

## Präambel und Ausfertigung

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Wietzen diese 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "An der Reherstraße", bestehend aus der Planzeichnung mit Planzeichenklärung sowie den textlichen Festsetzungen und die dazugehörige Begründung in seiner Sitzung am 23.06.2020 als Satzung beschlossen.

Das Planverfahren wurde gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Wietzen, den 24.20.2020

Bürgermeister  
Bein L.S. Gemeinedirektorin  
Dr. Bast-Kemmerer L.S.

## Verfahrensvermerke

### Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wietzen hat in seiner Sitzung am 03.03.2020 die Aufstellung der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "An der Reherstraße", beschlossen. Das Verfahren soll gem. § 13a BauGB durchgeführt werden. Der Aufstellungsbeschluss ist am 07.04.2020 in der Tageszeitung „DIE HARKE“ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wietzen, den 24.06.2020

Gemeinedirektorin  
Dr. Bast-Kemmerer L.S.

### Plangrundlage

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALKIS)

Maßstab: 1: 1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Zeichen: 045-L4-249/2019

Datum: © 2019



Die Kartengrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze (mit Stand vom 08.10.2019) vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortslichkeit ist einwandfrei möglich.

Die Vervielfältigung ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NvrmG) vom 12.12.2002 (Nds. GVBl. Nr. 1/2003, Seite 5) nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet.

Nienburg (Weser), den 08.09.2020

Landesamt für Geoinformation und  
Landesvermessung Niedersachsen (LGN)  
Regionaldirektion Sulingen-Verden  
- Katasteramt Nienburg (Weser) -

L.S.

### Planverfasser

Der Entwurf der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "An der Reherstraße" wurde ausgearbeitet von der M O R GbR  
Scheeßeler Weg 9  
27356 Rotenburg (Wümme)  
Tel.: 04261-81 91 80  
E-Mail: info@morarchitekten.de

Rotenburg, den 03.09.2020

K. Oesterling M O R  
Planverfasser

### Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Wietzen hat in seiner Sitzung am 03.03.2020 der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "An der Reherstraße" und die Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung: Der Entwurf der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "An der Reherstraße" und die Begründung haben vom 20.04.2020 bis einschließlich 30.05.2020 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Wietzen, den 24.06.2020

Gemeinedirektorin  
Dr. Bast-Kemmerer L.S.

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wietzen hat nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 23.06.2020 der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "An der Reherstraße", mit textlichen Festsetzungen sowie der Begründung, als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Wietzen, den 24.06.2020

Gemeinedirektorin  
Dr. Bast-Kemmerer L.S.

### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am 01.07.2020 in der Tageszeitung "DIE HARKE" ortsüblich bekannt gemacht worden.

Mit der Bekanntmachung tritt die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "An der Reherstraße" in Kraft.

Wietzen, den 24.07.2020

Gemeinedirektorin  
Dr. Bast-Kemmerer L.S.

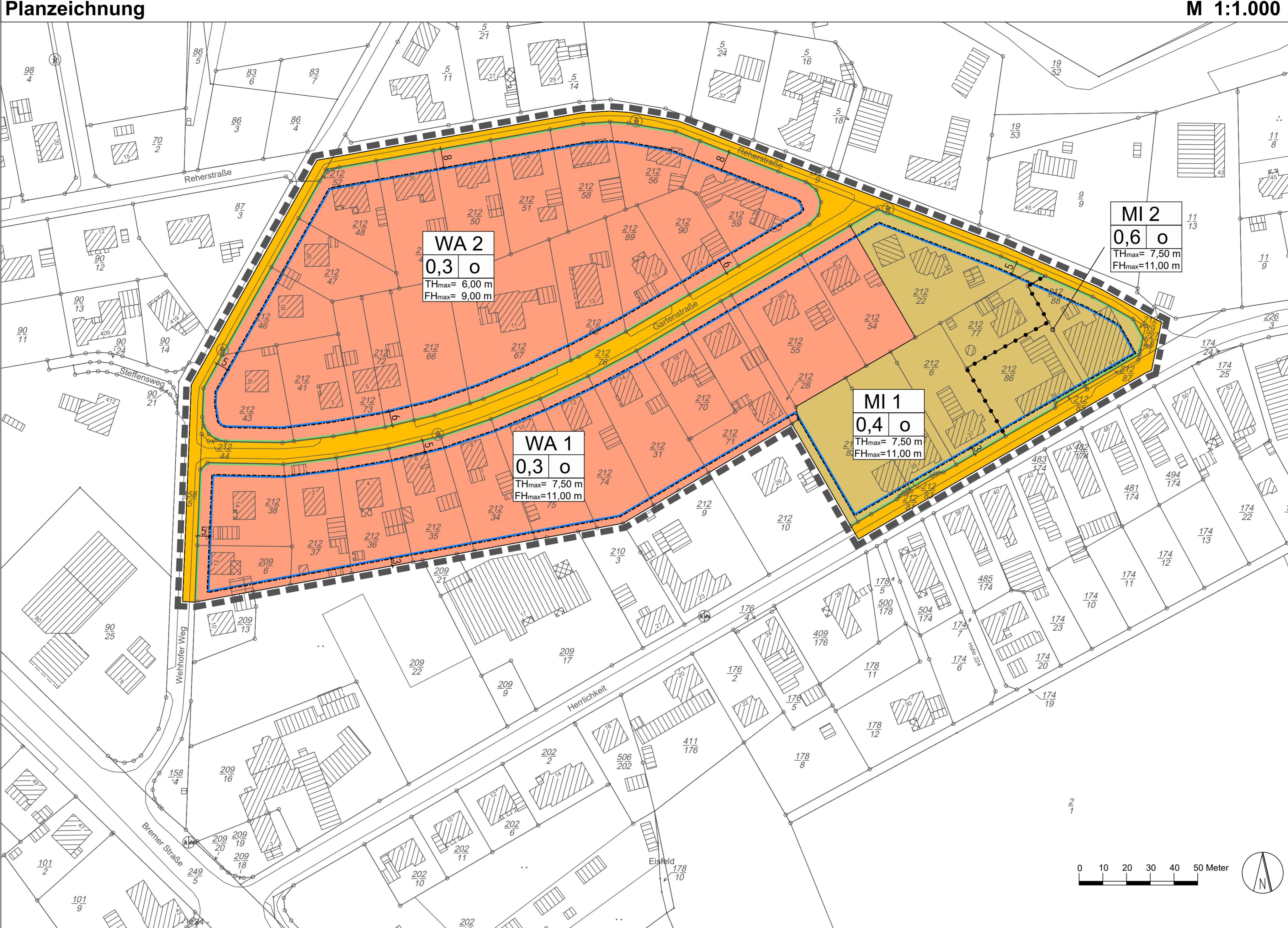
### Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "An der Reherstraße" sind eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften oder Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Wietzen, den

Gemeinedirektorin  
Dr. Bast-Kemmerer L.S.

## Planzeichnung



M 1:1.000

## Textliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 4 und 6 BauNVO)

#### 1.1. Allgemeine Wohngebiete gem. 4 BauNVO

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 der BauNVO genannten Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

#### 1.2. Mischgebiete gem. § 6 BauNVO

In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 genannten Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) nicht zulässig.

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

#### 2.1. Zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 Satz 3

Im Mischgebiet MI 2 darf die zu der GRZ durch die Grundflächen von Stellplätzen und Garagen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 NBauO bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

### 3. Höhen baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 u. 18 BauNVO)

3.1. Bezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Bezugspunkt für die Höhen baulicher Anlagen ist die Fahrbohnerkante in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks mit der vorgelagerten Erschließungsstraße auf der Seite der Grundstückszufahrt.

#### 3.2. Traufhöhen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt zwischen senkrechter Verlängerung der Wandaußenfläche und der Oberkante der Dachhaut bezogen auf den jeweils festgesetzten Bezugspunkt. Ausgenommen von der Festsetzung der Traufhöhe sind die Traufen von Krüppelwalmen sowie untergeordneten Gebäudeteilen (Vordächer, Erkerbauten u. ä.).

#### 3.3. Firsthöhen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die Firsthöhe ist der obere Abschluss der Dachhaut, bezogen auf den jeweiligen Bezugspunkt. Bei der Ermittlung der Firsthöhen bleiben Antennen, Schornsteine und sonstige Sonderbauteile unberücksichtigt.

### 4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

In der offenen Bauweise (o) sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und einer Länge von maximal 50 m zulässig.

### 5. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Garagen, Carports und bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO, die Gebäude sind, sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten.



## Gemeinde Wietzen

### 10. Änderung des

### Bebauungsplanes Nr. 1

### "An der Reherstraße"

aufgestellt

als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. §13 a BauGB

ABSCHRIFT

## Planzeichnerklärung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21.11.2017

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 4 und 6 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

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

Nutzungsschablone:

Art der baul. Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) Bauweise

maximal zul. Traufhöhe

maximal zul. Firsthöhe

### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

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

Straßenverkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

### 5. Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

### 7. Kennzeichnung ohne Normcharakter

vorhandene Grundstücksgrenzen

Flurstücksnr.

vorhandene Gebäude mit Nebengebäuden

Bemaßung in Metern

## Hinweise

### 1. Aufhebung bestehender Festsetzungen

Mit Inkrafttreten der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „An der Reherstraße“ der Gemeinde Wietzen werden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 „An der Reherstraße“ soweit sie vom Geltungsbereich dieser Änderung betroffen sind, aufgehoben.

Aufgehoben sind die Änderungen Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3, Nr. 4, Nr. 7 und Nr. 8 des Bebauungsplanes. Rechtskräftig bleiben die Änderungen Nr. 5 (teilweise überlagert durch die Änderung Nr. 9), Nr. 6 und Nr. 9.

### 2. Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde

Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tonscherben, Holzkohlesammlungen, Schläcken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde), die im Zuge von Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nienburg, mitzuteilen. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen.

### 3. Ergänzende Regelungen zum Bestand

Für innerhalb des Änderungsbereiches vorhandene bauliche und sonstige Anlagen, die aufgrund der getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes unzulässig werden, gilt im Hinblick auf erforderliche Reparatur- und Erhaltungsmaßnahmen Bestandschutz. Auch kleinlängige, der Gesamtanlage deutlich untergeordnete Erweiterungen können im Einzelfall zugelassen werden.

