

PRÄMBEL UND AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES  
(ohne örtliche Bauvorschriften)

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 3 des Niedersächsischen  
Gemeindeordnung (NGO), welche die Gemeinde Wietzen diesen  
Bebauungsplan Nr. 15 "Westliche Chaussee" beschließt, hat der Rat der Gemeinde Wietzen diesen  
textlichen Festsetzungen mit Satzung beschlossen.

Wietzen, den 24. April 2006  
Ratsvorsitzender Gemeindevorstand

VERFAHRENSVERMERKE DES BEBAUUNGSPLANES  
Aufstellungsbeschluss

Der Rat / Verwaltungsausschuss 1) der Gemeinde Wietzen hat in seiner Sitzung am 24.04.2001  
die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß  
§ 2 Abs. 1 BauGB am 20.04.2003 ortsüblich bekannt gemacht.  
Wietzen, den 24. April 2006

Planunterlage

Kartengrundlage:  
Liegenschaftskarte  
Maßstab 1:1000  
Geschäftsnachweis L4-303/2001

Gemeinde Wietzen  
Gemarkung Wietzen  
Flur 3

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des  
Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVB. S. 187).  
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich  
bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom  
14.05.2001). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen  
geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit  
ist einwandfrei möglich.

Behörde für Geoinformation, Landentwicklung  
und Liegenschaften Sulingen  
Katasteramt Nienburg / Weser  
Nienburg, den 3.7.2006

(Unterschrift)  
Behörde für Geoinformation und Liegenschaften  
Sulingen  
18. MEI 2006

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 15 wurde ausgearbeitet vom Bauamt / Bauleitplanung  
des Landkreises Nienburg / Weser  
Nienburg / W., den 20.05.2003

i.A. Hockemeyer  
(Hockemeyer)

Beteiligung

Den Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 mit Schreiben vom  
Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum  
gegeben.  
den

Öffentliche Auslegung

Der Rat / Verwaltungsausschuss 1) der Gemeinde Wietzen hat in seiner Sitzung am 15.11.2005  
dem Bebauungsplan Nr. 15 und der Begründung zugestimmt und seine  
öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung  
wurden am 17.11.2005 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan Nr. 15 und die  
Begründung haben vom 25.11.2005 bis 06.12.2005 gem. § 3 Abs. 2 BauGB  
öffentlich ausgelegen.

Wietzen, den 24. April 2006

Gemeindevorstand

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wietzen hat den Bebauungsplan Nr. 15 nach Abwägung der Anregungen gem. § 3  
Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 24.04.2006 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die  
Begründung beschlossen.

Wietzen, den 24. April 2006

Gemeindevorstand

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 13.07.2006 ortsüblich bekannt gemacht  
worden. Der Bebauungsplan Nr. 15 ist damit am 13.07.2006 rechtsverbindlich geworden.

Wietzen, den 13. Juli 2006

Gemeindevorstand

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von zwei Jahren nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 15 ist die Verletzung von  
Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht 1) geltend gemacht  
worden.  
den

1) Nichtzutreffendes streichen

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)

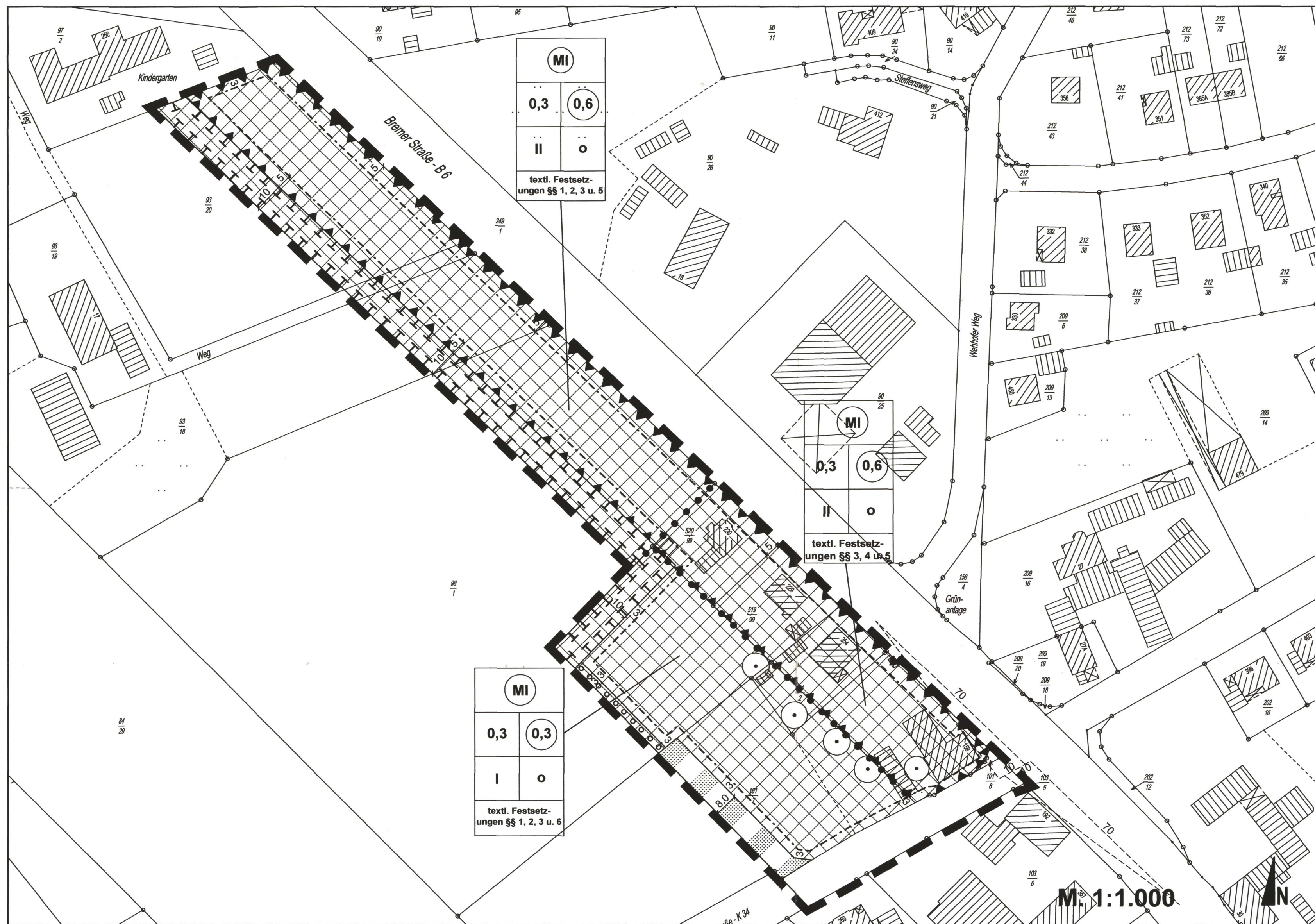
Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990)

Planzeichenverordnung (PlanZV 90)

Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO)

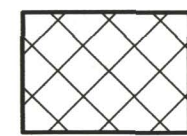
in der jeweils gültigen Fassung

# PLANZEICHNUNG



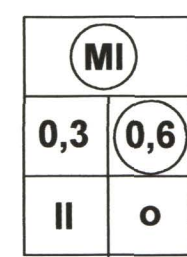
## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



Art der Festsetzung: MI Mischgebiet

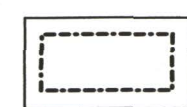
Grundflächenzahl GRZ: 0,3 (§ 19 BauNVO);

Geschoßflächenzahl GFZ: 0,6 (§ 20 BauNVO)

Vollgeschosse als Höchstmaß: I, II (§ 20 BauNVO)

offene Bauweise: o (§ 22 BauNVO)

Baugrenze



Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB, § 23 BauNVO)

Verkehrsflächen

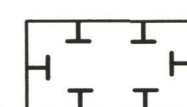


Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

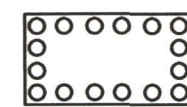


Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Privatstraße  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) - siehe textliche Festsetzung § 3 Nr. 1

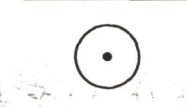
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen u. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur  
Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur  
Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
- siehe textl. Festsetzung § 2



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und  
sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) - siehe textliche  
Festsetzung § 3 Nr. 2

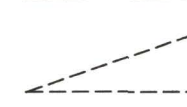


zu erhaltene Einzelbäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)  
- siehe textliche Festsetzung § 3 Nr. 3

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 15  
"Westliche Chaussee" (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Sichtdreieck - siehe textliche Festsetzung § 4



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



Fläche für Maßnahmen zum Schutz vor Lärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
- siehe textliche Festsetzung § 5

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### § 1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Anlagen gem. § 19 Abs. 4  
Nummer 1-3 (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie bauliche  
Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) nicht überschritten werden. Ausgenommen sind Anlagen die der  
Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser dienen.

### § 2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind  
durchgehende, naturnahe, freiwachsende, 4-reihige Strauch-Baumhecken aus standortheimischen Laubgehölzen der  
folgenden Listen anzupflanzen und zu entwickeln.

Standortheimische  
Laubsträucher: Hasel (Corylus avellana), Sal-Weide (Salix Caprea), Faulbaum (Rhamnus frangula), Weißdorn (Crataegus  
monogyna/laevigata), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus), Schlehe (Prunus spinosa),  
Pflanzgrößen: mind. 2 x verpflanzte Sträucher, 60 - 100 cm

Standortheimische  
Laubbäume: Schwarz-Erle (Alnus glutinosa), Sand-Birke (Betula pendula), Eberesche (Sorbus aucuparia),  
Pflanzgrößen: mind. 2 x verpflanzte Heister, 150 - 200 cm

Pflanzenabstand in  
der Reihe: 1,50 m

Reihenabstand: 1 m zwischen 1. und 2. Reihe sowie zwischen 3. und 4. Reihe sowie 4 - 5 m zwischen 2. und 3. Reihe

Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Flächenanteile der 10 m breiten Heckenpflanzungen sind zu Wildkrautsäumen oder  
Wiesen, die höchstens 2 x pro Jahr gemäht werden dürfen, zu entwickeln. Die Hecken sind dauerhaft als durchgehende,  
freiwachsende Strauch-Baumhecken mit Krautsaumstreifen zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Die Anlage von naturnahen, begrünten Versickerungsmulden zwischen den Hecken innerhalb dieser Flächen ist zulässig.

Für die Sicherung der Erschließung der rückwärtigen Flächen außerhalb des Geltungsbereiches sind maximal zwei Zufahrten  
zulässig. Dazu darf die Bepflanzung in einer Breite von maximal 5 m einmal im Bereich der Flurstücke 93/18, 93/19 und  
93/20 und einmal auf dem Flurstück 98/1 unterbrochen werden.

### § 3 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1. Innerhalb der 8 m breiten privaten Verkehrsfläche sind am Südwestrand mindestens 5 großkronige  
standortheimische Laubbäume der folgenden Liste in jeweils 4 m² Pflanzfläche zu pflanzen, zu erhalten und bei  
Abgang zu ersetzen.

Großkronige standort-  
heimische Laubbäume: Winter-Linde (Tilia cordata), Stiel-Eiche (Quercus robur)

Pflanzgröße: 3 x verpflanzte Hochstämme, Stammumfang mind. 12 -14 cm

2. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mindestens  
großkronige standortheimische Laubbäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Pflanzenart und -  
qualität siehe Nr. 1.

3. Die als zu erhaltende Einzelbäume festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und vor Beein-  
trächtigungen zu schützen.  
Bei Abgang ist am selben Standort jeweils ein neuer Baum der gleichen Art mit einem Stammumfang von mindestens  
16 - 18 cm zu pflanzen.

### § 4 Sichtdreieck

Innerhalb der freizuhaltenden Sichtflächen darf die Sicht ab einer Höhe von 0,8 m über der Fahrbahnoberkante nicht  
behindert werden.

### § 5 Fläche für Maßnahmen zum Schutz vor Lärm

Innerhalb der "Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm" (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) sind die Aufenthaltsräume von  
Wohngebäuden folgendermaßen auszustatten:

Außenbauteile:	Schalldämm-Maß	≥ 30 dB(A)
Fenster + Terrassen - türen + Balkontüren:	Schalldämm-Maß	≥ 25 dB(A)
Rolladenkästen:	Schalldämm-Maß	≥ 25 dB(A)

### § 6 Geländehöhe

Der Boden ist auf eine Höhe von 62,5 m über NN aufzuheben.

Landkreis Nienburg / Weser

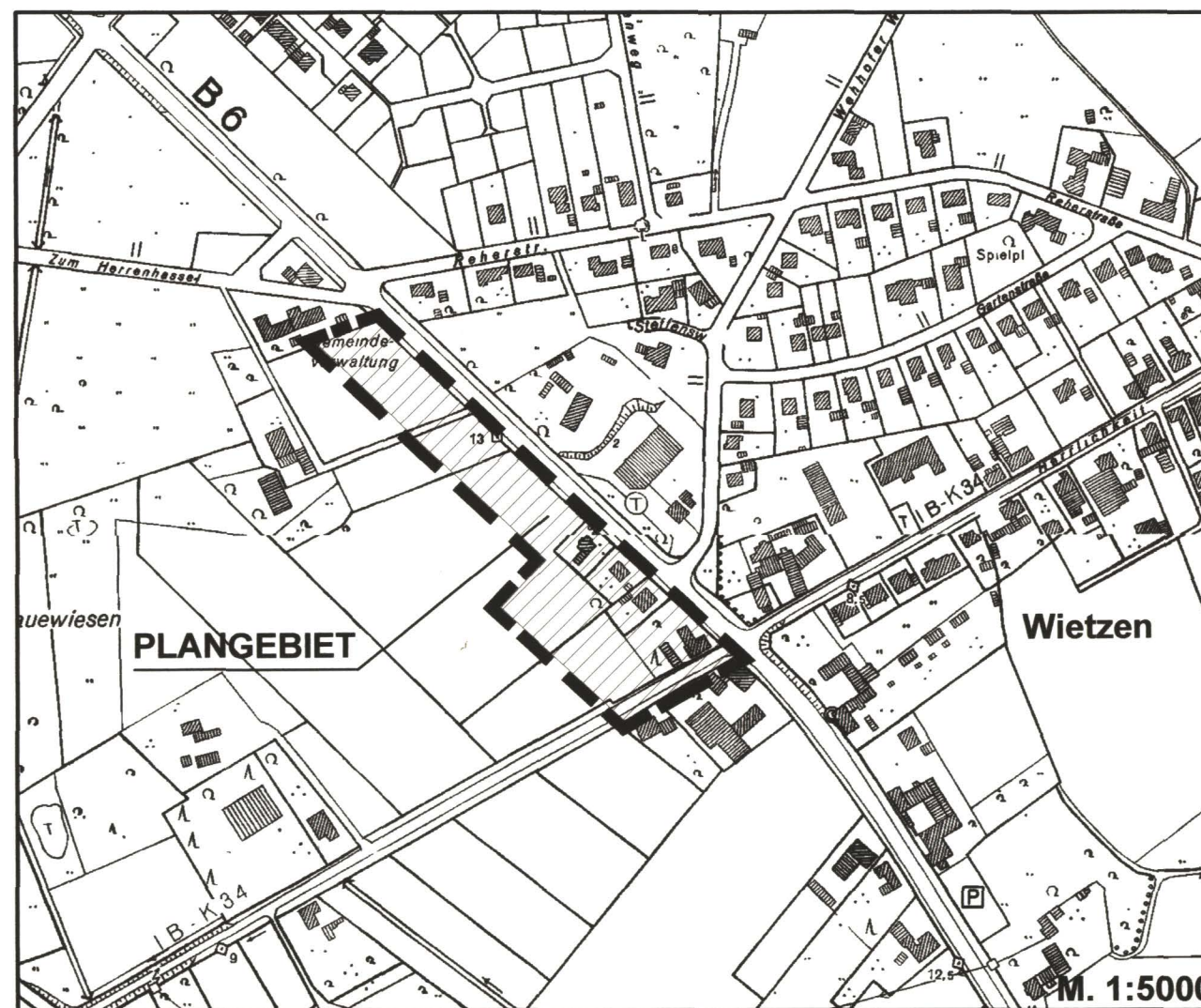
GEMEINDE

WIETZEN

SAMTGEMEINDE MARKLOHE

BEBAUUNGSPLAN NR. 15  
"WESTLICHE CHAUSSEE"

URSCHRIFT



PLANVERFASSTER:  
LANDKREIS NIENBURG / WESER  
Der Landrat  
Bauamt / Bauleitplanung

BEARBEITET: F. HERRMANN  
GEZEICHNET: A. WITTE  
STAND: 24. 04. 2006

