osellohfeld II“ ist gemäß § 10 (3) BauGB am __.__.____ im Amtsblatt für den Landkreis Celle Nr. __ bekannt gemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Osellohfeld II“ ist damit am __.__.____ rechtsverbindlich geworden.

Wietze, __.__.____

Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Osellohfeld II“ sowie der Begründung sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 (1) Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB, Verletzungen der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes gemäß § 214 (2) BauGB und Mängel der Abwägung gemäß § 214 (3) BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht / geltend gemacht worden.

Wietze, __.__.____

Bürgermeister

AMTSBLATT

für den Landkreis Celle



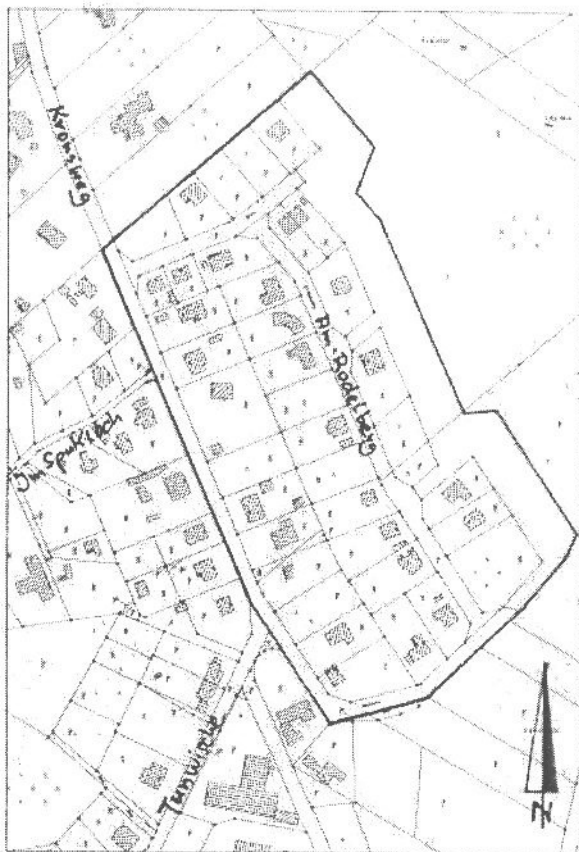
37. Jahrgang

Celle, den 06.09.2007

Nr. 16

1. Änderung des Bebauungsplanes "Oselohfeld II" der Gemeinde Wietze

Der Rat der Gemeinde Wietze hat in seiner öffentlichen Sitzung am 18.07.2007 die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Oselohfeld II“ mit der dazugehörigen Begründung gemäß § 10 Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414) als Satzung beschlossen. Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes ist im nachfolgenden Kartenausschnitt dargestellt.



Der Bebauungsplan liegt einschließlich seiner Begründung in der Gemeinde Wietze, Steinförder Straße 4, 29323 Wietze, von Montag bis Freitag während der Dienststunden öffentlich aus. Jedermann hat das Recht, diesen Bebauungsplan nebst Begründung einzusehen und Auskunft über den Inhalt zu verlangen. Die Auslegung ist unbefristet.

Mit dem Tage dieser Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Celle tritt die o. a. Satzung über den in Kraft.

Gemäß § 215 (2) BauGB wird darauf hingewiesen, dass eine Verletzung der in § 214 (1) Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften für die Rechtswirksamkeit des vorbezeichneten Bebauungsplanes dann unbeachtlich ist, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde Wietze geltend gemacht worden ist.

Mängel im Abwägungsvorgang nach § 214 Abs 3 Satz 2 BauGB sind ebenfalls unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde Wietze geltend gemacht worden sind.

Der Sachverhalt der Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften, der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und den Mangel des Abwägungsvorganges begründen soll, ist darzulegen.

Außerdem kann gem. § 6 (4) der Nieders. Gemeindeordnung (NGO) in der letztgültigen Fassung eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften nach der Gemeindeordnung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nach Ablauf eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung nicht mehr geltend gemacht werden, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung gegenüber der Gemeinde Wietze unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, die den Mangel angibt, geltend gemacht worden ist. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Genehmigung oder die Bekanntmachung des Bebauungsplanes verletzt worden sind.

Gemäß § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB kann der Entschädigungsberechtigte Entschädigung verlangen, wenn die in den §§ 39 bis 42 bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen (§ 44 (1 und 2) BauGB) beantragt.

Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in § 44 Abs. 3, Satz 1 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Wietze, den 13.08.2007
Gemeinde Wietze
Bürgermeister
In Vertretung

Christian Gutsche

L. S.