

# Bebauungsplan Nr. 1 Bostel, "Am Umspannwerk"



## Planzeichenerklärung

-Festsetzungen gem. Planzeichnungverordn.-1990-  
(Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der zur Zeit geltenden Fassung)

### Art der baulichen Nutzung

**WA** Allgemeine Wohngebiete  
(s. textl. Festsetzungen Nr. 1)  
(s. Grundr. textl. Festsetzungen Nr. 7 und 8)

### Maß der baulichen Nutzung

**GRZ 0,25** Grundflächenzahl  
(§ 19 BauNVO)

**GH<sub>max</sub>** Höhe baulicher Anlagen  
Gebäudehöhe als Höchstmaß  
(s. textl. Festsetzung Nr. 4)

**OKFF<sub>max</sub>** Oberkante Erdgeschossfußbodens  
(s. Ort. Bauvorschrift § 2)

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

**o** offene Bauweise  
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)

**△** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
(s. textl. Festsetzung Nr. 6)

### Baugrenze

**—** Baugrenze  
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

### Verkehrsflächen

**■** Straßenverkehrsfläche  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

**—** Straßenbegrenzungslinie  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

**■** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

**F&R** Zweckbestimmung:  
Fuß-/Radweg  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

**V** Verkehrsberuhigter Bereich  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

### Grünflächen

**öG** öffentliche Grünfläche  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

**pG** private Grünflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Zweckbestimmung:  
Regenwasserrückhaltung  
(s. Grünordn. textl. Festsetzung Nr. 5)

**Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

**■** Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Zweckbestimmung:  
Wasserschutzgebietszone III A des Wasserwerkes Garßen und  
Wasserschutzgebietszone III A des Wasserwerkes Bostel  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

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

**■** Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
(s. Grünordn. textl. Festsetzung Nr. 4)

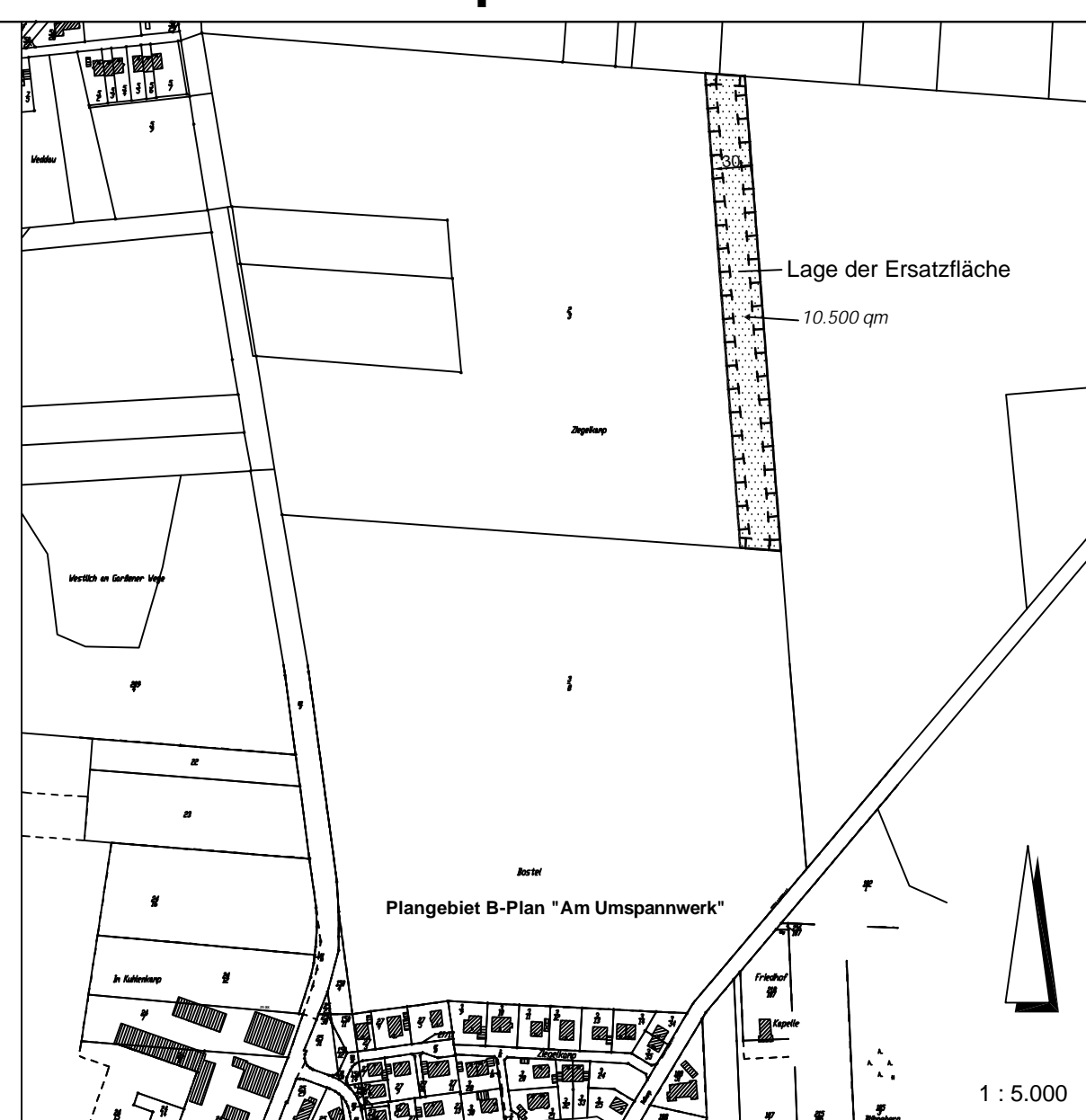
**■** Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, Heien  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)

**●** Erhaltung: Bäume  
(s. Grünordn. textl. Festsetzung Nr. 1)

### Sonstige Planzeichen

**■** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

## Externe Kompensationsfläche



### Textliche Festsetzungen:

Auf der in der anliegenden Skizze gekennzeichneten Teilfläche des Flurstückes 2/3 der Flur 2, Gemarkung Bostel, sind in Hinblick auf die Entwicklung und dauerhafte Bereitstellung einer extensiv genutzten und periodisch brachliegenden Ackerfläche folgende Maßnahmen im wiederholt laufenden Bewirtschaftungszyklus durchzuführen:

Die Fläche ist im Frühjahr in unterdurchschnittlicher Aussaatmenge (10-20% der üblichen Menge) mit Sommergetreide einzusäen. Die Getreidebestände werden nicht gemäht und bleiben i.d. folgenden Vegetationsperiode bis zum Umbruch im darauffolgenden Herbst oder Frühjahr brach liegen. Düngemittel- und Biozidsätze sind ausgeschlossen. Die Fläche ist durch Feldsteine oder Eichenspalthölzer mit einer Höhe von max. 0,5 m zu den umliegenden Bewirtschaftungsflächen abzugrenzen und vor Überfahren zu schützen. Ein Überfahren der Fläche außerhalb der erforderlichen Bewirtschaftungspläne ist nicht zulässig. Eine Nutzung der Fläche als Lagerfläche darf nicht erfolgen.

## Textliche Festsetzungen

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

- Innhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA<sub>2</sub>) sind die gem. § 4 (2) 3 BauNVO zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke und die gem. § 4 (3) 1-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - namentlich sind dies Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen - nicht zulässig (§ 4 BauNVO).

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

- In diesen Allgemeinen Wohngebieten sind in Wohngebäuden höchstens 2 Wohneinheiten zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
- Im Allgemeinen Wohngebiet (WA<sub>2</sub>) darf die zulässige Grundflächenzahl durch die nachfolgenden Anlagen:
  - Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
  - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
  - bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,35 überschritten werden.Im Allgemeinen Wohngebiet (WA<sub>1</sub>) darf die zulässige Grundflächenzahl durch die in Satz 1 aufgeführten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,3 überschritten werden (§ 19 (4) BauNVO).
- Die Gebäudehöhe (GH<sub>max</sub>) darf max. 8,5 m über dem Bezugspunkt liegen. Bezugspunkt ist die Höhe der befestigten Fahrbahnmitte der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich der Hauptzufahrt des Grundstückes (§ 16 (2) BauNVO).

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

- Innhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA<sub>2</sub>) sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO unzulässig, ausgenommen sind Stellplätze, Zufahrten und Einfriedungen.

### Bauweise i.S.d. § 9 (1) 2 BauGB

- Innhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA<sub>2</sub>) sind Doppelhäuser nur auf Gesamtgrundstücken ab 800 m<sup>2</sup> zulässig.

### Sammelzuordnung i.S.d. § 9 (1a) BauGB

- Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden allen Baugrundstücken im Plangebiet als Sammel-Ausgleichsmaßnahme zugeordnet (gem. § 9 (1a) BauGB). Die Ausgleichsmaßnahmen werden von der Stadt auf Kosten der Vorhaben-träger gem. der Satzung zur Erhebung von Kostenersatzungsbeiträgen nach § 9 (1a) BauGB durchgeführt. Die Maßstäbe für den Umfang, die Ermittlung sowie die Verteilung der erstattungsfähigen Kosten ergeben sich aus der Regelung v.g. Satzung.

## Grünordnerische Textliche Festsetzungen

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

- Die vorhandenen, festgesetzten Einzelbäume und -standorte auf den Straßen "Am Umspannwerk" und "Teilkamp" sind dauerhaft zu erhalten bzw. bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

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

- Als Ausgleich für den Verlust des vorhandenen Baumbestandes durch die Versiegelung sowie zur Gestaltung und Gliederung einzelner Straßenräume sind an den Erschließungsstraßen gem. Planzeichnung hochstämmige Laubbäume in den jeweils angegebenen Qualitäten zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten:
  - An der Straße "Teilkamp" 4 Stck. Birken (*Betula pendula*, Hochstämmle, 18 - 20 cm)
  - An der Straße "Am Umspannwerk" 9 Stck. Eichen (*Quercus robur*), Hochstämmle 20 - 25 cm Stammumfang sowie 2 Stck. Kleinkronige Bäume, Hochstämmle, 18 - 20 cm Stammumfang
  - An dem zentralen Platz (Fläche II) zwischen den Planstraßen 6 Stck. kleinkronige Bäume, Hochstämmle, 18 - 20 cm StammumfangDie Bäume sind bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
- Innhalb der Planstraßen A, B und C sind in den Straßenseitenräumen kleinkronige Einzelbäume der Qualität Hochstamm, 18 - 20 cm Stammumfang, zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

### Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft i.S.d. § 9 (1) 20 BauGB

- Zur Entwicklung einer naturnah gestalteten und dörflich charakteristischen Grünanlage ist auf der in der Darstellung gekennzeichneten Fläche I ein Heim mit mindestens 10 Eichen (*Quercus robur*, Stammumfang je 20 - 25 cm anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Auf dem mit II in der Planzeichnung gekennzeichneten Streifen ist eine aufgelockerte gruppenartige Baum-/Strauchpflanzung aus standortheimischen Gehölzarten zur Entwicklung einer Ortsrand-ergrünung anzulegen.

In Hinblick auf eine Bodenregeneration und die sich daraus ergebenden positiven Rückwirkungen auf Natur und Landschaft wird bei der Pflege der genannten Flächen die Anwendung von Pestiziden sowie regelmäßige Düngergaben ausgeschlossen.

### Öffentliche Grünfläche der Zweckbestimmung "Regenwasserrückhaltung"

- In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Regenwasserrückhaltung" ist der vorhandene Baumbestand dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

### Niederschlagswasserbehandlung

- Entlang der Planstraßen sind Versickerungsmulden anzulegen, die das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen ableiten.
- Das auf den privaten Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist gemäß Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Celle auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Dachflächen können über unterirdische Anlagen, ggfs. mit Absatzanlage, versickert werden. Hofflächen sind nach Möglichkeit flächenhaft bzw. über Mulden zu entwässern.
- Auf privaten Grundstücken sind Zufahrten und Stellplätze ab einer Gesamtgrundfläche von 30 qm aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

## Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

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

### § 1 Geltungsbereich

Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt für das Allgemeine Wohngebiet (WA<sub>2</sub>) und WA<sub>1</sub>.

### § 2 Höhenlage baulicher Anlagen

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKFF<sub>max</sub>) muss mindestens bei gleicher Höhe wie der Bezugspunkt liegen; sie darf maximal bis 0,4 m über dem Bezugspunkt liegen. Bezugspunkt ist die Höhe der befestigten Fahrbahnmitte der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich der Mitte des Grundstückes.

### § 3 Dachformen und Dachneigung

Als Dachformen für die Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer mit einer Neigung zwischen 38° und 50° zulässig. Dies gilt nicht für Garagen, überdachte Stellplätze, Nebenanlagen, Dachaufbauten, Vorbauten und Vordächer. Bei Grasdächern ist ebenfalls eine geringere Dachneigung zulässig.

Die Hauptgebäude sowie die Nebengebäude und Garagen mit geneigten Dächern sind mit symmetrischen Dachneigungen auszuführen. Höherversetzte Putzdächer müssen ebenfalls eine symmetrische Dachneigung aufweisen, sind generell aber zulässig. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind Putzdächer ohne Höhenversatz.

Innhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA<sub>2</sub>) und WA<sub>1</sub> dürfen Krüppelwalmdächer an der Giebelseite höchstens um 1/3 der Höhe des Giebeldreiecks abgewandt werden. Die Neigung des Krüppelwalms ist der des Hauptdaches anzupassen.

### § 4 Dacheindeckungen

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

### § 5 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Die Gesamtfläche aller Dachaufbauten und aller Dacheinschnitte darf max. 1/2 der Traufhöhe der betroffenen Dachfläche betragen. Ausgenommen sind Walmdächer, die mit der Gesamtfläche der Dachaufbauten und Dacheinschnitte max. 1/3 der Traufhöhe betragen dürfen. Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitte müssen einen Mindestabstand von 2,0 m vom Ortsgang bzw. vom Grat an der schmalsten Stelle haben. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Materialien für den Einsatz von Solarenergie (z.B. Solarpaneele).

### § 6 Einfriedungen

- Einfriedungen sind in den folgenden Materialien zulässig:
  - Holzstaketmauer mit senkrechter und/oder transparenter Lattung (z.B. Staketzaun),
  - Ziegelmauern,
  - Mauern aus Naturstein oder
  - lebende Hecken aus heimischen Sträuchern und Gehölzen.
- Kombinationen aus den genannten Materialien sind zulässig.
- Einfriedungen innerhalb der "Vorgangenzonen" sind bis zu einer Höhe von max. 1,30 m zulässig.

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

## Hinweise

- Der Grünordnungsplan (GOP) ist Bestandteil der Begründung dieses Bebauungsplanes.
- Es wird darauf hingewiesen, dass das gesamte Bebauungsplangebiet innerhalb der Wasserschutzgebietszone III A des Wasserwerkes Bostel und der Wasserschutzgebietszone III A des Wasserwerkes Garßen liegt.

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 16.12.2003 dem Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung und der zugehörigen Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.12.2003 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung und die zugehörige Begründung haben vom 30.12.2003 bis 06.02.2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Celle, den 09.02.2004

gez. Biemann  
Oberbürgermeister

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Celle hat den Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 25.03.2004 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die zugehörige Begründung beschlossen.

Celle, den 29.03.2004

gez. Biemann  
Oberbürgermeister

### Ausgefertigt

am 17.05.2004

gez. Biemann  
Oberbürgermeister

### Inkrafttreten

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung ist gemäß § 12 BauGB am 08.06.2004 im Amtsblatt für den Landkreis Celle bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung ist damit am 08.06.2004 rechtsverbindlich geworden.

Celle, den 16.06.2004

gez. Biemann  
Oberbürgermeister

### Verletzung von Verfahrens- u. Formvorschriften

Innhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung nicht geltend gemacht worden.

Celle, den

.....  
Oberbürgermeister

### Mängel der Abwägung

Innhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Celle, den

.....  
Oberbürgermeister

## Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Stadt Celle diesen Bebauungsplan Nr. 1 Bostel, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Celle, den 29.03.2004

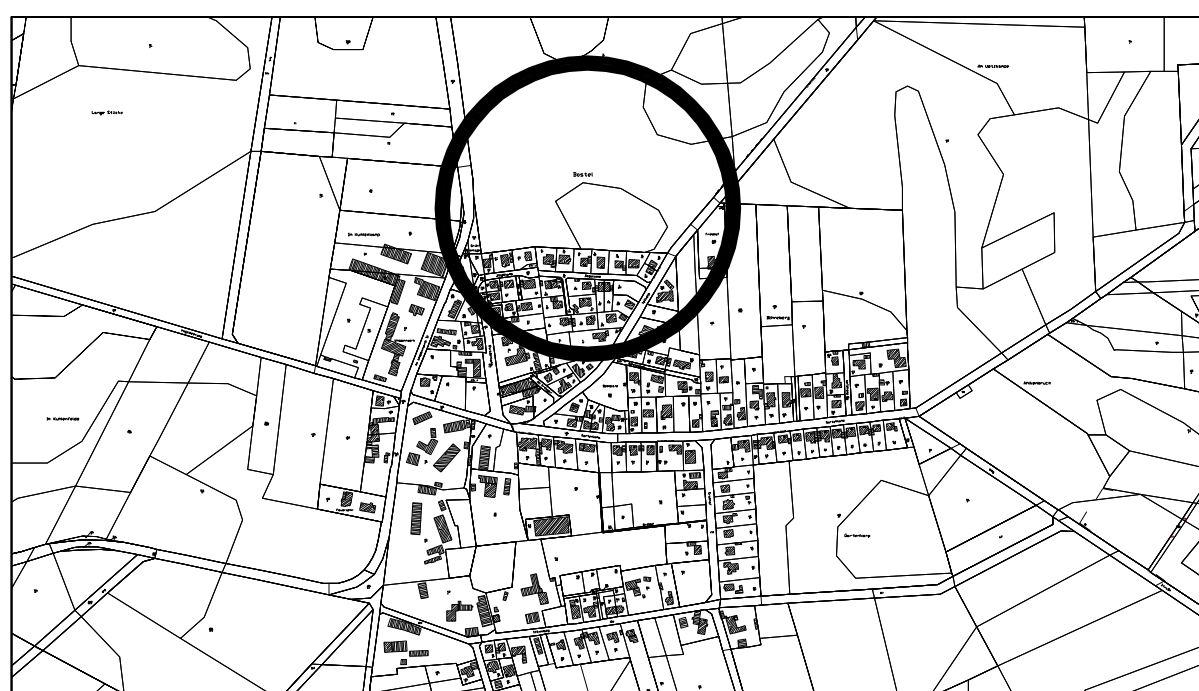
Siegel

gez. Biemann  
Oberbürgermeister

## Stadt Celle

Bebauungsplan Nr. 1 Bostel  
mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

## "Am Umspannwerk"



Übersicht M. 1 : 10.000

Kartengrundlage: DOK, Ver-  
fälligungsplan und Katasteramt Celle

**PLANURKUNDE**  
Stadtplanung

Stadt Celle - Der Oberbürgermeister  
Amt für Stadtplanung, Geodaten und  
Baufach  
- Abt. Stadtplanung -  
Tel. 05141-12479, Fax 05141-1275479  
Helmuth-Hörstmann-Weg 1, 29221 Celle

### Satzung

18.03.2004