

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -,  
 §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

**WA** Allgemeine Wohngebiete  
 (§ 4 BauNVO)

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16 BauNVO)

**0,3** Grundflächenzahl  
 Zahl der Vollgeschosse  
 I als Höchstmaß

Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt

**TH 4,50 m** Traufhöhe als Höchstmaß  
**FH 7,50 m** Firsthöhe als Höchstmaß

**BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

**O** offene Bauweise  
 Baugrenze

**VERKEHRSFLÄCHEN**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

**Orange** Straßenverkehrsflächen  
**Grün** Straßenbegrenzungslinie, auch gegen-  
 über Verkehrsflächen besonderer  
 Zweckbestimmung

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

**Black Dashed** Grenze des räumlichen Geltungs-  
 bereiches des Bebauungsplanes  
 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**Red Dashed** nicht überbaubare Fläche  
**Blue Dashed** bebaubare Fläche

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen, die zwischen überbaubaren Flächen und Verkehrsflächen liegen, sind Garagen, Carports und Nebenanlagen als Hochbauten unzulässig (gemäß § 23 (5) BauNVO).
- In den durch **TH** gekennzeichneten Gebieten darf die jeweils angegebene Höhe der Traufe (bestimmt durch die äußere Schnittlinie zwischen Außenwand und Außenkante Dachhaut, an den Traufseiten gemessen) entsprechend § 5 (9) NBauO über gewachsenem Gelände nicht überschritten werden (gemäß §§ 16 (2) Nr. 4 und 18 (1) BauNVO).
- Die durch **FH** festgesetzte maximale Firsthöhe bemisst sich nach der Höhe der Oberkante der Dachhaut der Hauptbaukörper entsprechend § 5 (9) NBauO über gewachsenem Gelände vor Baubeginn (gemäß §§ 16 (2) Nr. 4 und 18 (1) BauNVO).
- Vorhandene Laubbäume mit einem Stammdurchmesser von mindestens 30 cm sind zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen. Falls ihre Standorte durch bauliche Maßnahmen in Anspruch genommen werden sollen, sind sie durch das Anpflanzen von jeweils einem höherwachsenden standortheimischen Laubbäumchen als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm einschließlich Baumverankerung zu ersetzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).
- Nachrichtlich gemäß § 9 (2) NBauO: Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. (gemäß § 9 (6) BauGB)
- Nachrichtlich gemäß § 9 (4) NBauO: Stellplätze, deren Zu- und Abfahrten und Fahrgassen sowie die Zu- und Abfahrten von Garagen dürfen, wenn die Versickerung des Niederschlagswassers nicht auf andere Weise ermöglicht wird, nur eine Befestigung haben, durch die das Niederschlagswasser mindestens zum überwiegenden Teil versickern kann. Satz 1 gilt nicht, soweit die Flächen für das Warten von Kraftfahrzeugen oder ähnliche Arbeiten, die das Grundwasser verunreinigen können, genutzt werden. (gemäß § 9 (6) BauGB)

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

gemäß § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)

### § 1 Geltungsbereich

Die Örtliche Bauvorschrift gilt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 33 „Breiter Sand III“ der Gemeinde Wietze.

### § 2 Einfriedigungen

Einfriedigungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von maximal 1,50 m über dem gewachsenen Boden (entsprechend § 5 (9) NBauO) aufweisen.

### § 3 Freileitungen

Freileitungen sind unzulässig.

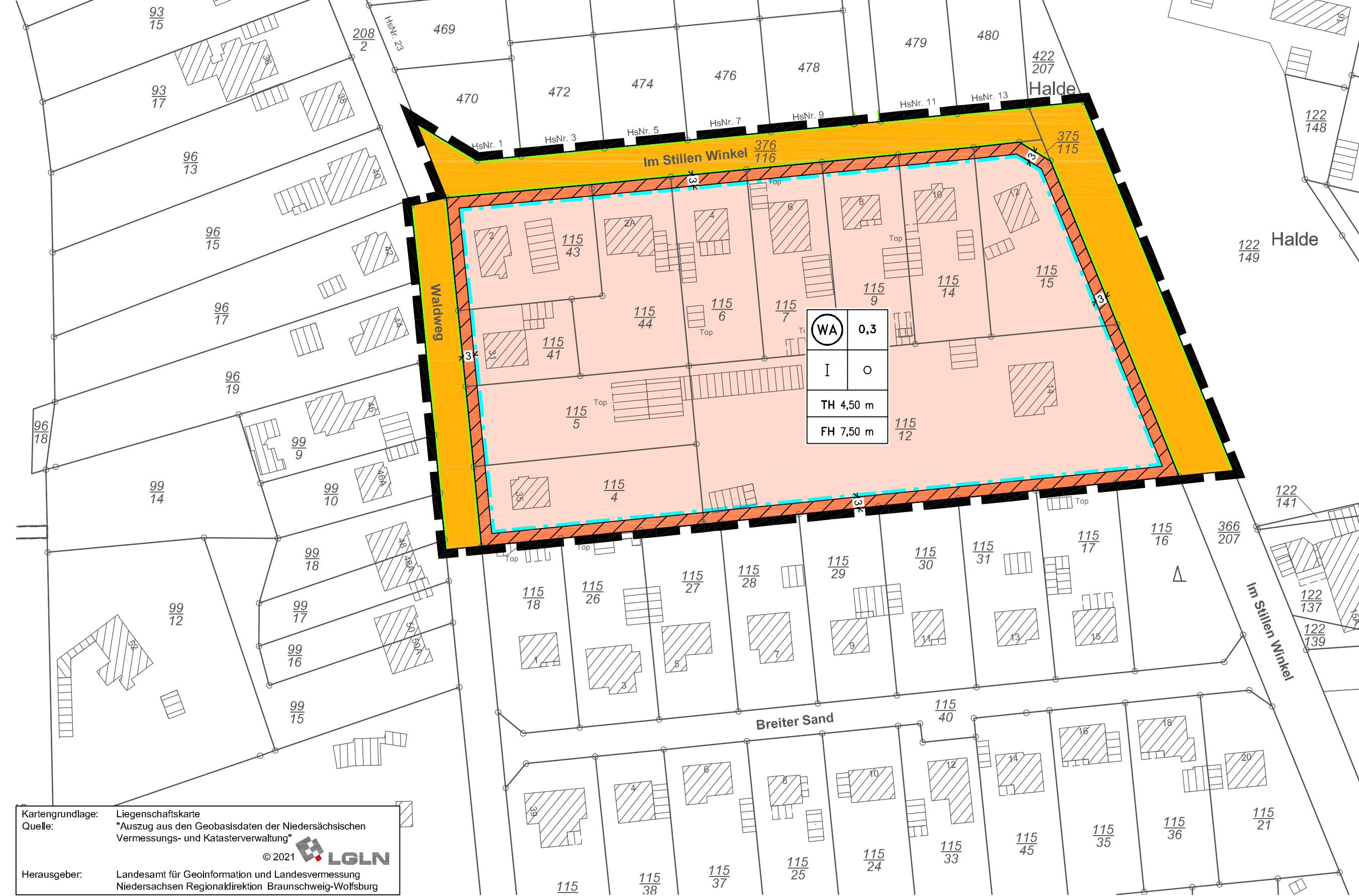
### § 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer dieser Örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000,- Euro geahndet werden.

## HINWEIS

- Zum Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten hölzerner Vogelarten sowie auch anderer Arten(gruppen) darf eine Gehölzbesetzung nicht in der Zeit gemäß § 39 Abs. 5 Ziff. 2 BNatSchG (1. März bis zum 30. September eines Jahres) erfolgen. Vorhandene Baumhöhlen sind vor einer Baumfällung auf Besatz zu untersuchen (vgl. § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG). Vorhandene Baumhöhlen, welche durch das Fällen von Bäumen verloren gehen, sind durch gleichwertige künstliche Höhlen (Nistkästen) im näheren Umfeld zu ersetzen (vgl. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)
- Der Planbereich ist nur bedingt für Sondenbohrungen für Geothermieanlagen geeignet (siehe Begründung Kapitel 2.4)

**Gesetzesbezüge**  
**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634) - zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.9.2021 (BGBl. I S. 4147)  
**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)  
**Niedersächsische Bauordnung (NBauO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.4.2012 (Nds. GVBl. 2012, 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.11.2020 (Nds. GVBl. 384)  
**Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)** vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. Seite 576) - zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.10.2021 (Nds. GVBl. S. 700)  
**Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV90)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 Seite 58) - zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)



Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung  
 Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg

**Präambel**  
 Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 3.11.2017 (BGBl. I Seite 3634), des § 84 der Nds. Bauordnung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) und des § 58 Abs. 2 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der jeweils zuletzt geltenden Fassung hat der Rat der Gemeinde Wietze diesen Bebauungsplan Nr. 33 „Breiter Sand III“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (sowie den nebenstehenden Örtlichen Bauvorschriften), als Satzung beschlossen.  
 Wietze, den 08.12.2021  
 Siegel  
 gez. W. Klußmann  
 Bürgermeister

**Aufstellungsbeschluss**  
 Der Rat der Gemeinde Wietze hat in seiner Sitzung am 17.12.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB örtlich bekanntgemacht.  
 Wietze, den 08.12.2021  
 Siegel  
 gez. W. Klußmann  
 Bürgermeister

**Planunterlage**  
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000 Gemarkung: Wietze FLur: 7  
 Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
 © 2021 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 1.4.2021 / Auftragsnummer 214901).  
 Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.  
 Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Celle, den 22.11.2021  
 Siegel  
 gez. C. Crause  
 (Unterschrift)

**Planverfasser**  
 Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von  
 Hannover im März 2021  
**BÜRO KELLER**  
 Büro für städtebauliche Planung  
 Lothar-Heine-Str. 15 30559 Hannover  
 Telefon (0511) 522530 Fax 529602

**Öffentliche Auslegung**  
 Der Rat der Gemeinde Wietze hat in seiner Sitzung am 27.5.2021 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 6.7.2021 örtlich bekanntgemacht.  
 Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 14.7.2021 bis 16.8.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.  
 Wietze, den 14.01.2022  
 Siegel  
 gez. W. Klußmann  
 Bürgermeister

**Öffentliche Auslegung mit Einschränkung**  
 Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wietze hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB und mit einer verkürzten Auslegungszeit gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB beschlossen.  
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am \_\_\_\_\_ örtlich bekanntgemacht.  
 Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.  
 Wietze, den \_\_\_\_\_  
 Siegel  
 Bürgermeister

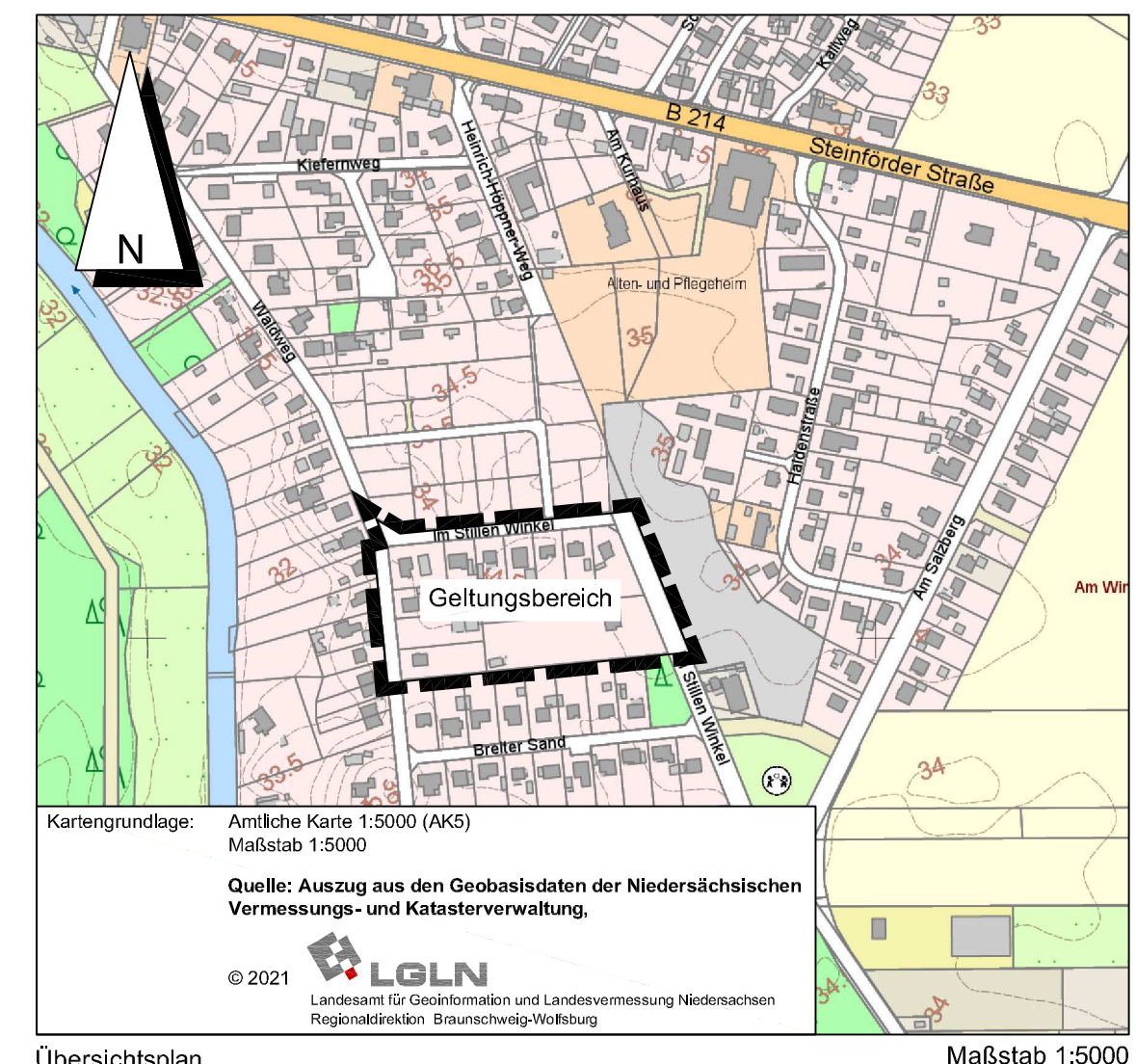
**Satzungsbeschluss**  
 Der Rat der Gemeinde Wietze hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.10.2021 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.  
 Wietze, den 14.01.2022  
 Siegel  
 gez. W. Klußmann  
 Bürgermeister

**Inkrafttreten**  
 Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 21.12.21 örtlich bekanntgemacht worden.  
 Der Bebauungsplan ist damit am 21.12.21 rechtsverbindlich geworden.  
 Wietze, den 14.01.2022  
 Siegel  
 gez. W. Klußmann  
 Bürgermeister

**Frist für Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften**  
 1. Eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften.  
 2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und  
 3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,  
 sind nicht innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde Wietze unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (gemäß § 215 BauGB).  
 Wietze, den \_\_\_\_\_  
 Siegel  
 Bürgermeister

## LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

- Bebauung
- Flurstücksgrenze
- Wald
- Gehölze



Übersichtsplan Maßstab 1:5000

# WIETZE

## BEBAUUNGSPLAN NR. 33 UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

# BREITER SAND III

M. 1:1000

BAUGESETZBUCH 2021, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG 2021, PLANZEICHENVERORDNUNG 2017, NIEDERSÄCHSISCHES KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZ 2020 NIEDERSÄCHSISCHE BAUORDNUNG 2020 IN DER JEWEILS ZULETZT GELTENDEN FASSUNG

BÜRO KELLER LOTHINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER

gemäß §§ 13a I V.m. §§ 3 (2), 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB	gemäß § 10 (3) BauGB		
bearbeitet am: 20.4.2021 / BAU	bearbeitet am: 17.8.2021 / ODE			