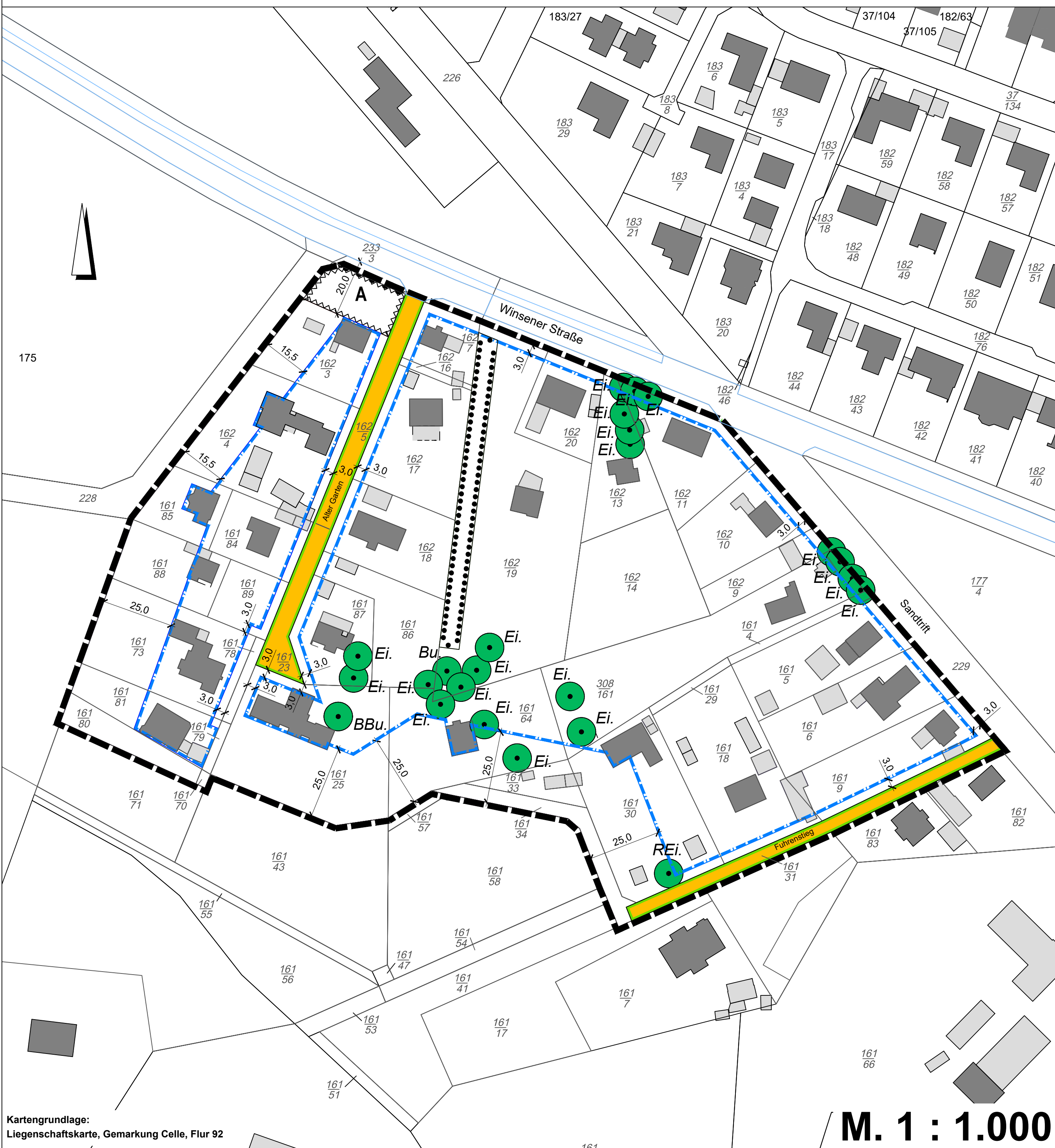


Bebauungsplan Nr. 144 "Wohngebiet Alter Garten/Fuhrenstieg"



Verfahrensvermerke Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 06.03.2008 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 144 der Stadt Celle gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 25.05.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

Celle, den 09.06.2022

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 144 wurde ausgearbeitet im Fachbereich Stadtplanung, Bauen und Umwelt; Abteilung Stadtplanung.

Celle, den 09.06.2022

Planunterlage

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)
Katasteramt Celle (L4-151-2020)
Gemarkung: Celle, Flur 92, Flurstücke diverse
Maßstab: 1 : 1.000

© 2020 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg Katasteramt Celle

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 30.06.2020). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Celle, den 24.05.2022

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 07.07.2020 dem Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 144 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 29.08.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 144 und die zugehörige Begründung sowie die Schallimmissionsprognose haben in der Zeit vom 08.09. bis 08.10.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Celle, den 09.06.2022

Erneute öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 13.07.2021 dem Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 144 vom 30.04.2021 und der zugehörigen Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Der Beschluss über die erneute öffentliche Auslegung sowie deren Ort und Dauer wurden am 17.07.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 144 und die zugehörige Begründung sowie die Auswertung der Stellungnahmen aus den Beteiligungen gemäß der §§ 3 und 4 BauGB haben in der Zeit vom 27.07. bis 10.08.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Celle, den 09.06.2022

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Celle hat den Bebauungsplan Nr. 144 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 31.03.2022 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die zugehörige Begründung beschlossen.

Celle, den 09.06.2022

Ausgefertigt

am 09.06.2022

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 144 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 14.06.2022 im Amtsblatt für den Landkreis Celle bekannt gemacht worden.

Mit diesem Tage ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Celle, den 15.06.2022

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 144 ist die Verletzung von Vorschriften nicht geltend gemacht worden.

Celle, den

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 (NKG) hat der Rat der Stadt Celle diesen Bebauungsplan Nr. 144, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Celle, den 09.06.2022

Planzeichenerklärung

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

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Erhaltung von Bäumen

Ei. Eiche

REi. Roteiche

Bu. Buche

BBu. Blutbuche

Umgrenzung von Flächen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizulassen sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Fahrbahn (kein Bestandteil der Rechtsverordnung)

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 84 NBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

B1 Örtliche Bauvorschrift über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

B1.1 Dachform

Zulässig sind folgende Dachformen:
Satteldach, Walmdach (inkl. Krüppelwalm), Schleppdach, Zwerchdach.
Davon ausgenommen sind Dächer untergeordneter Gebäudeteile von Hauptanlagen sowie von Nebenanlagen.
Die Dachneigung von Hauptanlagen ist zu beiden Seiten des Firstes gleich zu wählen. Ausgenommen davon sind Dächer untergeordneter Gebäudeteile.

B1.2 Dachbedeckung

Als Dachbedeckung sind Ziegel- und Betondachsteine in den Farbönen rot, rotbraun und anthrazit (grau) sowie deren Mischungen zulässig; glänzende Dachdeckungen sind unzulässig; ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung von Solarenergie, Dachaufbauten sowie Gebäudeteile wie Wintergärten, Veranden und Terrassenüberdachungen.
Dächer von untergeordneten Gebäudeteilen von Hauptanlagen, Nebenanlagen und Garagen, die eine Dachneigung von bis zu 5° aufweisen (Flachdächer), sind externiv zu begrünen und mit einer Substratschicht von mindestens 8 cm zu versehen; ausgenommen davon sind Gebäudeteile wie Wintergärten, Veranden und Terrassenüberdachungen.

B1.3 Solaranlagen

Solar Kollektoren und Photovoltaikmodule sind auf den Dächern von Haupt- und Nebenanlagen, Garagen sowie untergeordneten eingeschossigen Gebäudeteilen nur außerhalb des Bauwuchs zulässig.

B2 Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke, Einfriedungen und umweltschützenden Belange

(§ 84 Abs. 3 Nr. 3 und 6 NBauO)

B2.1 Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen Grünflächen in Form von Rasen und/oder Pflanzflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.

B2.2 Stein-, Schotter- und Kiesgärten sind unzulässig.

B2.3 Grundstückeinfriedungen

Einfriedungen entlang öffentlicher Straßenverkehrsflächen bis auf Höhe der jeweiligen vorderen Baugrenze sind nur bis zu einer Höhe von 1,30 m zulässig. Ausgenommen davon sind lebende Einfriedungen wie Hecken, Sträucher und Baumreihen.
Bei Baugrundstücken, die an mehreren Seiten an eine öffentliche Straßenverkehrsfläche angrenzen, gilt diese Vorschrift nur für die Grundstücksgrenze, in der sich die Hauptzufahrt befindet.

B3 Werbeanlagen

(§ 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO)

B3.1 Werbeanlagen sind nur in untergeordneter Form, zurückhaltender Gestaltung und ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Je Betrieb ist nur eine Werbeanlage zulässig.

B3.2 Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

B3.3 Werbeanlagen dürfen eine Größe von 1 m² nicht überschreiten.

B3.4 Werbeanlagen an oder auf Dächern sind nicht zulässig.

B3.5 Werbeanlagen dürfen mit ihrer Oberkante die Traufhöhe nicht überschreiten.

B3.6 Werbeanlagen mit bewegtem oder wechselndem Licht, beleuchtete Altkä- bzw. Gesimsbänder und freistehende Werbeanlagen sind unzulässig.

B4 Ordnungswidrigkeiten

(§ 90 Abs. 3 NBauO)

B4.1 Ordnungswidrig handelt, wer im Geltungsbereich der Satzung als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen dieser Örtlichen Bauvorschriften entspricht.

C Hinweise

C1 Schallschutz

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm teilweise vorbelastet, sodass passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Fassung 07/2016) erforderlich sind.

Auch bei Vorliegen des Lärmpegelbereiches III wird zur Schaffung ruhiger Schlafverhältnisse in Schlafräumen und Kinderzimmern eine separate Belüftung empfohlen.

Alle Teile der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ sind beim Beuth Verlag (Berlin) erschienen und können von diesem bezogen werden. Auch können die relevanten Teile dieser Norm bei der Stadt Celle eingesehen werden.

C2 Artenschutzmaßnahmen

Die Beseitigung von nicht zum Erhalt festgesetzten Bäumen und Sträuchern ist nur außerhalb der Vegetationsperiode in der Zeit vom 01.10. bis Ende Februar eines jeden Jahres zulässig.

Außenbeleuchtungen sind insektenfreundlich auszuführen. Dabei sind UV-arme Leuchtquellen (z. B. warmweiße LED-Leuchtmittel) zu verwenden. Es sind geschlossene Lampenkörper zu verwenden, die eine gerichtete Ausstrahlung ausschließlich auf die zu beleuchtende Fläche ermöglicht.

C3 Kampfmittel

Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

C4 Feuerwehrzufahrten/Firewehraußertellflächen

Für Vorhaben, die in einer Entfernung von mehr 50 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche realisiert werden sollen, ist gemäß der §§ 1 und 2 DVO-NBauO eine Feuerzufahrt mit entsprechenden Aufstellflächen entsprechend der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr Niedersachsen nachzuweisen.

C5 Geothermieanlagen

Erdwärmekollektoren bedürfen einer wasserrechtlichen Einzelfallprüfung und sind im Plangebiet nur eingeschränkt zulässig.

C6 Leitungssicherung für Leitungsträger innerhalb privater Grundstücksflächen

Um eine ausreichende Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen auch innerhalb von Privatstraßen und privaten Zufahrten zu sichern, ist den Leitungsträgern und Netzbetreibern vor Durchführung erforderlicher Netzerweiterungen eine Leitungssicherung mittels Grunddienstbarkeit einzuräumen.

C7 Anlage eines gestuften Waldaußenrandes

Zur Reduzierung des Gefahrenpotenzials und des Verkehrssicherungsrisikos für den Wald sowie die vorhandene Bebauung im Abstand von weniger als einer Baumfällhöhe wird den jeweiligen Eigentümern der Walgrundstücke an der westlichen und südlichen Plangebietsgrenze der Aufbau eines gestuften Waldaußenrandes ausdrücklich empfohlen.

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

A1 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 24 BauGB, § 23 BauNVO)

A1.1 Bauliche Anlagen wie Carports, Garagen, Nebenanlagen, Lager- und Aufstellflächen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sind innerhalb des festgesetzten „Bereiches A“ unzulässig. Neuanpflanzungen sind mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr abzustimmen.

A2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A2.1 Die in der Planzeichnung eingetragenen Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig auf demselben Baugrundstück zu ersetzen.

A2.2 In der Fläche für Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die Gehölze dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

A3 Maßnahmen für die Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

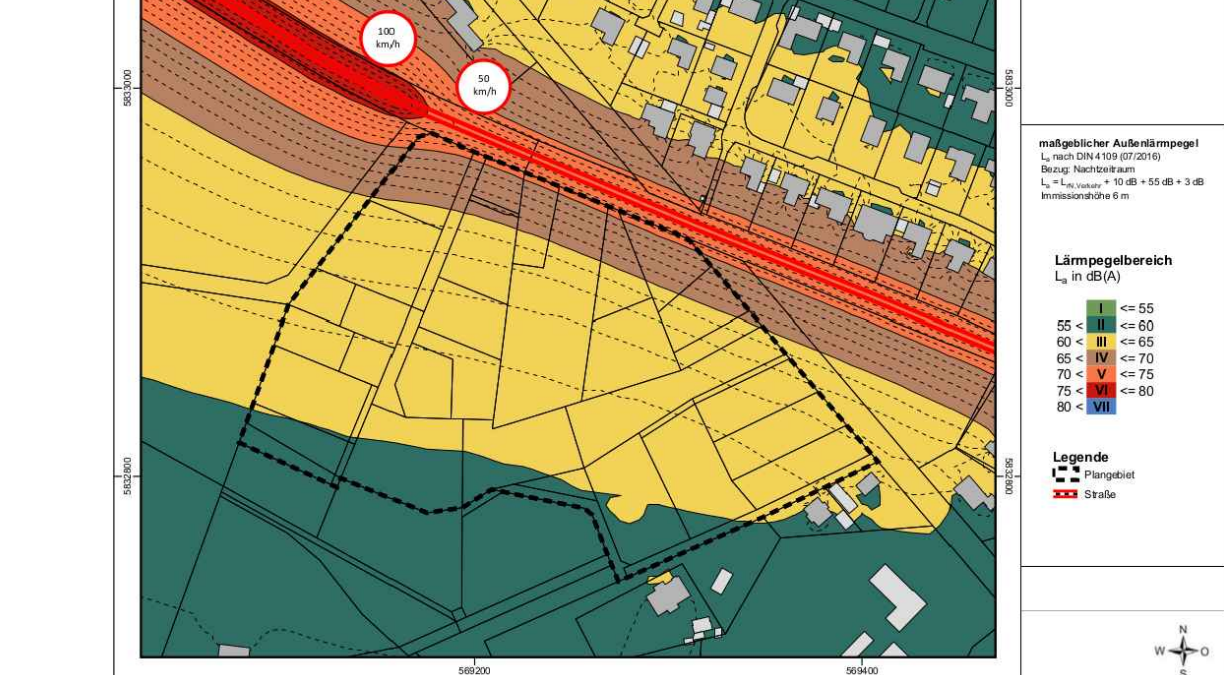
A3.1 Anfallendes Niederschlagswasser ist ausschließlich über oberflächennahe Versickerungsanlagen mit 30 cm Oberbodenbedeckung und Rasenanlage (Versickerungsmulden mit durchgehend bewachsenem Oberboden) in den Untergrund abzuleiten. Die Versickerungsanlagen sind nach DWA Arbeitsblatt A 138 zu bemessen und auszuführen.

A3.2 Der Bau und Betrieb unterirdischer Versickerungseinrichtungen (z.B. Rigolen, Sickerschächte) ist, sofern der Flurabstand nachweislich ausreichend groß ist, ausschließlich für die Versickerung von Dachflächenwasser zulässig.

A3.3 Ein Ableiten des Niederschlagswassers vom Grundstück auf die öffentliche Verkehrsfläche oder auf Nachbargrundstücke ist nicht zulässig.

A4 Schutzmaßnahmen vor schädlichen Umwelteinflüssen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)



A4.1 Innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche II bis V sind gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Fassung 07/2016) Gebäudesetten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem bewerteten Bau-Schallschuttmass $R_{w,ges}$ entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu gewährleisten:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmspegel $L_{w,ges}$ [in dB(A)]	Bewertete in Konkretenfällen und Sanatorien	Raumarten in Wohnungen, Überwachungsstellen, Unterrichts- und ähnliches	Büro- und ähnliches
II	56 bis 60	35	erf. $R_{w,ges}$ des Außenbauteils in dB	30
III	61 bis 65	40		30
IV	66 bis 70	45		35
V	71 bis 75	50		40

A4.2 Innerhalb der Lärmpegelbereiche IV und V sind zur Belüftung von Schlafräumen, Kinderzimmern und Einraumwohnungen schalldämmte Lüftungseinrichtungen erforderlich, die für einen notwendigen Luftwechsel in den genannten Räumen sorgen, ohne dass dabei die festgesetzte Luftschalldämmung der Außenbauteile unterschritten wird.

A4.3 Von den Festsetzungen Nr. A4.1 und A4.2 kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzel-nachweises prüfbar nachgewiesen wird, dass (z. B. durch Eigenabschirmung der Baukörper) ein geringer maßgeblicher Außenlärmspegel gemäß DIN 4109 (Fassung 07/2019) vorliegt. Je nach vorliegenden Lärmpegelbereich sind die unter A4.1 festgesetzten bewerteten Bau-Schallschuttmass $R_{w,ges}$ der Außenbauteile zu Grunde zu legen.

A4.4 Innerhalb der Lärmpegelbereiche IV und V sind Außenwändenbereiche wie Terrassen und Balkone ausschließlich an der von der Winsener Straße (L180) abgewandten Gebäudesseite anzuordnen. Hiervon kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzel-nachweises prüfbar nachgewiesen wird, dass z. B. durch die Stellung von Nebenanlagen, Garagen oder massiven Einfriedungen ein geringerer Lärmpegelbereich vorliegt.

Rechtsgrundlagen

BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

BauNVO - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

BImSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274, 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458)

BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)

DVO-NBauO - Allgemeine Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung in der Fassung vom 26. September 2012 (Nds. GVBl. 2012 S. 362), zuletzt geändert durch Verordnung vom 19. September 2019 (Nds. GVBl. S. 277)

LuftVG - Luftverkehrsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 131 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436)

NAGB-BNatSchG - Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2020 (Nds. GVBl. S. 451)

NBAuO - Niedersächsische Bauordnung in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10. November 2021 (Nds. GVBl. S. 739)

NKorVG - Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07. Dezember 2021 (Nds. GVBl. S. 830)

NRG - Niedersächsisches Raumordnungsgesetz in der Fassung vom 06. Dezember 2017 (Nds. GVBl. S. 456), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 07. Dezember 2021 (Nds. GVBl. S. 830)

NSRG - Niedersächsisches Straßengesetz in der Fassung vom 24. September 1980 (Nds. GVBl. S. 359), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. März 2021 (Nds. GVBl. S. 133)

PlanZV - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Satzung der Stadt Celle über die Abwasserbeseitigung (Abwasserbeseitigungssatzung) vom 27. November 2014 in der Fassung der Änderungsatzung vom 28. September 2017

Satzung zum Schutz erhaltenswerter Landschaftsteile (Vegetationsschutzsatzung) vom 17. Juli 2014 in der Fassung der Änderungsatzung vom 18. Juni 2015

UVPG - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

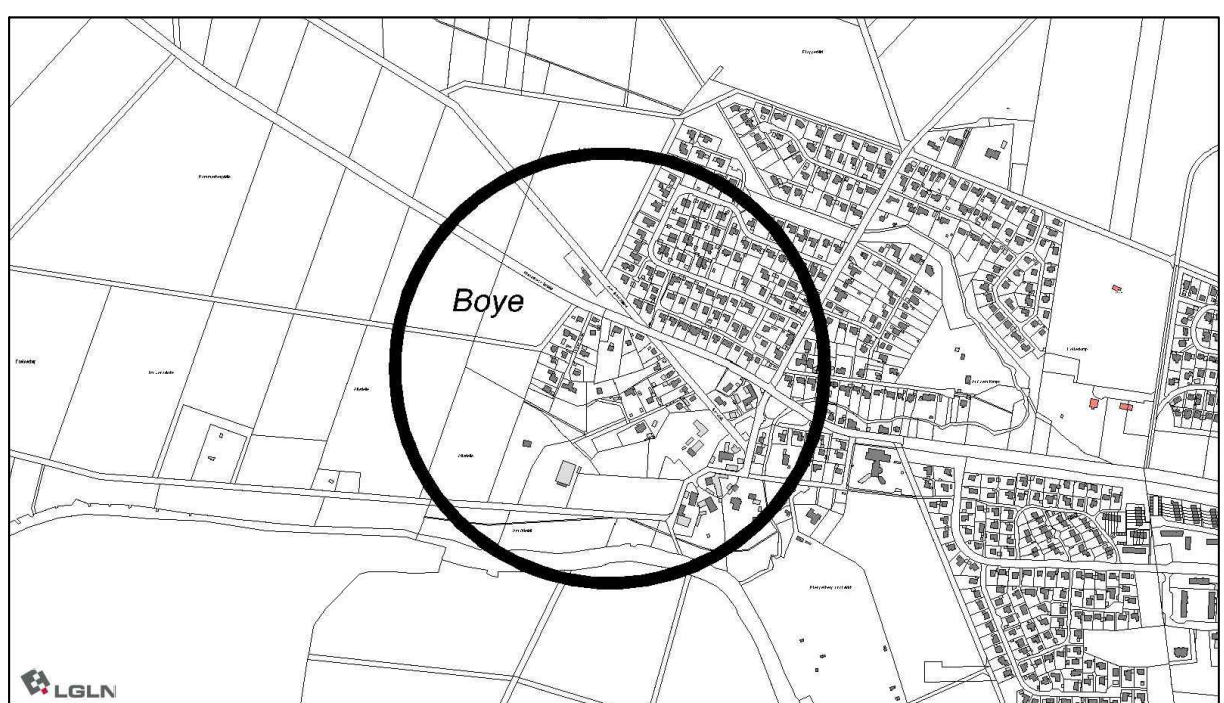
Die dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften u. dgl.) können während der Öffnungszeiten im Neuen Rathaus, Am Französischen Garten 1, 29221 Celle, beim Fachdienst Bauplanung eingesehen werden.

Stadt Celle



Bebauungsplan Nr. 144

"Wohngebiet Alter Garten/ Fuhrenstieg"



Übersicht M 1 : 20.000

Kartengrundlage: DOK, Vertriebsgesellschaften erstellt durch das Katasteramt Celle

PLANURKUNDE Stadtplanung

Stadt Celle - Der Oberbürgermeister
Fachbereich 5 - Stadtplanung, Bauen
und Umwelt
Fachdienst 61.1 - Stadtplanung

Stand: 18.02.2022

(Satzung)

Tele 05141 - 12.0, Fax 05141 - 12 756099
Am Französischen Garten 1, 29221 Celle