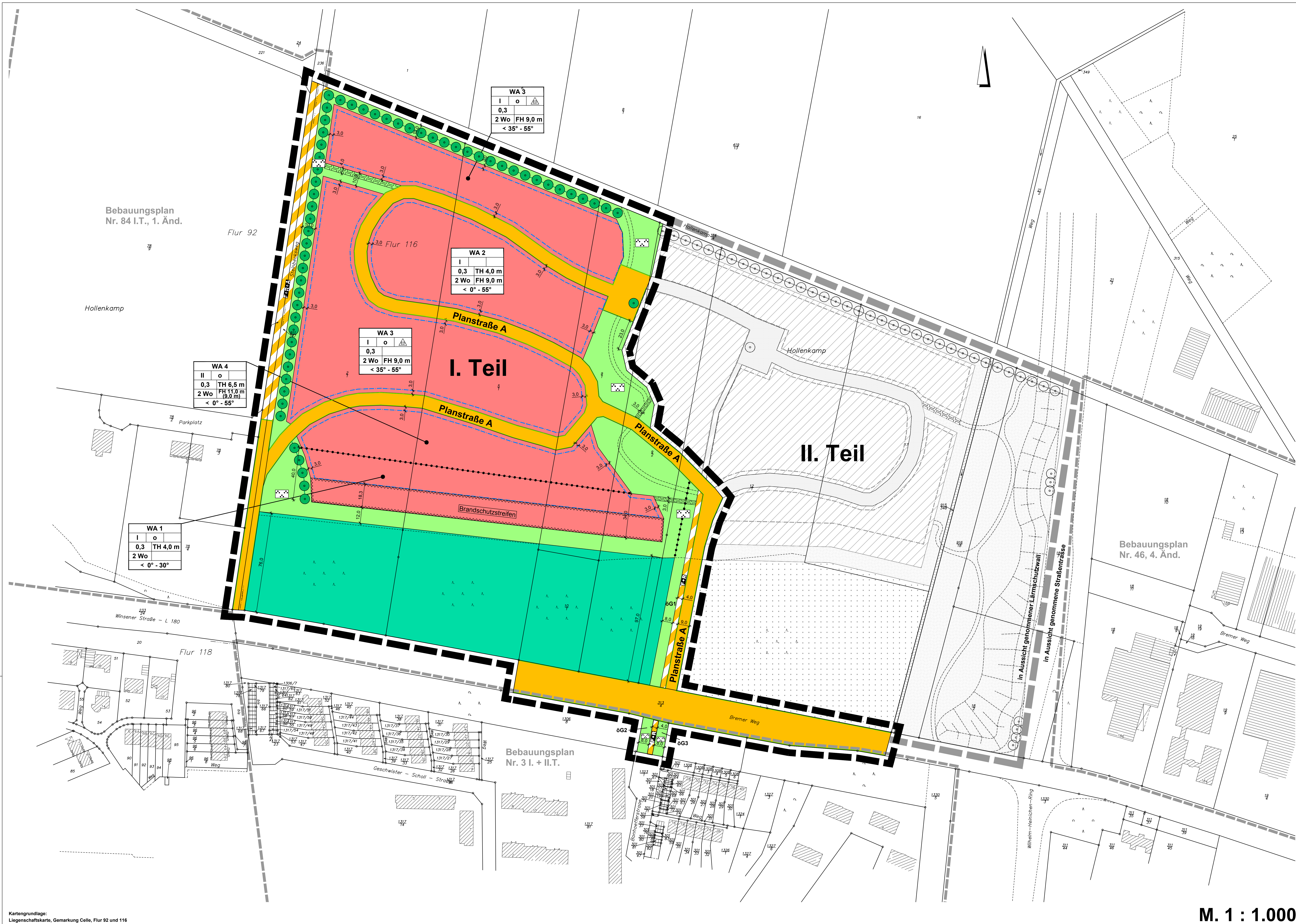


# Bebauungsplan Nr. 143 "Am Kieferngrund" I. Teil



Kartengrundlage:  
Liegenschaftskarte, Gemarkung Celle, Flur 92 und 116

## Verfahrensvermerke

### Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 31.05.2007 die Entleerung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 143 mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht.  
Celle, den 11.11.2011

### Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 143 mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung wurde ausgearbeitet im Fachbereich Stadtentwicklung, Bauen und Umwelt, Fachdienst Stadtentwicklungsplanung  
Celle, den 11.11.2011

### Planunterlage

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte  
Auftragsnummer: 101065-1  
Gemarkung: Celle, Flur 92 und 116, Flurstücke versch.  
Maßstab: 1 : 1.000  
Die Plangrundlage entspricht im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes dem Inhalt des Liegenschaftskartellatens und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 03.02.2011).  
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.  
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortskarte ist einwandfrei möglich.  
Celle, den 15.11.2011

gez. Schuch  
Lfd. Baudirektor

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 28.09.2010 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 143 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 02.10.2010 ersichtlich bekannt gemacht.  
Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 143 mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung und die zugehörige Begründung haben vom 12.10. bis 12.11.2010 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt.  
Celle, den 11.11.2011

gez. Mernde  
Oberbürgermeister

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Celle hat den Bebauungsplan Nr. 143 I.T. mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 12.05.2011 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die zugehörige Begründung beschlossen.  
Celle, den 11.11.2011

### Ausgefertigt

am 11.11.2011

gez. Mernde  
Oberbürgermeister

### Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 143 I.T. mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 25.11.2011 im Amtsblatt für den Landkreis Celle bekanntgemacht worden.  
Mit diesem Tage ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.  
Celle, den 25.11.2011

### Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 143 I.T. mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung ist die Verletzung von Vorschriften nicht geltend gemacht worden.  
Celle, den

gez. Mernde  
Oberbürgermeister

## Planzeichenerklärung

- Festsetzungen gemäß Planzeichenerklärung 1990 -  
(Baugesetzbuch (BauGB) und Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der zur Zeit geltenden Fassung)

### Art der baulichen Nutzung

WA 3  
I O  
2 Wo FH 9,0 m  
< 35° - 55°

### Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,3  
I  
TH 4 m  
FH 9 m  
< 0° - 30°

2 Wo  
I O  
2 Wo FH 9,0 m  
< 35° - 55°

Bauweise, Baugrenze, Baulinien  
I O  
2 Wo FH 9,0 m  
< 35° - 55°

Verkehrsflächen  
I O  
2 Wo FH 9,0 m  
< 35° - 55°

Grünflächen  
I O  
2 Wo FH 9,0 m  
< 35° - 55°

Flächen für Wald  
I O  
2 Wo FH 9,0 m  
< 35° - 55°

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
I O  
2 Wo FH 9,0 m  
< 35° - 55°

Sonstige Planzeichen  
I O  
2 Wo FH 9,0 m  
< 35° - 55°

Eintragungen als Vorschlag  
I O  
2 Wo FH 9,0 m  
< 35° - 55°

## Textliche Festsetzungen

### Maß der baulichen Nutzung

- In allen Teilflächen des Wohngebietes sind je Wohngebäude nur zwei Wohnungen zulässig.
- In den mit "WA 4" bezeichneten Teilflächen des Wohngebietes sind Pultdächer nur zulässig, wenn ihre Firste - abweichend von der allgemein zulässigen Firsthöhe von 11,0 m - eine Höhe von 9,0 m über Bezugspunkt nicht überschreiten.
- Bezugspunkt für alle Höhenfestsetzungen ist die Höhe der befestigten Fahrbahnoberfläche der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich der Hauptzufahrt des Grundstückes.

### Überbaubare Grundstücksfläche, Brandschutzstreifen

- In allen Teilflächen des Wohngebietes sind auf den rechtlichbaubaren Grundstücksflächen zwischen der vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie (Vorgartenbereich) Nebenanlagen im Sinne von § 14 der Bauordnungsverordnung (BauNVO) unzulässig; ausgenommen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,3 m sowie Zufahrten und Stellplätze.
- In allen Teilflächen des Wohngebietes müssen Gärten einen Abstand von mindestens 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie aufweisen. Auf Baugrundstücken ohne festgesetzte Vorgartenbereiche (Flächen, bei denen die vordere Baugrenze mit der Straßenbegrenzungslinie zusammenfällt) können Gärten einen Abstand von mindestens 5,0 m oder von höchstens 2,0 m aufweisen.
- In den Brandschutzstreifen sind bauliche Anlagen grundsätzlich unzulässig, ausgenommen sind Einfriedungen. Sofern die nördlich der Brandschutzstreifen gelegenen Baugruben um höchstens 5,0 m überschritten werden, sind ebenfalls ausgenommen nichtüberdachte Terrassen, Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 der Bauordnungsverordnung (BauNVO). Die Brandschutzstreifen sind als Grünflächen grundsätzlich mit Rasen anzulegen; Sträucher sowie einzelne Laubbäume sind zulässig, Nadelhöher sind unzulässig.

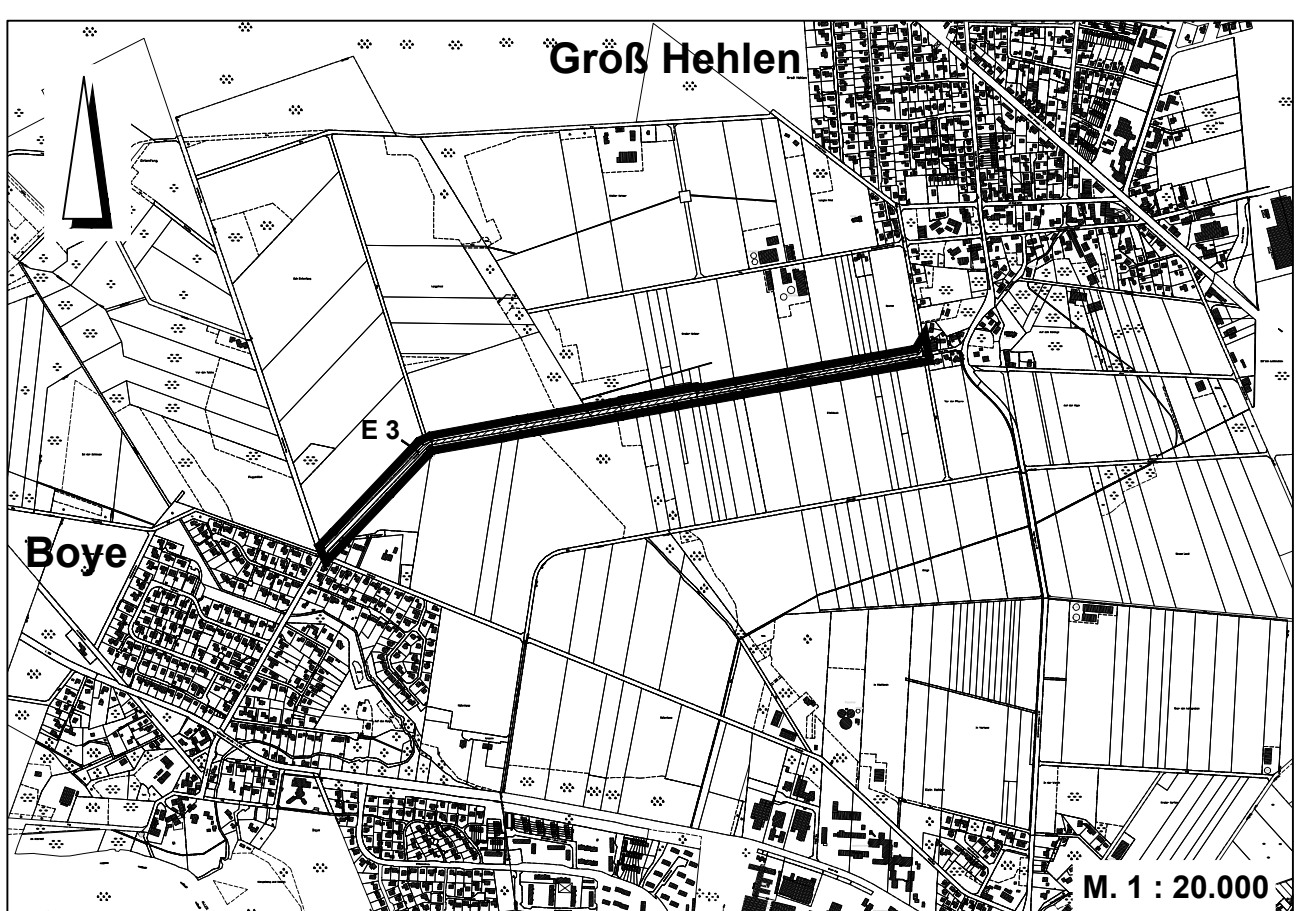
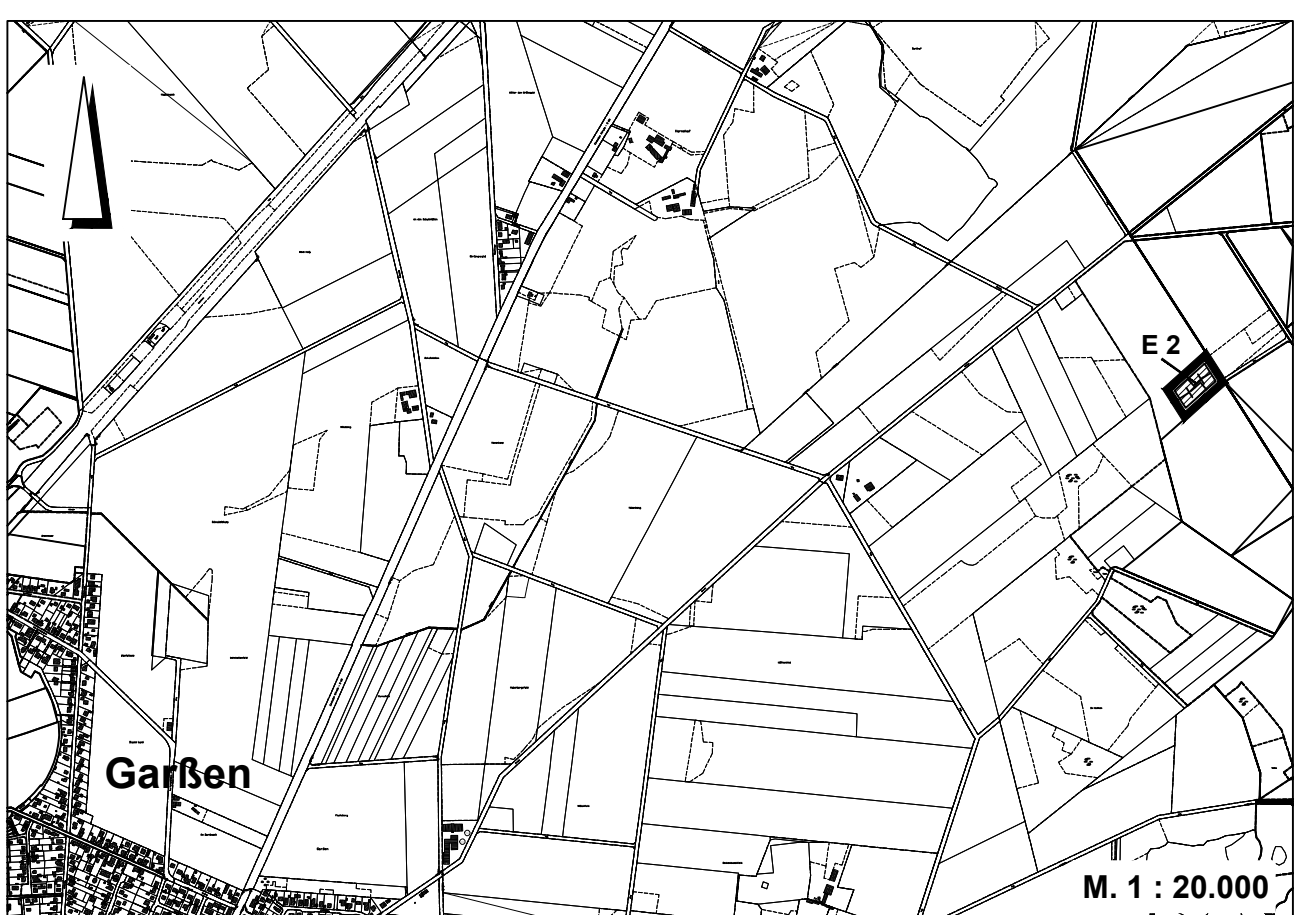
### Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

- Auf der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "öffentlicher Fuß- und Radweg sowie Anliegerzufahrt" ist der Verkehr mit Kraftfahrzeugen nur für Benutzer und Benutzer von solchen Grundstücken zulässig, die ausschließlich an diese Verkehrsfläche grenzen und nicht direkt von Straßenverkehrsflächen erschlossen werden können.
- Die Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind mit Geh- und Radfahrrechten zugunsten der Allgemeinheit und mit Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und der zuständigen Leitungsträger zu belasten.

### Grünfestsetzungen

- Auf den mit Baumreihen versehenen öffentlichen Grünflächen sind Stieleichen (Quercus robur) anzupflanzen. Die Bäume sind in der Qualität 4-fach verpflanzt, Stammumfang 20/25 cm im Pflanzabstand von 10 m zu setzen, zu erhalten und bei Abgang gleichartig und so ornamental zu ersetzen, dass der Eindruck einer geschlossenen Baumreihe erhalten bleibt.
- Die mit "G61", "G62" und "G63" bezeichneten öffentlichen Grünflächen dienen als Parkanlage und zugleich der Sicherheit des Verkehrs. Diese Grünflächen sind als Wiesen oder Rasenflächen zu entwickeln. Einzelne Bäume sind zulässig, Blöße und andere stichgefährdende Einrichtungen sind unzulässig.

## Externe Kompensationsmaßnahmen



Zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 Alt. 2 des Bundesgesetzes (BauGB) auf den mit "E 1", "E 2" und "E 3" bezeichneten Flächen folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Fläche "E 1": Flurstück Nr. 7 der Flur 22, Gemarkung Osterloh:  
Eine Teilfläche des Flurstückes von 21.997 m² ist als Brache zu erhalten und jährlich zwischen 1.9. und 15.12. umzubereiten, Düngung und die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig. Die Fläche ist durch 1,5 m hohe Eichenspaltpfähle zu markieren.
- Fläche "E 2": Teilfläche des Flurstückes Nr. 6/14 der Flur 4, Gemarkung Garßen:  
Die 5.747 m² große Teilfläche ist dauerhaft der ungesicherten Eigenentwicklung mit dem Ziel einer Waldbildung zu überlassen.
- Fläche "E 3": Baumstandorte auf Flurstücken 2198, 2197 und 220, Flur 92, Gemarkung Celle und 148, Flur 6, Gemarkung Groß Hehlen:  
Die Bäume entlang des Boyer Weg sind durch 20 Bienen (Beeula pendula) mit dem Stammumfang 18 - 20 cm zu ergänzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die Kompensationsmaßnahmen der Altflur 1 bis 3 werden gemäß § 9 Abs. 1a BauGB den Grundstückseigentümern in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht werden, als Sammelkompensationsmaßnahme zugerechnet. Die Kompensationsmaßnahmen werden von der Stadt Celle gemäß "Satzung der Stadt Celle zur Erhebung von Kostenersatzungsbeiträgen nach § 135a - 135c Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 26.03.2009" auf Kosten der Vorhabenträger oder Grundstückseigentümer durchgeführt. Die Maßnahme zu Umfang, Ermittlung und Verteilung der erstattungsfähigen Kosten ergeben sich aus den Regelungen der vorgenannten Satzung.

## 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 Dachneigung

- Gebäude sind grundsätzlich mit Dächern zu versehen, die den Absätzen 2 bis 4 entsprechen. Einseitige Giebel- oder Ziegeldächer (z.B. Wintergärten) sowie untergeordnete Dachbauten können mit anderen Dachneigungen und Flachdächern zugelassen werden, wenn sie das Gesamteinwirkungs- bild des jeweiligen Gebäudes nicht maßgeblich beeinflussen. Dies gilt auch, wenn jene Gebäude nicht dem Symmetriegebot nach Absatz 4 Satz 1 entsprechen.
- In den mit "WA 1" bezeichneten Teilflächen des allgemeinen Wohngebietes sind Dachneigungen zwischen 0° und 30° zulässig.
- In den mit "WA 2" und "WA 4" bezeichneten Teilflächen des allgemeinen Wohngebietes sind Dachneigungen zwischen 0° und 35° zulässig.
- In den mit "WA 3" bezeichneten Teilflächen des allgemeinen Wohngebietes sind symmetrische Dächer mit Neigungen zwischen 35° und 55° zulässig. Für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 der Bauordnungsverordnung (BauNVO) sind auch geringere Dachneigungen und Flachdächer zulässig.

### § 3 Dachdeckung

Daachflächen sind mit nichtglänzenden Dachdeckungen zu versehen. Dies gilt nicht für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie.

§ 4 Grenzbebauung bei versetzten Doppel- und Reihenhauseinheiten  
In den mit "WA 2" bezeichneten Teilflächen des allgemeinen Wohngebietes können innerhalb von Doppelhäusern und Hausgruppen die gestrichelten Einheiten versetzt zueinander errichtet werden. Der Versatz darf bei einer Höhe der senkrechten, gestrichelten Wand von bis zu 4,0 m eine Tiefe von 3,0 m und bei einer Höhe von bis zu 6,0 m eine Tiefe von 1,50 m nicht überschreiten. Im Übrigen bleiben die Vorschriften des § 8 Abs. 2 Satz 2 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) unberührt.

## Hinweise

- Der Flughafen Weddmarbruch (Stadtbahnbezugspunkt) liegt in einer Entfernung von 5,6 bis 6 km zum allgemeinen Wohngebiet.
- Grundlage für die geodätische Übertragbarkeit des Bebauungsplanes ist der Straßenausbauplan des jeweiligen Straßenbausträngers (Stadt Celle und Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr).

## Stadt Celle

Bebauungsplan Nr. 143 I. Teil  
mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

## "Am Kieferngrund"



Übersicht M. 1:20.000

Kartengrundlage: DOK, Verwalt. Informationsmanagement

**PLANURKUNDE**  
Stadtentwicklungsplanung

Stadt Celle - Der Oberbürgermeister  
Fachbereich 3 - Stadtentwicklung, Bauen und Umwelt  
Fachdienst 60 - Stadtentwicklungsplanung  
Tel. 05141 - 12 617, Fax 05141 - 12 628  
Helmuth-Hörschmann-Weg 1, 29221 Celle

Stand: 05.04.2011

(Satzung)