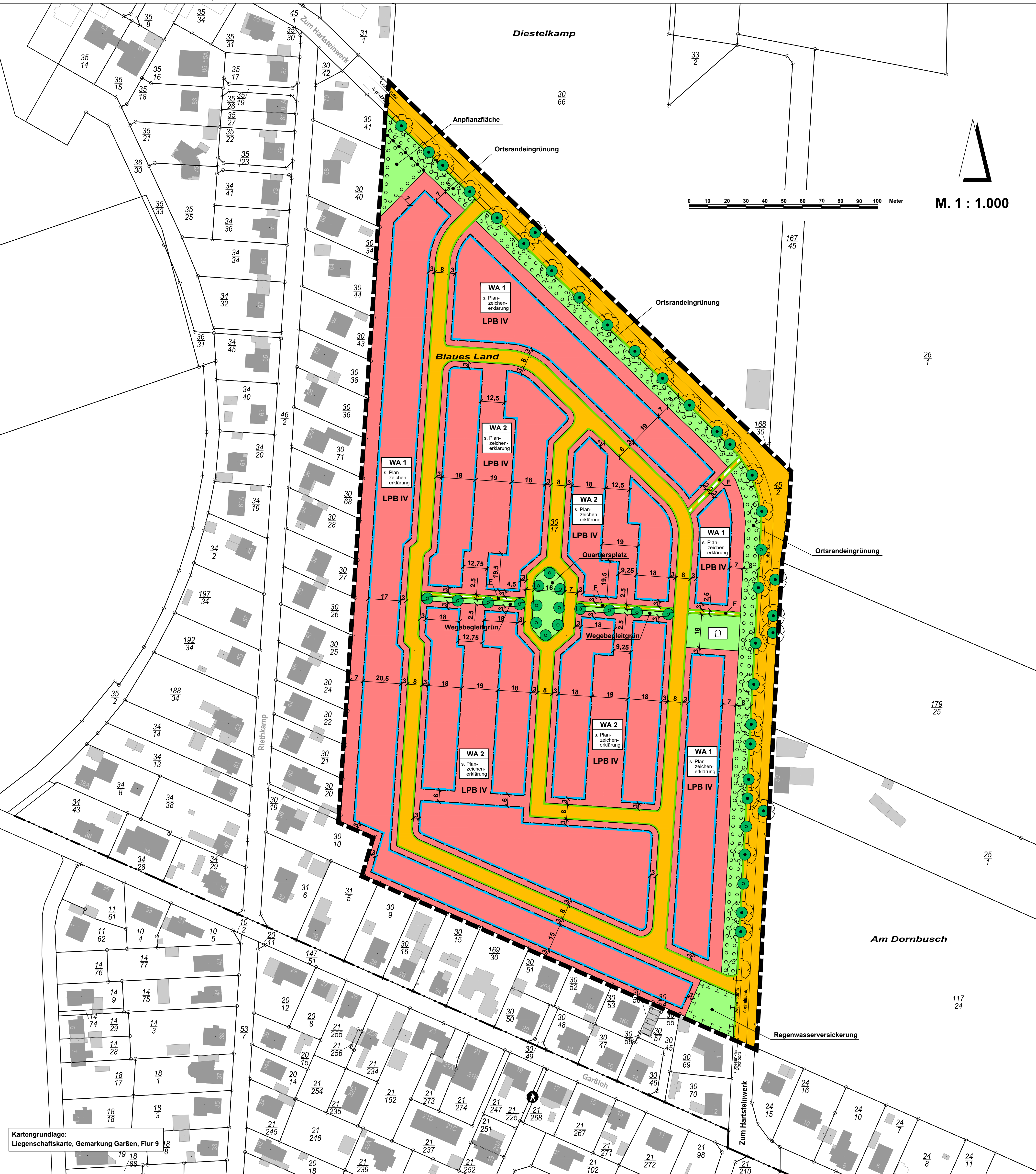


Bebauungsplan Nr. 16 Gar "Wohngebiet Blaues Land"



Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 29.11.2018 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 Gar der Stadt Celle mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20.04.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

Celle, den 17.07.2020

gez. Dr. Nigge
Oberbürgermeister

Planverfahren

Der Bebauungsplan Nr. 16 Gar mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung wurde ausgearbeitet von Christine Feiler, Dipl.-Ing., Architektin / Stadtplanerin, Assessorin des Bauwerks - Planungsguppe Lärchenberg / Hannover -.

Hannover, den 02.07.2020

gez. Ch. Feiler
Planverfahren

Planunterlage

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)
Atkennung: 176027
Gemarkung: Garßen, Flur 9, Flurstück 30/17 und Teile des Flurstücks 45/2
Maßstab: 1 : 1000

Diesem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen geschützt.

Celle, den 17.07.2020

gez. Dr. Nigge
Oberbürgermeister

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 01.01.2019).

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist anderweitig möglich.

Achim, den 07.07.2020

gez. Ertmann
Örtlich bestellter Vermessungsingenieur

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 25.02.2020 dem Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 16 Gar mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung und der zugehörigen Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Beschluss über die öffentliche Auslegung sowie deren Ort und Dauer wurden am 29.02.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 16 Gar mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung und die zugehörige Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden Stellungnahmen haben in der Zeit vom 10.03.2020 bis 09.04.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt.

Celle, den 17.07.2020

gez. Dr. Nigge
Oberbürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Celle hat den Bebauungsplan Nr. 16 Gar mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 09.07.2020 als Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die zugehörige Begründung beschlossen.

Celle, den 17.07.2020

gez. Dr. Nigge
Oberbürgermeister

Ausgefertigt

am 17.07.2020

gez. Dr. Nigge
Oberbürgermeister

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 16 Gar mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 04.11.2020 im Amtsblatt für den Landkreis Celle bekannt gemacht worden.

Mit diesem Tage ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Celle, den 10.11.2020

gez. Dr. Nigge
Oberbürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 16 Gar mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung ist die Verletzung von Vorschriften nicht geltend gemacht worden.

Celle, den

gez. Dr. Nigge
Oberbürgermeister

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NcKVG) wird der Rat der Stadt Celle diesen Bebauungsplan Nr. 16 Gar, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung, als Satzung beschließen.

Celle, den 17.07.2020

gez. Dr. Nigge
Oberbürgermeister

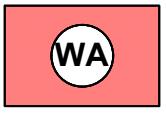
Planzeichenerklärung

- Festsetzungen gemäß Planzeichenvorordnung 1990 -
(Baugesetz (BauGB) und Bauzeichenvorordnung (BauZVO) in der zur Zeit geltenden Fassung)

Nutzungsschablonen

WA 1	WA 2
0,3	0,3
1	1
2 Wo	2 Wo
WA 1: 1	WA 2: 1
WA 1: 2	WA 2: 2
WA 1: 3	WA 2: 3
WA 1: 4	WA 2: 4
WA 1: 5	WA 2: 5
WA 1: 6	WA 2: 6
WA 1: 7	WA 2: 7
WA 1: 8	WA 2: 8
WA 1: 9	WA 2: 9
WA 1: 10	WA 2: 10
WA 1: 11	WA 2: 11
WA 1: 12	WA 2: 12
WA 1: 13	WA 2: 13
WA 1: 14	WA 2: 14
WA 1: 15	WA 2: 15
WA 1: 16	WA 2: 16
WA 1: 17	WA 2: 17
WA 1: 18	WA 2: 18
WA 1: 19	WA 2: 19
WA 1: 20	WA 2: 20
WA 1: 21	WA 2: 21
WA 1: 22	WA 2: 22
WA 1: 23	WA 2: 23
WA 1: 24	WA 2: 24
WA 1: 25	WA 2: 25
WA 1: 26	WA 2: 26
WA 1: 27	WA 2: 27
WA 1: 28	WA 2: 28
WA 1: 29	WA 2: 29
WA 1: 30	WA 2: 30
WA 1: 31	WA 2: 31
WA 1: 32	WA 2: 32
WA 1: 33	WA 2: 33
WA 1: 34	WA 2: 34
WA 1: 35	WA 2: 35
WA 1: 36	WA 2: 36
WA 1: 37	WA 2: 37
WA 1: 38	WA 2: 38
WA 1: 39	WA 2: 39
WA 1: 40	WA 2: 40
WA 1: 41	WA 2: 41
WA 1: 42	WA 2: 42
WA 1: 43	WA 2: 43
WA 1: 44	WA 2: 44
WA 1: 45	WA 2: 45
WA 1: 46	WA 2: 46
WA 1: 47	WA 2: 47
WA 1: 48	WA 2: 48
WA 1: 49	WA 2: 49
WA 1: 50	WA 2: 50
WA 1: 51	WA 2: 51
WA 1: 52	WA 2: 52
WA 1: 53	WA 2: 53
WA 1: 54	WA 2: 54
WA 1: 55	WA 2: 55
WA 1: 56	WA 2: 56
WA 1: 57	WA 2: 57
WA 1: 58	WA 2: 58
WA 1: 59	WA 2: 59
WA 1: 60	WA 2: 60
WA 1: 61	WA 2: 61
WA 1: 62	WA 2: 62
WA 1: 63	WA 2: 63
WA 1: 64	WA 2: 64
WA 1: 65	WA 2: 65
WA 1: 66	WA 2: 66
WA 1: 67	WA 2: 67
WA 1: 68	WA 2: 68
WA 1: 69	WA 2: 69
WA 1: 70	WA 2: 70
WA 1: 71	WA 2: 71
WA 1: 72	WA 2: 72
WA 1: 73	WA 2: 73
WA 1: 74	WA 2: 74
WA 1: 75	WA 2: 75
WA 1: 76	WA 2: 76
WA 1: 77	WA 2: 77
WA 1: 78	WA 2: 78
WA 1: 79	WA 2: 79
WA 1: 80	WA 2: 80
WA 1: 81	WA 2: 81
WA 1: 82	WA 2: 82
WA 1: 83	WA 2: 83
WA 1: 84	WA 2: 84
WA 1: 85	WA 2: 85
WA 1: 86	WA 2: 86
WA 1: 87	WA 2: 87
WA 1: 88	WA 2: 88
WA 1: 89	WA 2: 89
WA 1: 90	WA 2: 90
WA 1: 91	WA 2: 91
WA 1: 92	WA 2: 92
WA 1: 93	WA 2: 93
WA 1: 94	WA 2: 94
WA 1: 95	WA 2: 95
WA 1: 96	WA 2: 96
WA 1: 97	WA 2: 97
WA 1: 98	WA 2: 98
WA 1: 99	WA 2: 99
WA 1: 100	WA 2: 100

Art der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete
(s. a. Text: Festsetzungen Nr. A1, A6)

(§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl
(§ 19 BauNVO)

Geschoßflächenzahl
(s. a. Text: Festsetzungen Nr. A2.1)

(§ 20 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
(s. a. Text: Festsetzungen Nr. A2.1)

(§ 20 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen
(s. a. Text: Festsetzungen Nr. A2.2)

als Höchstmaß

(§ 16 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO)

OKF_{max} 0,35 m
Oberkante Fertigfußboden
(s. a. Text: Festsetzungen Nr. C3.22)

Wandhöhe

Gesamthöhe baulicher Anlagen

(§ 16 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO)

2 Wo
Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude
(s. a. Textliche Festsetzung Nr. A3)

(§ 2 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO)

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

Offene Bauweise
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Satteldach
versetztes Puttdach
Walmdach (inkl. Krüppelwalm)
Zeltdach
(s. a. Örtliche Bauvorschrift Nr. C3.1 - C3.3)

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

Straßenverkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)

Straßenbegrenzungslinie
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)

Verkehrsflächen besonderer
Verkehrsbestimmung Fußweg
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauNVO)

Öffentliche Grünflächen,
Zweckbestimmung siehe Planzeichnung
(s. a. Textliche Festsetzung Nr. A1)

Zweckbestimmung:
Spielplatz
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauNVO)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauNVO)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(s. a. Textliche Festsetzung Nr. A4)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(s. a. Textliche Festsetzung Nr. A5.3)

Anpflanzen: Bäume
(s. a. Textliche Festsetzungen Nr. A6.1)

Erhaltung: Bäume
(s. a. Textliche Festsetzungen Nr. A6.2)

Sonstige Planzeichen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauNVO)

Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkerkungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
(§ 5 d Bundes-Immissionsschutzgesetzes, näher Bestimmung: Lärmpegelbereich IV
(s. a. Textliche Festsetzung Nr. A10))

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauNVO)

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

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A1 Art der baulichen Nutzung: Allgemeine Wohngebiete (WA1) und (WA2)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 4 Abs. 3 BauNVO und § 1 Abs. 6 BauNVO)
In den mit (WA1) und (WA2) festgesetzten „Allgemeinen Wohngebieten“ werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Funktions) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

A2 Maß der baulichen Nutzung:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO i. V. m. §§ 16 bis 20 BauNVO)
A2.1 Geschosflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse
Für die Teile des „Allgemeinen Wohngebietes“ werden die Vollgeschosse festgesetzt: (WA1) ein Vollgeschoss, (WA2) ein bis zwei Vollgeschosse und einer höchst zulässigen Geschosflächenzahl (GFZ) von 0,6.

A2.2 Höhe baulicher Anlagen, Bezugspunkte

Die Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 BauNVO) wird bestimmt durch die max. zulässige Wandhöhe (WH) und die maximal zulässige Gesamthöhe baulicher Anlagen (GH).
Für die „Allgemeinen Wohngebiete“ gelten: (WA1) WH_{max} 4,50 m und GH_{max} 8,50 m, (WA2) WH_{max} 6,50 m und GH_{max} 9,50 m.
Das (bzw. durch Eigenschöpfung der Baukörper) ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpiegel (gemäß DIN 4109, Fassung 07/2016) vorliegt, je nach vorliegendem Lärmpiegelbereich sind dann die hierin in der v.g. Tabelle aufgeführten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R_{wa} der Außenbauteile zu Grunde zu legen.

Innerhalb des gesamten Plangebietes (Lärmpiegelbereich IV) sind zur Befeuchtung von Sträuern, Kletterzweigen und Einraumhochhäusern zusätzlich ruterunabhängige Lüftungssysteme erforderlich, die auch bei geschlossenen Fenstern für den notwendigen Luftwechsel in den genannten Räumen sorgen. Die geforderte Luftschalldämmung der Außenbauteile darf nicht unterschritten werden.

Untergeordnete technische Aufbauten dürfen die maximale Höhe baulicher Anlagen um höchstens 1,00 m überschreiten.

A3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO)
In den „Allgemeinen Wohngebieten“ (WA1) und (WA2) ist maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

A4 Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)
Für die „Allgemeinen Wohngebiete“ (WA1) sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig, für die Wohngebiete mit der Bezeichnung (WA2) wird die offene Bauweise festgesetzt.

A5 Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO und § 12 Abs. 6 BauNVO)
In den „Allgemeinen Wohngebieten“ (WA1) und (WA2) ist gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO die Errichtung von Garagen und offenen Kleingärten (Carports) im Sinne des § 12 BauNVO sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO - mit Ausnahme von Einfriedungen, Stellplätzen und Müllboxen - nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen“ zulässig.

A6 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO i. V. m. §§ 12 und 14 BauNVO)
A6.1 Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zwischen der vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie (Vorgartenzonen) sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig, ausgenommen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,30 m sowie Zufahrten und Wege. Bei Baugrundstücken, die mehr als eine Straßenbegrenzungslinie aufweisen, ist diejenige maßgebend, in der sich die Zufahrt befindet.

A6.2 In den „Allgemeinen Wohngebieten“ sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen und den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Garagen und überdeckte Stellplätze müssen dabei einen Mindestabstand von 5,00 m zur davor liegenden öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Bei Baugrundstücken, die mehr als eine Straßenbegrenzungslinie aufweisen, ist diejenige maßgebend, in der sich die Zufahrt befindet.

A6.3 Für jedes Grundstück in den „Allgemeinen Wohngebieten“ (WA1) und (WA2) ist nur eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 4,00 m zulässig.

A7 Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25a i. V. m. § 1a Abs. 3 BauNVO)
A7.1 Öffentliche Grünflächen
Innerhalb der „öffentlichen Grünflächen“ mit den Zweckbestimmungen: Ortserdeingrünung, Anpflanzfläche, Wegebegleitgrün, Regenwasserversickerung und Quartiersplatz, sind entsprechend der textlichen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauNVO Gehölzpflanzungen vorzunehmen. Innerhalb der „öffentlichen Grünflächen“ mit der Zweckbestimmung: Ortserdeingrünung ist die Erstellung eines 1,50 m breiten unbefestigten Weges zulässig.

A8 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a i. V. m. § 1a Abs. 3 BauNVO)
A8.1 Anpflanzen von Bäumen
In den mit (WA1) und (WA2) festgesetzten „Allgemeinen Wohngebieten“ ist auf den privaten Baugrundstücken je angefangene 400 m² Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauNVO ein standortgerechter Laubbäum 3 x v. (d. h. 3 mal vorpflichtig mit einem Stammumfang von mind. 12-14 cm entsprechend der Artenliste zum Anpflanzen von Bäumen (siehe Hinweise Nr. C1) oder ein Hochstamm-Obstbaum 3 x v. mit einem Stammumfang von mind. 10-12 cm entsprechend der Sortenliste zum Anpflanzen von Obstbäumen (siehe Hinweise Nr. C2) anzupflanzen. Die festgesetzten Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung des jeweiligen Bauvorhabens vorzunehmen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art und in der genannten Qualität zu ersetzen.

Innerhalb der „Straßenverkehrsflächen“ (neue Planstrassen) sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauNVO an den festgesetzten Standort Bäume als Hochstämme 1 x v. entsprechend der Artenliste zum Anpflanzen von Straßenbäumen (siehe Hinweise Nr. C3) mit einem Stammumfang von mind. 20-25 cm in mind. 9 m große Pflanzbeete zu pflanzen.

Innerhalb der „öffentlichen Grünflächen“ (neue Planstrassen) sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauNVO insgesamt 10 Bäume als Hochstämme 3 x v. entsprechend der Artenliste zum Anpflanzen von Straßenbäumen (siehe Hinweise Nr. C3) mit einem Stammumfang von mind. 12-14 cm in mind. 9 m große Pflanzbeete zu pflanzen.

Innerhalb der „öffentlichen Grünflächen“ (neue Planstrassen) sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauNVO insgesamt 10 Bäume als Hochstämme 3 x v. entsprechend der Artenliste zum Anpflanzen von Straßenbäumen (siehe Hinweise Nr. C3) mit einem Stammumfang von mind. 12-14 cm in mind. 9 m große Pflanzbeete zu pflanzen.

Die festgesetzten Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach endgültiger Fertigstellung des jeweiligen Bauvorhabens vorzunehmen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art und in der genannten Qualität zu ersetzen. Die festgesetzten Einzelstandorte können aus Gründen der Ausführungsplanung um max. 6 m verschoben werden.

Die Festsetzungen zum „Anpflanzen von Bäumen“ dienen gemäß § 1a Abs. 3 BauNVO der Vermeidung und dem Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Orts- und Landschaftsbildes sowie dem vorgesehene Klimaschutz.

A8.2 Erhaltung von Bäumen
Die im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauNVO zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art mit einem Stammumfang von mind. 20-25 cm zu ersetzen. Während der Baumaßnahmen sind die Bäume nach DIN 19920 zu sichern.

Die Festsetzungen zur „Erhaltung von Bäumen“ dienen gemäß § 1a Abs. 3 BauNVO der Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushalts sowie des Orts- und Landschaftsbildes.

A8.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Innerhalb der „öffentlichen Grünflächen“ mit den Zweckbestimmungen: Ortserdeingrünung und Anpflanzfläche“ sowie der überlegenen Festsetzung „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauNVO heimische, standortgerechte und möglichst gebietsheimische Gehölze mit einem Pflanzabstand von 1,50 m mit einem Stauoch 2 mal vorpflichtig, 100-150 cm, entsprechend der Artenliste zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe Hinweise Nr. C4) anzupflanzen.

Die festgesetzten Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach endgültiger Fertigstellung des jeweiligen Bauvorhabens vorzunehmen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art und v.g. Qualität zu ersetzen.

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ dienen gemäß § 1a Abs. 3 BauNVO dem Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushalts sowie des Orts- und Landschaftsbildes.

A8.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Innerhalb der „öffentlichen Grünflächen“ mit der Zweckbestimmung: Regenwasserversickerung“ mit der überlegenen Festsetzung „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ ist die Errichtung einer Regenwasserversickerungsfläche zulässig. Die Fläche für die Regenwasserversickerung ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauNVO durch Ausmaßnahmen mit wechselnden Böschungsneigungen zwischen 1:3 bis 1:5 naturnah zu gestalten. Die übrigen Flächen sind durch Einsatz mit Regio-Saatsgut zu begrünen und auf einem Flächenanteil von mind. 20 % mit standortheimischen Bäumen, Sträuchern und möglichst gebietsheimischen Gehölzen mit einem Pflanzabstand von 1,50 m mit einem Stauoch 2 mal vorpflichtig, 100-150 cm, entsprechend der Artenliste zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe Hinweise Nr. C4) anzupflanzen.

Die festgesetzten Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach endgültiger Fertigstellung des jeweiligen Bauvorhabens vorzunehmen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art und in der genannten Qualität zu ersetzen. Die festgesetzten Einzelstandorte können aus Gründen der Ausführungsplanung um max. 6 m verschoben werden.

Die Festsetzungen zum „Anpflanzen von Bäumen“ dienen gemäß § 1a Abs. 3 BauNVO der Vermeidung und dem Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushalts sowie des Orts- und Landschaftsbildes.

A8.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Das in den „Allgemeinen Wohngebieten“ (WA1) und (WA2) auf den privaten Baugrundstücken von versiegelten oder überdeckten Flächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauNVO auf den jeweiligen privaten Grundstücksflächen zentral zurückzuführen und über die beliebte Bodenzone (begrünte Versickerungsmulden) zu versickern. Kies bzw. Steinschüttungen in den Versickerungsbereichen und unterirdischen Versickerungen sind unzulässig.

Das auf den „Straßenverkehrsflächen“ von versiegelten Flächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauNVO auf den jeweiligen privaten Grundstücksflächen zentral zurückzuführen und über die beliebte Bodenzone so weit wie möglich zu versickern. Bei Starkregeneinsätzen ist das auf den „Straßenverkehrsflächen“ anfallende Niederschlagswasser der südöstlich gelegenen „öffentlichen Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung: Regenwasserversickerung“ zuzuführen und dort über die beliebte Bodenzone zu versickern. Ein Notüberlauf an die Regenwasserkanalisation ist zulässig.

Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dienen gemäß § 1a Abs. 3 BauNVO der Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushalts sowie des Orts- und Landschaftsbildes.

A9 Zuordnung externer Ausgleichsmaßnahmen
(§ 9 Abs. 1a und § 135a Abs. BauNVO)
Die externen Ausgleichsmaßnahmen (siehe auch Hinweis Nr. C7) werden gemäß § 9 Abs. 1a BauNVO den Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft planungsgerecht vorbereitet werden, zugeordnet. Die externen Ausgleichsmaßnahmen werden in den Stadtwerken Celle GmbH auf Flächen des Flächenpools der Stadtwerke Celle GmbH auf Kosten der Vorhabenträger durchgeführt.

A10 Schutzmaßnahmen vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauNVO)
Für die mit (WA1) und (WA2) festgesetzten „Allgemeinen Wohngebiete“ wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauNVO zum Schutz vor Schallimmissionen der Lärmpegelbereich (LPB) IV entsprechend der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Fassung 07/2016) festgesetzt. (Die DIN 4109 kann bei der Stadt Celle eingesehen werden.) Innerhalb des festgesetzten Lärmpegelbereiches sind Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen in Gebäuden mit einem bewerteten Bau-Schalldämm-Maß R_{wa} entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu realisieren.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpiegel [dB(A)]	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß R _{wa} [dB]	B
IV	66 bis 70	40	35
III	61 bis 65	30	25
II	56 bis 60	30	30

In der Tabelle verwendete Abkürzungen:
Außenlärmschutz in Wohnungen: Überdachungsbalkone, Untereinanderkürne und ähnliches B. Balkone und Ähnliches
Ausnahme: Ausnahmeweise kann gemäß § 31 Abs. 1 BauNVO von den v.g. Festsetzungen abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelantrages prüfbar nachgewiesen wird, dass (bzw. durch Eigenschöpfung der Baukörper) ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpiegel (gemäß DIN 4109, Fassung 07/2016) vorliegt, je nach vorliegendem Lärmpegelbereich sind dann die hierin in der v.g. Tabelle aufgeführten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R_{wa} der Außenbauteile zu Grunde zu legen.

Innerhalb des gesamten Plangebietes (Lärmpiegelbereich IV) sind zur Befeuchtung von Sträuern, Kletterzweigen und Einraumhochhäusern zusätzlich ruterunabhängige Lüftungssysteme erforderlich, die auch bei geschlossenen Fenstern für den notwendigen Luftwechsel in den genannten Räumen sorgen. Die geforderte Luftschalldämmung der Außenbauteile darf nicht unterschritten werden.

Untergeordnete technische Aufbauten dürfen die maximale Höhe baulicher Anlagen um höchstens 1,00 m überschreiten.

A3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO)
In den „Allgemeinen Wohngebieten“ (WA1) und (WA2) ist maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

A4 Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)
Für die „Allgemeinen Wohngebiete“ (WA1)