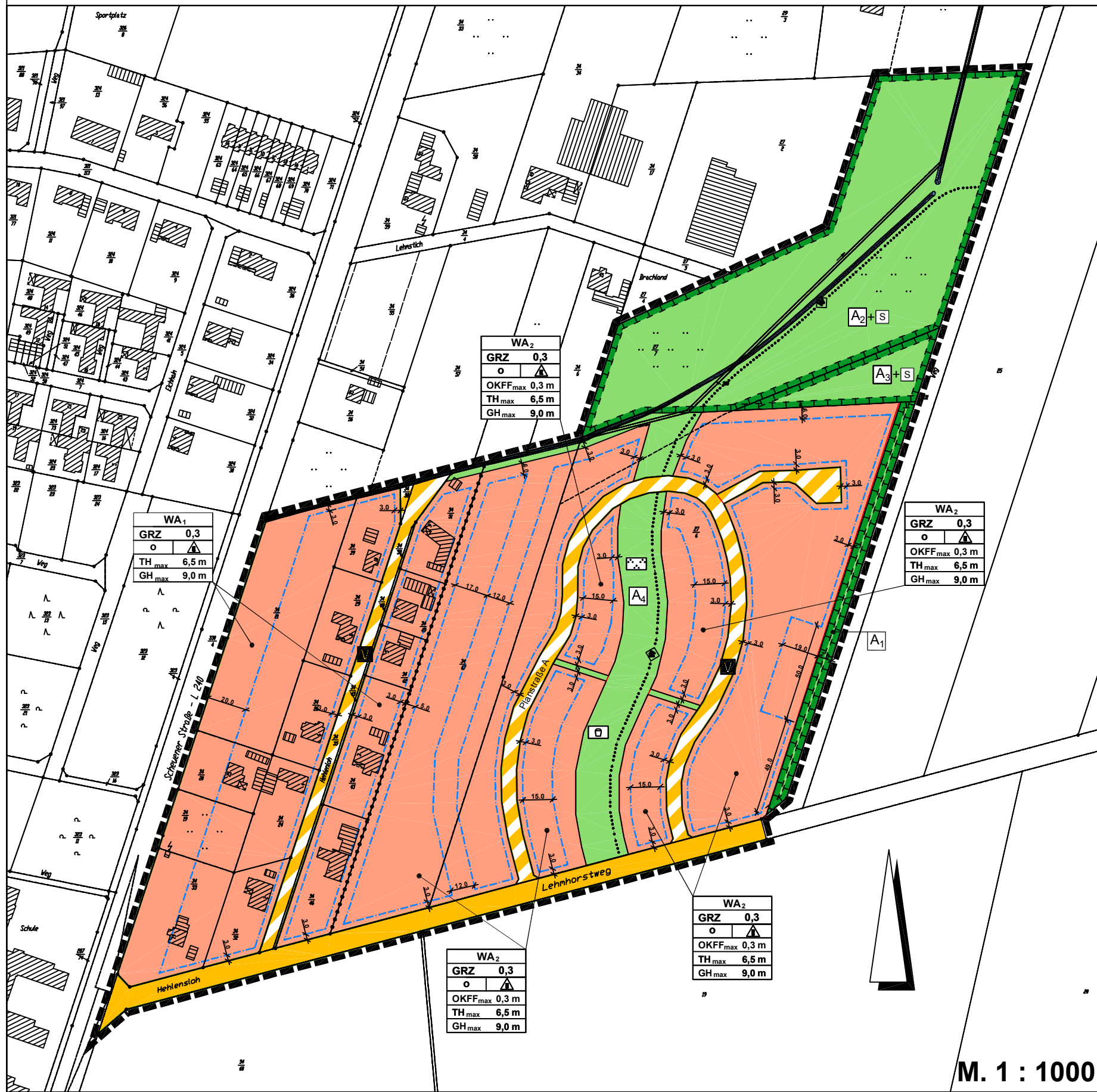


# Bebauungsplan Nr. 13 GrH der Stadt Celle "Hehlensloh"



## Planzeichenerklärung

-Festsetzungen gem. Planzeichenerklärung-1990-

(Baugesetzbuch (BauGB) und Bauordnungsverordnung (BauVO) in der zur Zeit geltenden Fassung)

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

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauVO)

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

GRZ 0,3 Grundflächenzahl (§ 19 BauVO)

OKFFmax Oberkante Fertigfußboden (§ 16 Abs. 2 BauVO)

GHmax Gebäudehöhe als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 BauVO)

THmax Traufhöhe als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 BauVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauVO)

▲ nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauVO)

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

überörtliche Wege und Hauptwege, hier: Wanderweg

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

Streifenverkehrsfläche

Streifenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Verkehrsbenutzter Bereich

Sichtdreieck - innerhalb der Sichtdreiecke sind jegliche sich behindernde Anlagen und Bepflanzungen höher als 0,80 m über Fahrbahnoberkante unzulässig

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung: Parkanlage

Spielplatz

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Wasserflächen

Zweckbestimmung: Graben III. Ordnung

Verseckungsfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

s. Grünordnerische Textliche Festsetzungen Nr. 1 - 4

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten (§ 9 Abs. 1 BauGB)

## Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung i.S.d. § 9 (1) 1 BauGB

- Innenhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind die gem. § 4 (2) Nr. 3 BauVO zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke und die gem. § 4 (2) Nr. 1, 4 und 5 BauVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (die Betriebe des Betriebsunternehmens, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

Maß der baulichen Nutzung i.S.d. § 9 (1) 1 BauGB

- In den Allgemeinen Wohngebieten sind in Wohngebieten höchstens 2 Wohneinheiten zulässig (§ 9 (1) 6 BauGB).
- Der Bezugspunkt für die maximale Traufhöhe (TH<sub>max</sub>) und die maximale Gebäudehöhe (GH<sub>max</sub>) ist die Höhe der befestigten Fahrbahnmittelle der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich der Hauptzufahrt des Grundstückes (§ 16 (2) BauVO).

Überbaubare Grundstücksflächen i.S.d. § 9 (1) 2 BauGB

- Innenhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen im Sinne des § 12 BauVO unzulässig.
- In der Vorgartenzone sind Garagen im Sinne des § 12 BauVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauVO unzulässig ausgenommen sind Zufahrten und Einfriedungen (§ 23 (5) BauVO).
- Die Überschreitung der Baugrenze kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn a) die Tiefe des Vorparks das Maß von 1,5 m nicht überschreitet und b) die Überschreitung durch Unterschreitung an anderer Stelle ausgeglichen wird.
- Private Erschließungswege sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Sammelzuordnung i.S.d. § 9 (1a) BauGB

- Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden allen Baugrundstückflächen des WA<sub>1</sub> als Sammel-Ausgleichsmaßnahme zugeordnet (gem. § 9 (1a) BauGB). Die Ausgleichsmaßnahmen werden von der Stadt auf Kosten der Vorhabenträger gem. der Satzung zur Erhebung von Kostenersatzungsbeträgen nach § 9 (1a) BauGB durchgeführt. Die Maßstäbe für den Umfang, die Einrichtung sowie die Verteilung der erstattungsfähigen Kosten ergeben sich aus der Regelung v.g. Satzung.

## Grünordnerische Textliche Festsetzungen

Flächen mit Festsetzungen i.S.d. § 9 (1) 25 BauGB

- Ausgleichsfläche A<sub>1</sub>: Ortsrandbegrenzung  
Entlang der öffentlichen Grünfläche A<sub>1</sub> ist zum Ausgleich vom Verlust des Landschaftsbildes und von Einzelbäumen eine 7 m breite, dreieckige strukturelle Baum-Strauchhecke anzulegen. Für die Pflanzung von Gehölzen können ausschließlich gebietstypische, standortgemäße Gehölzarten (siehe Planziele) in Betracht. Dabei sind mindestens 7 Stieleichen-Hochstämme, deren Mindestumfang 18 - 20 cm betragen soll, anzupflanzen.
- Ausgleichsfläche A<sub>2</sub>:  
Als Ausgleichsmaßnahme für die Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft sollen auf der Fläche A<sub>2</sub> Stieleichen-Hochstämme und Strauchgruppen angepflanzt werden. Die Gehölzpflanzung ist aus vier bis fünf verschiedenen Arten der Pflanzliste zusammenzusetzen. Die Stieleichen-Hochstämme sind in der Qualität 18 - 20 cm Stammumfang, die Straucher als verästelte Stäucher, 2 - 4 Triebe, 60 - 100 cm hoch, anzupflanzen.
- Ausgleichsfläche A<sub>3</sub>:  
Die Ausgleichsfläche A<sub>3</sub> für die Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft ist außerhalb der Gehölzflächen mit Landschaftsrassen einzulassen. Auf Teilflächen sind wie bei der Ausgleichsfläche A<sub>2</sub> Stieleichen-Hochstämme und Strauchgruppen anzupflanzen.
- Ausgleichsfläche A<sub>4</sub>: Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Spielplatz  
Im Zentrum der öffentlichen Grünanlage mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Spielplatz ist ein maulwurfsröhriger Graben zu errichten, welcher die Form eines geschwungenen natürlichen Bachlaufes erhalten soll. Der "Maulwurfsröhre" ist in einer Breite von etwa 1 bis 2 m mit Rohrgießgas (Phalaris arundinacea) punktuell als Initialpflanzung vorzunehmen. Die übrigen Grünflächen sind mit Obstbäumen anzupflanzen. Hierzu sollten alte Hochstamm-Obstsorten wie die Apfelbaum-sorte "Coxler Dickschiff" verwendet werden. Die Anlage eines Wanderweges und die Einrichtung von Spielgeräten ist zulässig.
- Vorschlagsliste für Baum- und Strauchpflanzungen:

| Deutscher Name     | Lateinischer Name  |
|--------------------|--------------------|
| Stieleiche         | (Quercus robur)    |
| Eberesche          | (Sorbus aucuparia) |
| Zitterpappel       | (Populus tremula)  |
| Schwarzer Holunder | (Sambucus nigra)   |
| Faulbaum           | (Fraxinus alba)    |
| Salweide           | (Salix caprea)     |
| Hassel             | (Corylus avellana) |
| Schlehe            | (Prunus spinosa)   |

Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen i.S.d. § 9 (1) 25b BauGB

- Die vorhandenen Einzelbäume an der Scheueren Straße sind dauerhaft zu erhalten bzw. bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

## Hinweise

Das auf den privaten Grundstücken und privaten Erschließungswegen anfallende Niederschlagswasser ist laut Satzung der Stadt Celle über die Abwasserbeseitigung (Abwasserbeseitigungssatzung) vor Ort zu versickern, soweit es sich dabei um nicht verunreinigtes Wasser handelt. Die Verwendung unterschiedlicher Versickerungsanlagen (Schächte, Rinnen) werden im WA<sub>2</sub> aufgrund des hoch ansteigenden Schichtenwassers ausgeschlossen.

## Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

(§ 9 (4) BauGB i.V.m. §§ 56 und 98 NBauO)

§ 1 Geltungsbereich

Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt für das gesamte Plangebiet.

§ 2 Höhenlage baulicher Anlagen

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKFF<sub>max</sub>) für die Hauptgebäude im WA<sub>1</sub> muss mindestens bei gleicher Höhe wie der Bezugspunkt liegen; sie darf maximal bis 0,3 m über dem Bezugspunkt liegen. Der Bezugspunkt ist die Höhe der befestigten Fahrbahnmittelle der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich der Hauptzufahrt des Grundstückes.

§ 3 Dachformen und Dachneigung

Als Dachformen für die Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer mit einer Neigung zwischen 25° und 50° zulässig. Dies gilt nicht für Garagen, überdachte Stellplätze, Nebenanlagen, Dachaufbauten und Vordächer. Bei Giebelhäusern ist ebenfalls eine geringere Dachneigung zulässig. Die Hauptgebäude sowie die Nebengebäude und Garagen mit geneigten Dächern sind mit symmetrischen Dachneigungen auszuführen. Höhenversetzte Putzflächen müssen ebenfalls eine symmetrische Dachneigung aufweisen, sind generell aber zulässig. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind Putzflächen ohne Höhenversatz.

§ 4 Dacheindeckungen

Für die Deckung der Dächer sind nur nicht glänzende Dacheindeckungen in den Farben rot, braun, anthrazit und deren Mischungen aus Ton und Beton zulässig. Materialien für den Einsatz von Solarenergie sind zulässig; begrünte Dacheindeckungen sind ebenfalls zulässig.

§ 5 Einfriedungen

Einfriedungen sind in folgenden Materialien zulässig:

- Holzeinfriedungen mit senkrechter Latung (z.B. Staketzaun)
- Ziegelmauer
- Mauer aus Naturstein oder
- lebende Hecken aus heimischen Sträuchern und Gehölzen.

Kombinationen aus den genannten Materialien sind zulässig. Einfriedungen innerhalb der "Vorgartenzone" sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,30 m zulässig. Die Vorgartenzone ist dabei die Grundstücksfläche zwischen der Straßenbegrenzung und der Linie, die durch die straßenseitigen Gebäudefronten bestimmt wird.

Verstöße gegen die "Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung" können gem. § 91 Abs. 3 NBauO als Ordnungswidrigkeit geahndet werden.

## Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 01.07.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 GrH mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 29.01.2005 öffentlich bekanntgemacht.

Celle, den 26.09.2005

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 13 GrH mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung wurde ausgearbeitet im Fachbereich Stadtentwicklung, Fachdienst Stadtplanung.

Celle, den 26.09.2005

Planunterlage

Kartengrundlage: Automatische Liegenschaftskarte (ALK)  
Katasteramt Celle (L4-87/2005)  
Gemarkung Groß-Hehlen, Flur 4  
Maßstab 1 : 1.000

Die Planunterlage entspricht im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 15.03.2005). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übergabefläche der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Celle, den 30.09.2005

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 24.05.2005 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 13 GrH mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung und der zugehörigen Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.05.2005 öffentlich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan Nr. 13 GrH mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung und die zugehörige Begründung haben vom 07.06.2005 bis 07.07.2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Celle, den 26.09.2005

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Celle hat den Bebauungsplan Nr. 13 GrH mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 22.09.2005 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die zugehörige Begründung beschlossen.

Celle, den 26.09.2005

Ausgefertigt

am 26.09.2005

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 13 GrH mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 16.12.2005 im Amtsblatt für den Landkreis Celle bekanntgemacht worden. Mit diesem Tage ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Celle, den 20.12.2005

Verletzung von Vorschriften

Innenhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 13 GrH mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung ist die Verletzung von Vorschriften nicht geltend gemacht worden.

Celle, den

## Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des §§ 56 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Stadt Celle den Bebauungsplan Nr. 13 GrH, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Celle, den 26.09.2005

Siegel

Oberbürgermeister

## Stadt Celle

Bebauungsplan Nr. 13 GrH  
mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

## "Hehlensloh"



Übersicht M. 1 : 10.000

Kartengrundlage: DOK, Vervielfältigungs-entwurf erstellt durch das Katasteramt Celle

**PLANURKUNDE**  
Stadtplanung

Stadt Celle - Der Oberbürgermeister  
Fachbereich 5 - Stadtentwicklung  
Fachdienst 61 - Stadtplanung  
v.A./M.

Satzung  
22.09.2005