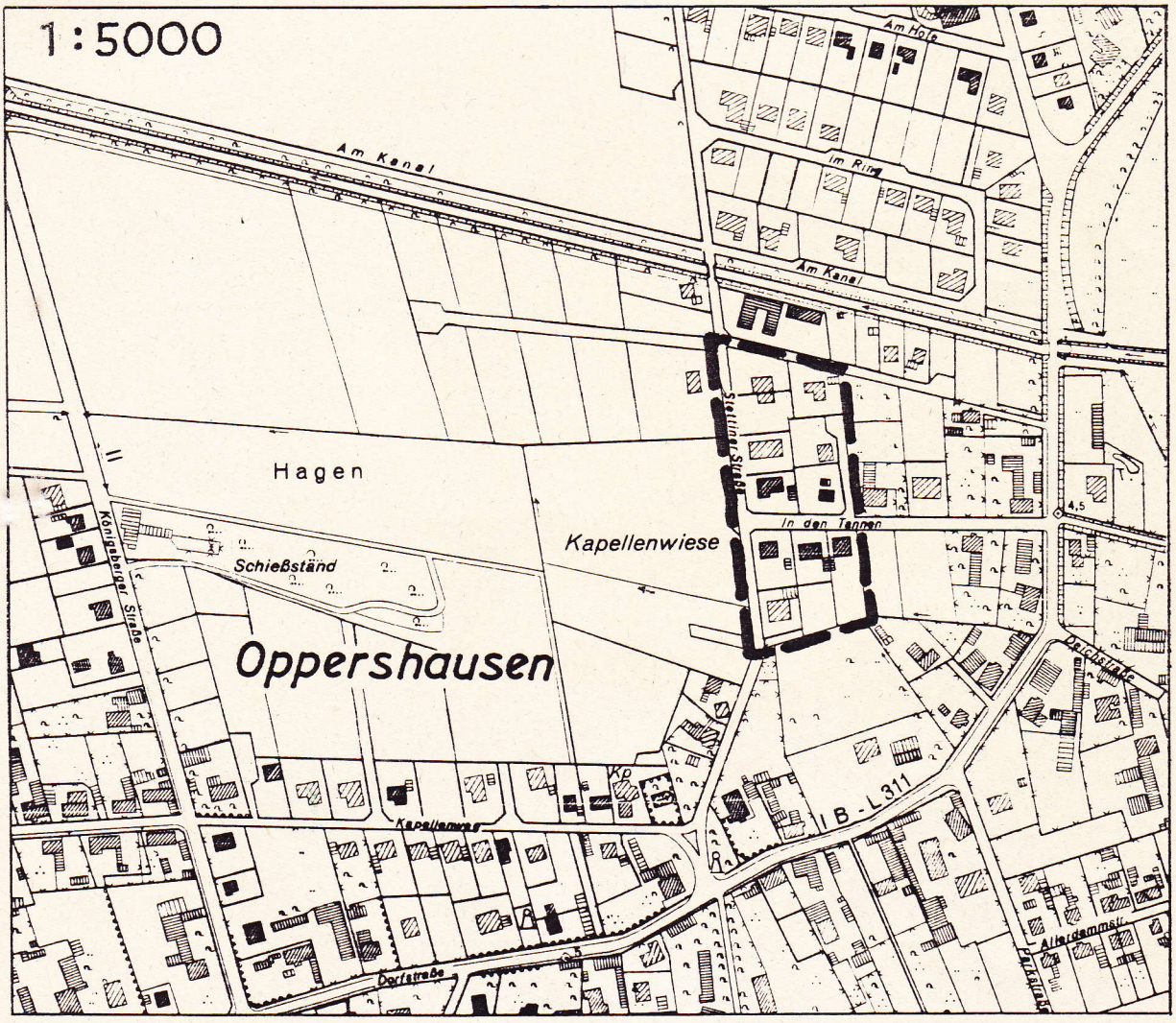
GEMEINDE W I E N H A U S E N
K R E I S C E L L E
ORTSTEIL OPPERSHAUSEN

MITGLIED DER
SAMTGEMEINDE
F L O T W E D E L

B E B A U U N G S P L A N NR.2
/ 1 . Ä N D E R U N G IM VERFAHREN NACH § 13 BauGB

INHALT :

ÜBERSICHTSKARTE	Umschl.blatt
PRÄAMBEL	Seite 1
PLANZEICHENERKL.	Seite 2
TEXT-FESTSETZUNGEN	Seite 2
P L A N Z E I C H N U N G	Seite 3
B E G R Ü N D U N G	Seite 4 - 6
VERFAHRENSVERMERKE	Seite 7 - 8



FASSUNG VOM : 12.10.88 / 14.3.1989

PRÄAMBEL

uf Grund der §§ 3(1) und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBl.I Seite 2253), ~~zuletzt geändert durch .....~~

.....

und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.6.1982 (Nds. GVBl. S.229), zuletzt geändert durch *DAS GESETZ VOM 26.NOV.1987 (Nds.GVBl.S.214)*,

hat der Rat der Gemeinde W i e n h a u s e n diese erste Änderung des Bebauungsplanes OPPERSHAUSEN NR.2 „Landwehr", bestehend aus der Planzeichnung M.1:1000 und den danebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen :

W i e n h a u s e n , den *10. 04.* 1989

gez. Santelmann *gez. Gebhardt*

(Siegel)

Bürgermeister Gemeindedirektor

2

K A R T E N G R U N D L A G E

LANDKREIS CELLE
GEMEINDE WIENHAUSEN
GEMARKUNG OPPERSHAUSEN

FLUR 1
RF1K 8129 D
MASSTAB 1:1000

P L A N = Z E I C H N U N G

Die Kartenunterlage ist herausgegeben vom Katasteramt C e l l e .
Der Gemeinde Wienhausen ist die Vervielfältigung für eigene, nicht gewerbliche Zwecke vom Herausgeber am 22.08.1988 gestattet worden, mit A.z.: V 1015/88. WEITERE VERVIELFÄLTIGUNGEN NICHT ERLAUBT !

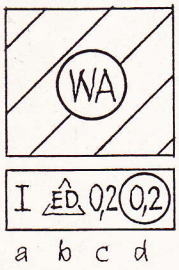
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Pätze vollständig nach (Stand vom 21.07.1988). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

C e l l e , den 198
K a t a s t e r a m t

Die vom Katasteramt mitgelieferte ÜBERSICHTSKARTE 1:5000 ist auf dem Umschlagblatt abgebildet.

PLANZEICHENERKLÄRUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Ä n d e r u n g



Art der baulichen Nutzung :
WA = allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung
Bauweise und
Maß der baulichen Nutzung :
a) Zahl der Vollgesch.(Höchstgr.)
b) offene Bauweise, nur **E**inzel- und **D**oppelhäuser zulässig
c) Grundflächenzahl
d) Geschoßflächenzahl

Straßenbegrenzungslinie
öffentl. Str.verkehrsfläche

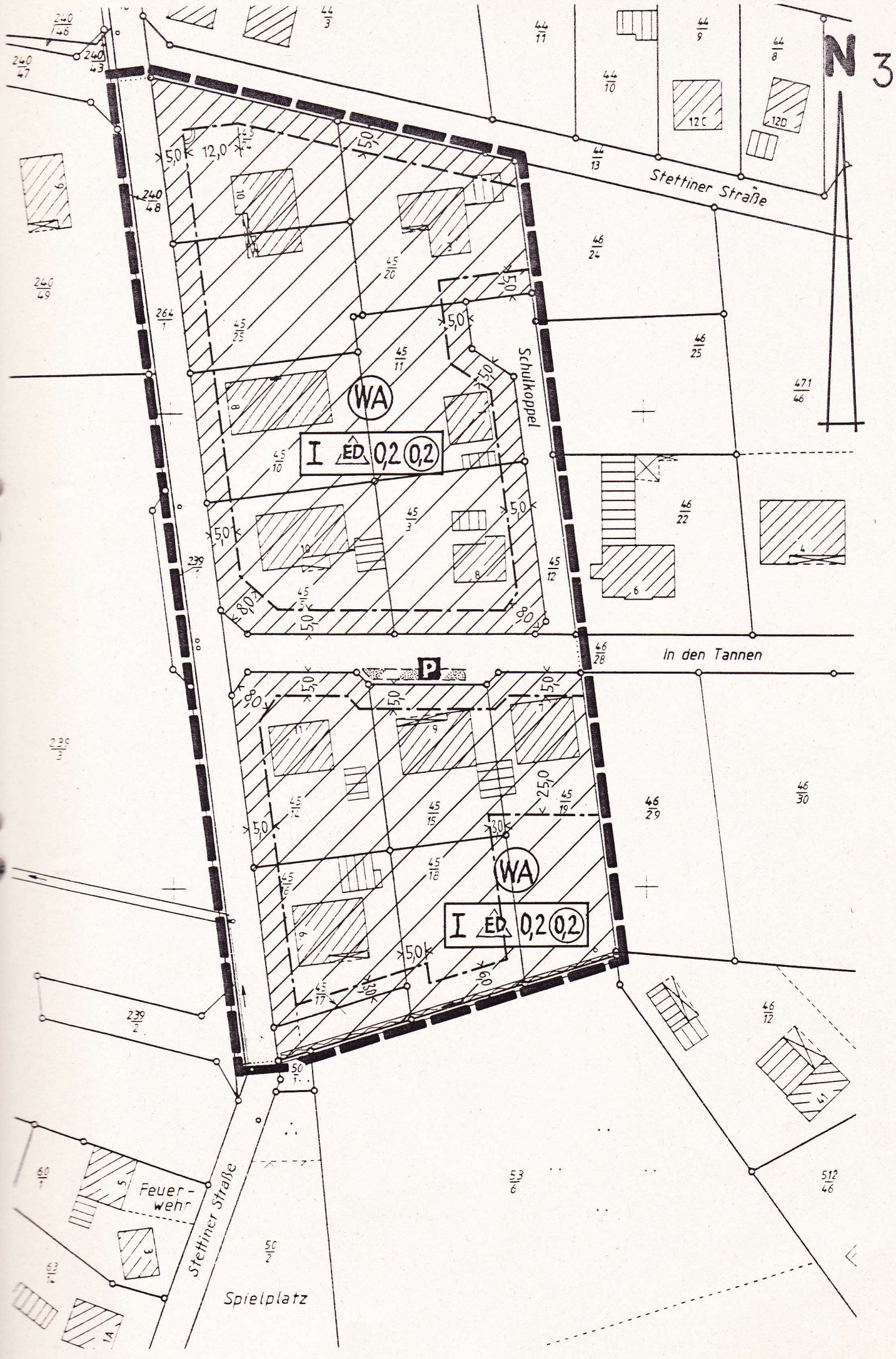
Verk.fläche mit besonderer Zweckbestimmung, hier :
P = öffentliche Parkfläche

B a u g r e n z e

Es gelten die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15.9.1977 (BGBl.I S.1763) und die Planzeichenverordnung in der Fassung vom 30.6.1981 (BGBl.I S.833).

TEXTLICHE F E S T S E T Z U N G E N

In den vorderen an den öffentlichen Verkehrsflächen gelegenen nicht überbaubaren Grundstücksflächen (enger schraffiert) sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und andere, nach Landesrecht in Abstandsflächen oder im Bauwich zulässige bauliche Anlagen, n i c h t z u l ä s s i g (§ 23 Absatz 5 BauNVO).


N
3
Stettiner Straße
Schulkoppel
In den Tannen
WA
I ED 0,2 0,2
WA
I ED 0,2 0,2
P
Feuer-
wehr
Stettiner Straße
Spielplatz
12,0
5,0
8,0
25,0
3,0

B e g r ü n d u n g

1.) Allgemeines Ziel der Planung / Übereinstimmung mit dem Fl.N.Plan

Allgemeines Planungziel dieser ersten Änderung des Bebauungsplanes aus dem Jahre 1968 ist a) die Abstufung der Geschoßzahlen als Anpassung an inzwischen erfolgte durchweg e i n geschossige Besiedlung ; b) die Korrektur der Straßenfläche >In den Tannen<, welche im erfaßten Teilbereich abweichend von den ursprünglichen Ausweisungen verwirklicht wurde , c) eine großzügigere Ausstattung des Baulandes mit überbaubaren Flächen - nachdem inzwischen Häuser ganz oder zum Teil auf anfänglich außerhalb von Baugrenzen liegenden Flächen errichtet wurden.

Die Übereinstimmung mit den vorbereitenden Darstellungen im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Flotwedel bleibt bestehen.

2.) Besonderer Zweck der Planung / Merkmale des Änderungsplanes

Die zulässige Geschoßzahl soll von früher II vermindert werden auf I, weil die gebauten Einfamilienhäuser alle als eingeschossige Bauten angelegt sind und auch die in den Dachgeschossen liegenden Geschoßflächen unter der Grenze liegen, die nach der Nds. Bauordnung für Anrechnung als Vollgeschoß gilt. Da diese Nutzungsfestsetzung zum Teil Bemessungsgrundlage für Abgaben und Gebühren ist, würden die Anlieger bei Belassung von II ungerechtfertigt hoch veranlagt werden. Ein entsprechender Antrag war Anlaß zur Überarbeitung der Festsetzungen. Da auch die öffentliche Verkehrsfläche „In den Tannen" beim Ausbau nicht wie früher ausgewiesen in schwachem Bogen zur westlich bestehenden Stettiner Straße geführt ist, sondern schnurgerade mit dem Ergebnis einer rd. 5,0 m betragenden Abweichung, wird das bei dieser Gelegenheit berichtigt. Die Festsetzungen stimmen dort künftig überein mit den Fl.st.grenzen.
Die früher recht knapp bemessenen überbaubaren Grundstücksflächen mitsamt gestalterisch gedachten Abtreppungen gegen Straßeneinmündungen hin und mit Lücken, in die wegen der anders als 1968 skizziert vorgenommenen Teilungen auch

Häuser hineingebaut sind, werden großzügiger ausgewiesen. Alle geschaffenen Einzel-Baugrundstücke bekommen so ausreichend große Überbaubarkeit. Sie werden auf der anderen Seite mit einer geringfügigen Einschränkung versehen, die zugunsten eines harmonischen Ortsbildes festgesetzt wird : in den sog. „Vorgärten" nämlich, den vorderen unüberbaubaren Grundstücksstreifen entlang der Straßen, sollen auch künftig - wie schon jetzt - keine Nebenbauten im Sinne von § 14 BauNVO und auch keine Garagen, „car-ports" u.ä. mehr gebaut werden. Das wegeartige Flurstück 45/17 in der Südwestecke Planbereich wird von Baugrenzen freigemacht, um ggf. als Privatweg zur Erreichung des im Inneren entstandenen Fl.st. 45/18 dienen zu können. Dieses bildet zwar zur Zeit einen Bestandteil vom Grundstück Stettiner Straße 6, könnte aber bei Bedarf und nach den jetzt vorgenommenen neuen Baugrenz-Festsetzungen noch bebaut werden. An beider Südseite verläuft ein Graben, deshalb hier ein Abstand der Baugrenze von 6,0 m zur Fl.st.grenze (Räumung aber von Südseite).

Bei der Bauweise, die seinerzeit auf Grund der anzuwendenden BauNVO-Fassung auch ohne ausdrückliche Erwähnung die offene war, wird jetzt der Zusatz „nur Einzel- und Doppelhäuser" dazugesetzt, weil das sowohl der Planungsabsicht nach einer Fortsetzung des Siedlungs-Charakters als auch den Gegebenheiten an Ort und Stelle entspricht. Grund- und Geschoßflächenzahlen bleiben wie bisher auf je 0,2 und sichern damit die erwünschte aufgelockerte Besiedlung und dem Ortsbild dienliche geringe Dichte der Überbauung.

3.) Städtebauliche Werte

a -	Das Änderungsgebiet hat eine Gesamtfläche von	1,5372 ha
b -	Davon sind Str.verkehrsflächen	0,2648 ha
c -	Das Nettobauland beträgt mithin	1,2724 ha
d -	Die zul. Grund-/Geschoßflächen betragen demnach 12.724 x 0,2 = 2.545 m²	

Da die Grundstücksbildung zu etwas größeren und deshalb in der Gesamtzahl weniger Parzellen geführt hat, reichen diese Werte gut aus.

4.) Wegen der einfachen und die Grundzüge der Planung nicht verändernden Art der neuen Ausweisungen erfolgt diese 1. Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB, bei dem nur die direkt betroffenen und benachbarten Grundeigentümer sowie direkt berührte Träger öffentlicher Belange zu einer

Äußerung aufgefordert werden. Benachbart sind dabei nur die im Osten und im Süden angrenzenden Grundstücke, denn eine Auswirkung der Veränderungen über die westlich und nördlich vorbeiführenden öffentlichen Verkehrsflächen hinweg ist zu verneinen.

5.) Kosten / Finanzierung

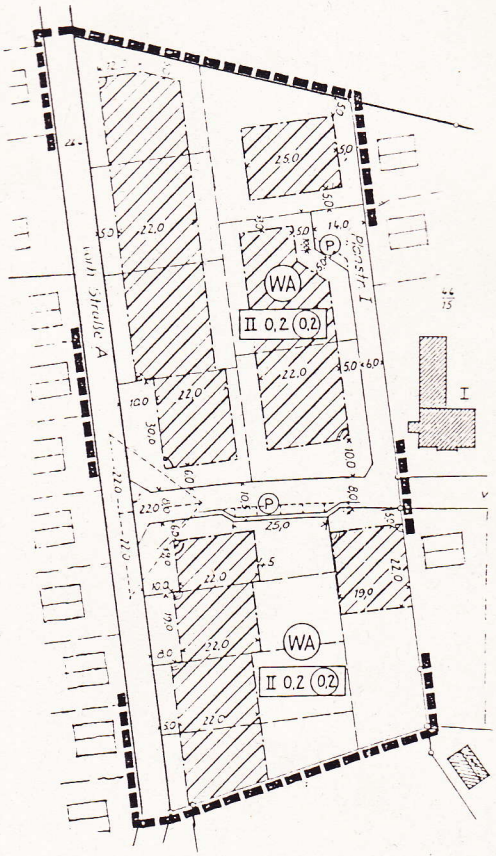
Der Gemeinde entstehen außer den Planungskosten durch die Überarbeitung keine zusätzlichen Belastungen. Neue Verkehrsflächen werden nicht ausgewiesen, Grünflächen nicht angelegt. Angaben über Finanzierung erübrigen sich.

6.) Das Beteiligungsverfahren

hat folgendes Ergebnis erbracht : .....(folgt nach Abschl.)

7.) Bisherige Ausweisungen 1968

SIEHE VERKLEINERUNG ▶



Verfahrensvermerke

1. Der Rat der Gemeinde Wienhausen hat in seiner Sitzung am 12 . 09 . 1988 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes OPPERSH. Nr.2 >Landwehr< im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen.

   Wienhausen , den 10.04. 1989

   (Siegel) gez. Gebhardt

   Gemeindedirektor

2. Die Entwürfe des Planes und der Begründung sind im Auftrag und im Einvernehmen mit der Gemeinde ausgearbeitet worden durch

   Hannover , den 12.10.1988

   DIPL. ING. K. WLOTZKA
   ARCHITEKT / ORTSPLANER
   ARCH.-K. NDS. EL. NR. 50
   TILLYSTRASSE 4 B
   3000 HANNOVER 91
   TEL. 0511 / 42 48 65

3. Die betroffenen und die benachbarten Grundeigentümer sowie direkt berührte Träger öffentlicher Belange sind mit Rundschreiben vom 25 .10 . 1988 und den in einem Heft DIN A4 zusammengefaßten Unterlagen um Äußerung gebeten worden.

   Wienhausen , den 10.04. 1989

   (Siegel) gez. Gebhardt

   Gemeindedirektor

4. Der Rat der Gemeinde Wienhausen hat nach Prüfung der eingetroffenen Äußerungen in seiner Sitzung am 14 . 03. 1989 die 1. Änderung des Bebauungsplanes OPPERSH. Nr.2 >Landwehr< als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

   Wienhausen , den 10.04.1989

   (Siegel) gez. Gebhardt

   Bürgermeister Gemeindedirektor

5. Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes OPPERSH. Nr.2 durch Satzungsbeschluß vom 14 . 03. 1989 ist gemäß § 12 BauGB im Amtsblatt für den Landkreis Celle Nr. 7 vom 2 . 6 . 1989 bekanntgemacht worden. Damit ist sie am 2 . 6 . 1989 in Kraft getreten.

   Wienhausen , den 5. 6. 1989

   (Siegel) gez. Gebhardt

   Gemeindedirektor

8

6. Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften bei ihrem Zustandekommen n i c h t / g e l t e n d g e m a c h t worden.

W i e n h a u s e n , den 4.6. 1992

i.V. gez. Schneider CS
Gemeindedirektor

7. Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind Abwägungsmängel bei ihrem Zustandekommen n i c h t / g e l t e n d g e m a c h t worden.

W i e n h a u s e n , den 1996

i.V. gez. Schneider CS
Gemeindedirektor