

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)



Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

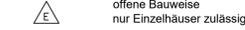
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 0,3 Grundflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse
- 1 als Höchstmaß
- Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt
- 3,3 m Traufhöhe als Höchstmaß
- 9,0 m Firsthöhe als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig



VERKEHRSLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie, auch gegen- über Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Fuß- und Radweg

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)



Bereich ohne Zuwegung

GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Grünanlage, privat

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- nicht überbaubare Fläche
- bebaubare Fläche
- Richtfunktrasse Nr. 201 mit Schutzstreifen (nachrichtlich gemäß Raumordnungsverfahren)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Baugrundstücke müssen mindestens 700 m² groß sein (gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB).
- Die durch TH festgesetzte maximale Höhe der Traufe eines Gebäudes (bestimmt durch die äußere Schnittlinie zwischen jedem aufsteigenden Mauerwerk einer Außenwand und der Außenkante der Dachhaut, an den Traufseiten gemessen bzw. und der Oberkante (Attika) von Flachdächern) darf an keiner Stelle über der Oberkante des jeweils nächstgelegenen Punktes der fertig ausgebauten Verkehrsfläche überschritten werden. Die Begrenzung der Traufhöhe gilt weiterhin nicht für Zwerghäuser, Dachaufbauten einschließlich Gauben und Dacheinschnitte, wenn sie in der Summe nicht länger sind als ein Drittel der entsprechenden Dachlänge. (gemäß §§ 16 (2) Nr. 4 und 18 (1) BauNVO).
- Die durch FH festgesetzte maximale Firsthöhe baulicher Anlagen bemisst sich nach der Höhe der Oberkante der Dachhaut der Hauptkörper an der Stelle des Firstes über der Oberkante des jeweils nächstgelegenen Punktes der fertig ausgebauten Verkehrsfläche (gemäß §§ 16 (2) Nr.4 und 18 (1) BauNVO).
- Dachflächen von Wohngebäuden müssen zusätzlich zu anderen rechtlichen Anforderungen auf mindestens 50 % ihrer Fläche (zuzüglich Dachaufbauten und Dachflügelungen, Wintergärten und transparente Terrassenüberdachungen) mit Anlagen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie ausgestattet sein (gemäß § 9 (1) Nr. 23b BauGB).
- Heizungs- und Energiegewinnungsanlagen, die mit den fossilen Brennstoffen Heizöl, Kohle oder Gas betrieben werden, sind unzulässig (gemäß § 9 (1) Nr. 23a BauGB).
- Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen, die zwischen überbaubaren Flächen und Verkehrsflächen liegen, sind Garagen, Carports und Nebenanlagen als Hochbauten unzulässig (gemäß § 23 (5) BauNVO)
- Innerhalb der Fläche, die von jeglicher Bebauung ausgeschlossen ist, sind bauliche Anlagen als Hochbauten mit Ausnahme von Einfriedungen (siehe § 2 Örtliche Bauvorschrift) sowie Bäume und Sträucher mit einer Wuchshöhe von mehr als 2 m unzulässig (gemäß § 9 (1) Nrn. 10 und 20 BauGB).
- Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig (gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB)
- Das von befestigten oder überbauten Flächen des Baugebietes anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist auf den Grundstücksflächen zur Versickerung oder Verdunstung zu bringen (gemäß § 9 (1) Nr. 14 BauGB).
- Innerhalb der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine dreireihige Anpflanzung ausschließlich mit folgenden typischen heimischen strauchförmigen Gehölzarten anzulegen. Die Sträucher sind im Pflanzverband von 1,5 x 1,5 m in Gruppen von vier bis fünf Gehölzen gleicher Art zu setzen. Vor den Pflanzungen sind auf den verbleibenden Restflächen beidseitig Krautstume zu erhalten. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).
Häsel (Corylus avellana),
Hunds-Rose (Rosa canina),
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra),
Schlehe (Prunus spinosa),
Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus),
Europäisches Pfaffenhütchen (Euonymus europaea)

Für zusätzliche Baumpflanzungen sind ausschließlich folgende Arten zulässig:
Hänge-Birke (Betula pendula),
Hainbuche (Carpinus betulus),
Gewöhnliche Esche (Fraxinus excelsior),
Zitter-Pappel (Populus tremula),
Vogel-Kirsche (Prunus avium),
Stiel-Eiche (Quercus robur),
Eberesche (Sorbus aucuparia),
Winter-Linde (Tilia cordata)

Für zusätzliche Baumpflanzungen sind ausschließlich folgende Arten zulässig:
Hänge-Birke (Betula pendula),
Hainbuche (Carpinus betulus),
Gewöhnliche Esche (Fraxinus excelsior),
Zitter-Pappel (Populus tremula),
Vogel-Kirsche (Prunus avium),
Stiel-Eiche (Quercus robur),
Eberesche (Sorbus aucuparia),
Winter-Linde (Tilia cordata)

NACHRICHTLICH

- Nachrichtlich gemäß § 9 (2) NBauO: Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.
- 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.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

gemäß § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)

§ 1 Geltungsbereich
Die Örtliche Bauvorschrift gilt innerhalb des Bebauungsplanes WB-10 „Erweiterung Tiefes Tal“ der Gemeinde Wietze.

§ 2 Dachfarben
Die Dacheindeckung darf nicht glasiert oder hochglänzend sein und muss in der Farbe rot bis braun bzw. anthrazit bis schwarz erfolgen. Eingangsüberdachungen, Hauseingangstrepfen, sonstige Vorbauten und andere vortretende Gebäudeteile, wenn diese Vorbauten und Gebäudeteile insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen, begrünte Dächer, Nebenanlagen einschließlich Solar-/Photovoltaikanlagen, Carports, Flachdachgaragen, Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind hiervon ausgenommen. Den Farbrahmen bildet die Übersichtskarte RAL - F2 zum Farbreigster RAL 840 HR (kann im Rathaus - Bauamt der Gemeinde Wietze, Neue Mitte 1 - 3, zu den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden) mit folgenden Farben:

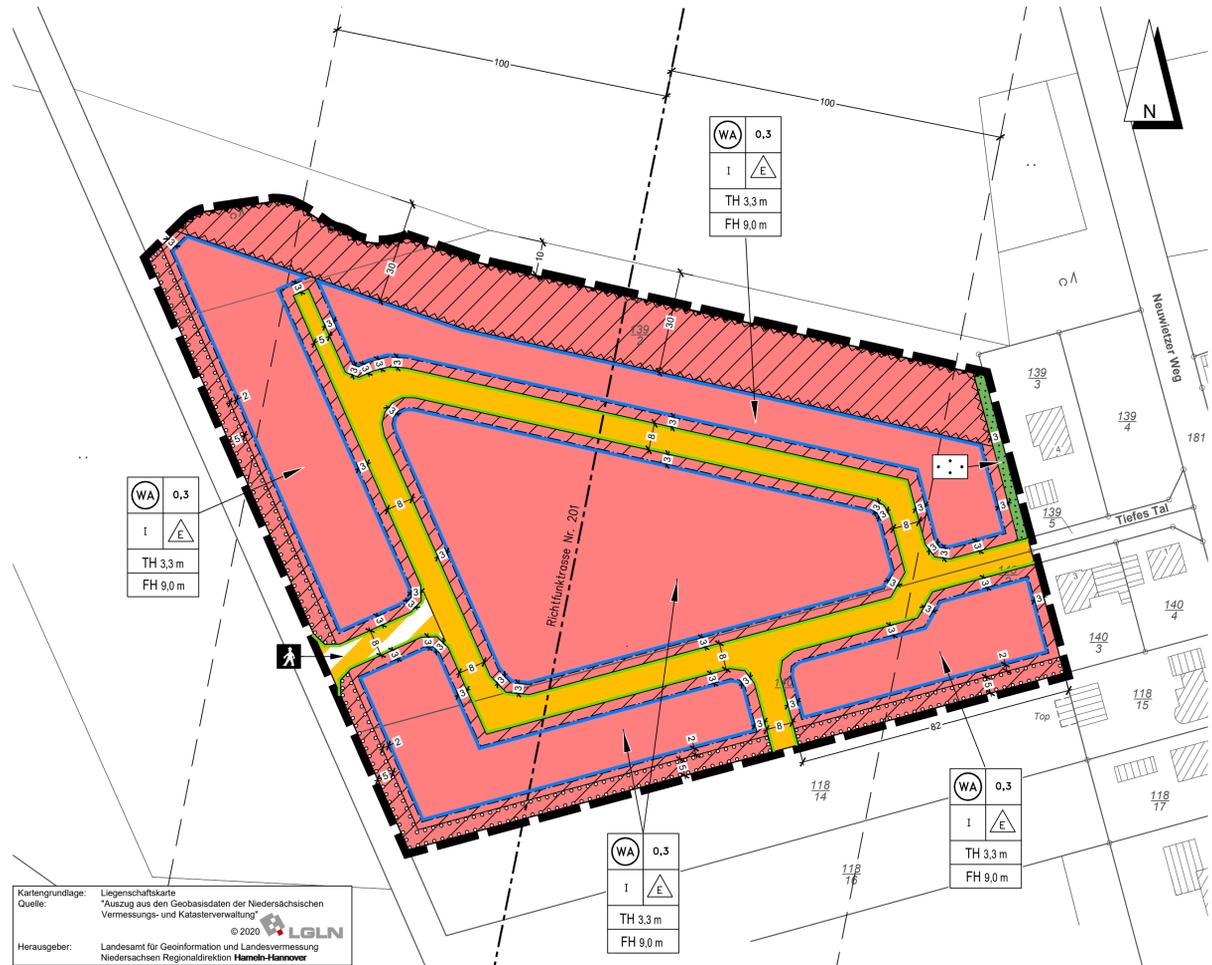
- aus der - Farbreihe Rot - die Farben
RAL 3002 Karminrot
RAL 3003 Rubinrot
RAL 3004 Purpurrot
RAL 3005 Weinrot
RAL 3009 Oxidrot
RAL 3011 Braunrot
RAL 3013 Tomatenrot
RAL 3016 Korallenrot
aus der - Farbreihe Braun - die Farben
RAL 8007 Rehbraun
RAL 8011 Nussbraun
RAL 8014 Sepiabraun
RAL 8016 Mahagonibraun
RAL 8024 Beigebraun
RAL 8025 Blauschwarz
RAL 8028 Terrabraun
aus der Farbreihe - Grau - die Farben
RAL 7016 Anthrazitgrau
RAL 7021 Schwarzgrau
RAL 7024 Graphitgrau
RAL 7026 Granitgrau
aus der Farbreihe - Schwarz - die Farben
RAL 9004 Signalschwarz
RAL 9005 Tiefschwarz

Zwischentöne sind zulässig.
§ 3 Einfriedungen
Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von maximal 1,20 m, ansonsten von maximal 1,50 m über der Oberkante des jeweils nächstgelegenen Punktes der fertig ausgebauten Verkehrsfläche aufweisen. Einfriedungen innerhalb der Fläche, die von jeglicher Bebauung freizuhalten ist, sind nur in transparenter Bauweise und/oder als lebende Laubhecken zulässig.

§ 4 Freileitungen
Freileitungen sind unbeschadet § 1 (2) Nr. 3 NBauO unzulässig.

§ 5 Stellplätze
Je Wohneinheit sind auf dem jeweiligen Baugrundstück mindestens zwei Stellplätze anzulegen.
§ 6 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.

Gesetzesbezüge
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) - zuletzt geändert durch Gesetz vom 8.8.2020 (BGBl. I S. 1728)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 3.4.2012 (Nds. GVBl. Seite 46) - zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. S. 244)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 Seite 58) - zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4.5.2017 (BGBl. I S. 1057)



Präambel
Aufgrund 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 WB-10 „Erweiterung Tiefes Tal“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden Örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom
Hannover im September 2021

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Wietze hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 9 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Wietze, den _____
Bürgermeister _____

Öffentliche Auslegung
Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wietze hat in seiner Sitzung am _____ 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 _____ ortsüblich bekanntgegeben.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom _____ bis _____ öffentlich ausliegen.
Wietze, den _____
BÜRO KELLER
Büro für städtebauliche Planung
Lothringer Straße 15 · 30559 Hannover
Telefon (0511) 522530 · Fax 529462
Bürgermeister _____

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ rechtsverbindlich geworden.
Wietze, den _____
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 _____
Bürgermeister _____

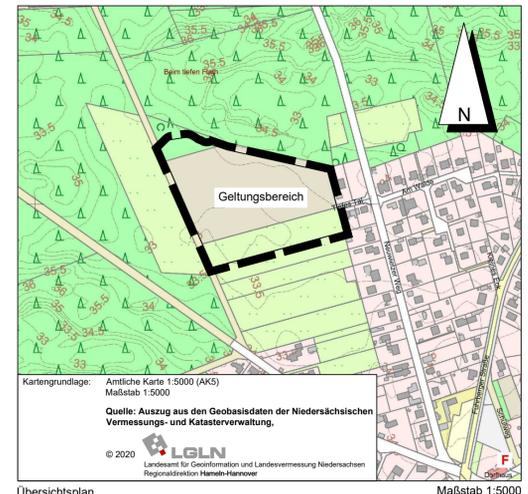
Öffentliche Auslegung mit Einschränkung
Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wietze hat in seiner Sitzung am _____ dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB und mit einer verkürzten Auslegungsdauer gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekanntgegeben.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
Wietze, den _____
Bürgermeister _____

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung/Wieckenberg Flur: 4 Maßstab: 1:1000
Quelle: **Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.**
© 2020 LGLN Landesamt für Geoformation 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 8.9.2021 / Z14917-0). 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 _____
Bürgermeister _____

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung/Wieckenberg Flur: 4 Maßstab: 1:1000
Quelle: **Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.**
© 2020 LGLN Landesamt für Geoformation 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 8.9.2021 / Z14917-0). 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 _____
Bürgermeister _____

LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

- Bebauung
- Höhenlinie über N.N. (siehe Übersichtskarte 1 : 5000)
- Flurstücksgrenze
- Gehölze



Übersichtspan Maßstab 1:5000

WIETZE

BEBAUUNGSPLAN WB-10 UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

ERWEITERUNG TIEFES TAL

M. 1:1000

BAUGESETZBUCH 2017, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG 2017, PLANZEICHENVERORDNUNG 1990, NIEDERSÄCHSISCHE BAUORDNUNG 2010 IN DER JEWEILS ZULETZT GELTENDEN FASSUNG

BÜRO KELLER · LOTHINGER STRASSE 15 · 30559 HANNOVER

gemäß § 3 (1) BauGB gemäß § 4 (1) BauGB	gemäß § 3 (2) BauGB gemäß § 4 (2) BauGB		
bearbeitet am: 12.2.2024 NKE/OOE/BAU	bearbeitet am: 7.6.2024 / BAU		