

# Bebauungsplan Nr. 32 - Neufassung - , 3. Änderung

## "Gebiet zwischen Oberaller/Fischerdeich/Allerdeich und Blumlage/Magnusgraben, Teilbereich Saarfeld"



Kartengrundlage:  
Liegenschaftskarte, Gemarkung Celle, Flur 123, 36 und 38

M. 1 : 500

### Planzeichenerklärung

(Festsetzungen gem. Planzeichenverordnung -90-  
(Baugesetzbuch (BauGB) und Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der zur Zeit geltenden Fassung)

#### Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,6 Grundflächenzahl (s. text. Festsetzung Nr. 1) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

OK 52,0 m ü. NN Oberkante über Normalnull (s. text. Festsetzung Nr. 2) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)

#### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

#### Flächen für den Gemeinbedarf

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Einrichtungen und Anlagen:  
Feuerwehr

#### Verkehrsflächen

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

hier: öffentliche Fläche für das Parken von Fahrzeugen

hier: öffentlicher Fuß- und Radweg sowie Anlagenstraße (s. text. Festsetzung Nr. 3)

#### Grünflächen

Öffentliche Grünfläche (s. text. Festsetzung Nr. 11) (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche

Zweckbestimmung: Wassersport

#### Flächen für den Hochwasserschutz

Umgrenzung von Flächen für den Hochwasserschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Zweckbestimmung: Hochwasserschutzmaßnahmen (s. text. Festsetzung Nr. 5)

#### Bindungen für die Erhaltung von Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (s. text. Festsetzung Nr. 9) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Erhaltung: Bäume (s. text. Festsetzung Nr. 8)

Baumreihe (s. text. Festsetzung Nr. 10)

#### Sonstige Planzeichen

Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche (s. text. Festsetzung Nr. 4) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. des Maßes der Nutzung (z.B. § 16 Abs. 5 BauNVO)

#### Eintragung ohne Festsetzungscharakter

Höhenangabe in m NN (s. Hinweis Nr. 1)

### Textliche Festsetzungen

#### Maß der baulichen Nutzung

- Auf der Gemeinbedarffläche mit der Zweckbestimmung "Feuerwehr" darf bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche die festgesetzte Grundflächenzahl durch die Grundflächen von:
  - Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Hofflächen,
  - Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Bauordnungsverordnung,
  - bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.
- Die zulässige Oberkante (OK) darf:
  - im erforderlichen Maße durch technische Aufbauten, wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Fahrschleusen, überfahren,
  - ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 69,0 m NN durch einen Feuerwehrturm einschließlich seiner technischen Aufbauten auf einer Grundfläche von höchstens 50 m² und mit einem Mindestabstand von 50,0 m zur nördlichen Grenze der Gemeinbedarffläche überschritten werden.

#### Erschließung und Verkehr

- Auf der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "öffentlicher Fuß- und Radweg sowie Anlagenstraße" ist der Verkehr mit Kraftfahrzeugen nur für Anlieger des Grundstücks Fischerdeich 5 sowie der im Plangebiet angrenzenden privaten Grünflächen "Wassersport" zulässig.
- Die Flächen für Leitungsrechte sind mit Leitungsrechten zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgungsleitungen zu belasten. Bauliche Anlagen und Anpflanzungen sind nur zulässig, wenn Belange der zuständigen Leitungsträger nicht entgegenstehen.

#### Hochwasserschutz

- Die Flächen für den Hochwasserschutz mit der Zweckbestimmung "Hochwasserschutzmaßnahmen" dienen dem Schutz von Hochwasser der Aller. Vorhaben einschließlich der Änderung und Beseitigung bestehender baulicher Anlagen sowie die Änderung der vorhandenen Geländehöhen sind nur zulässig, wenn dadurch zu keinem Zeitpunkt ein Hochwasser der Aller mit einer Pegelhöhe von 38,95 m NN in diejenigen Teile des Plangebietes eindringen kann, die südlich bzw. westlich der Flächen für den Hochwasserschutz liegen.

#### Grünfestsetzungen

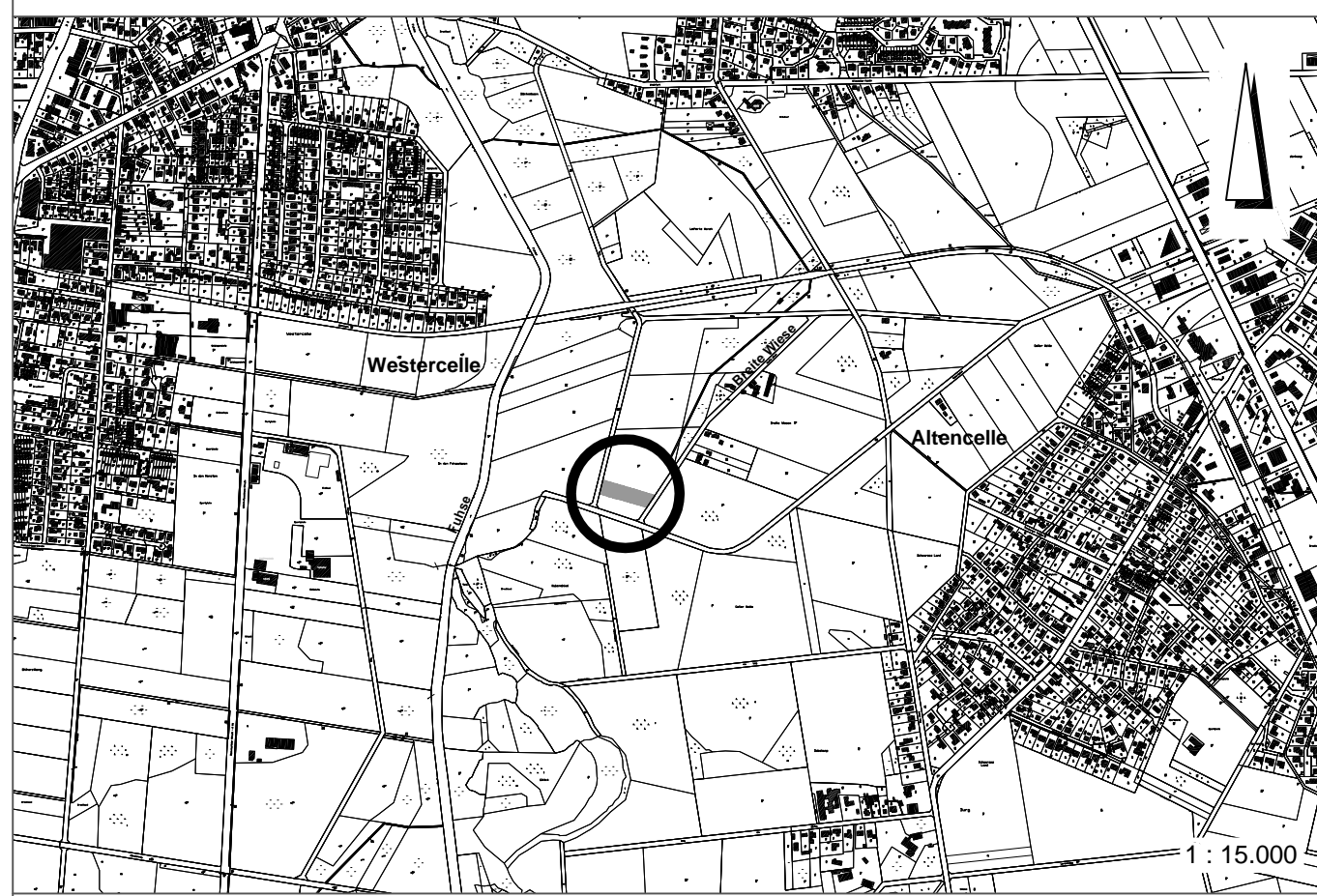
- Im Plangebiet sind zur Außenbeleuchtung nur solche Leuchten zulässig, die eine geschlossene Form mit einem nach unten gerichteten Lichtkegel aufweisen und mit UV-armen, insektenfreundlichen Lampen (Natriumdampflampen) ausgestattet sind.
- Stellplatzanlagen sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, wie folgt zu gliedern: je angefangene sechs Stellplätze ist ein Laubbäumchen in der textlichen Festsetzung Nr. 12 befindlichen Artenliste auf einer mindestens 4 m² großen Pflanzinsel zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
- Auf der Gemeinbedarffläche mit der Zweckbestimmung "Feuerwehr" kann die Beseitigung von zu erhaltenden Bäumen ausnahmsweise zugelassen werden. Jeder beseitigte oder abgängige Baum ist durch mindestens eine Stieleiche (Quercus robur) in der Qualität Hochstamm, 3-fach verpflanzt, Mindeststammumfang von 14 bis 16 cm, und in der Form nachzupflanzen, dass der Eindruck einer durchgehenden Baumreihe erhalten bleibt.
- Auf den Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen sind die vorhandenen Bäume mit Stammumfängen von mindestens 16 cm zu erhalten. Für jeden abgängigen Baum ist mindestens ein Baum der in der textlichen Festsetzung Nr. 12 befindlichen Artenliste nachzupflanzen.
- Die Baumreihen auf der öffentlichen Verkehrsfläche ("Fischerdeich") sind zu erhalten. Für jeden abgängigen Baum ist eine gleichartige Nachpflanzung in der Weise vorzunehmen, dass der Eindruck einer geschlossenen Allee gesichert bleibt.
- Die öffentliche Grünfläche ist in ihrer Entwicklung sich selbst zu überlassen. Ziel ist die Ausbreitung des vorhandenen Schilfröhrichts. Jährlich ist eine Mahd vorzunehmen.
- Artenliste:

Art	Botanischer Name	Pflanzqualität
Stieleiche	Quercus robur	Hochstamm, STU 14 - 16
Hainbuche	Carpinus betulus	Hochstamm, STU 14 - 16
Winterlinde	Tilia cordata	Hochstamm, STU 14 - 16
Eiche	Fraxinus excelsior	Hochstamm, STU 14 - 16
Silberweide	Salix alba	Hochstamm, STU 14 - 16

### Hinweise

- Hydraulische Untersuchungen ergeben für ein statistisches hundertjährliches Hochwasser (HQ<sub>100</sub>) der Aller eine Hochwasserordinate von 38,95 m NN. Insbesondere bei Versagen von Hochwasserschutzmaßnahmen und hochwasserkehrenden Einrichtungen können Flächen mit Geländehöhen unter 38,95 m NN überschwemmt werden.
- Ein Grünordnungsplan mit einer Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung stellt Anhang 2 zur Begründung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 - Neufassung - dar.

### Externe Kompensationsmaßnahme



Zum Ausgleich für Eingriffe in das Schutzgut Boden sind gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 Alternative 2 BauGB auf der ca. 3.000 m² großen Teilfläche des Flurstückes 137/1 der Gemarkung Altencelle, Flur 3, die am Weg "Breite Wiese" liegt und im Grünordnungsplan genauer dargestellt ist, folgende Maßnahmen dauerhaft durchzuführen:  
Die Fläche ist der ungestörten Eigenentwicklung zu überlassen und an der nördlichen Grenze durch Eichen-spalthölzer mit einer Höhe von mindestens 0,5 m abzugrenzen.

### Verfahrensvermerke

#### Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 19.12.2008 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 - Neufassung - gemäß § 2 Abs. 1 LV m. § 1 Abs. 8 BauGB beschlossen.  
Der Änderungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 30.05.2009 ortsüblich bekanntgemacht.

Celle, den 11.03.2011

gez. Mende  
Oberbürgermeister

#### Planverfasser

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 - Neufassung - wurde ausgearbeitet im Fachbereich Stadtentwicklung, Bauen und Umwelt  
Fachdienst Stadtentwicklungsplanung

Celle, den 11.03.2011

gez. Schuch  
Lfd. Baudirektor

#### Planunterlage

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)  
Katasteramt Celle (L4-142/2010)  
Gemarkung: Celle, Flur 123, Flurstücke versch.  
Maßstab: 1 : 1.000

Die Plangrundlage 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: 10.05.2010).  
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.  
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Celle, den 09.05.2011

gez. Rabe  
LGLN, RD Wolfsburg, Katasteramt Celle

#### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 16.03.2010 dem Entwurf der 3. Änderung - Neufassung - des Bebauungsplanes Nr. 32 und der zugehörigen Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.03.2010 ortsüblich bekanntgemacht.  
Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 - Neufassung - und die zugehörige Begründung haben vom 29.03. bis 29.04.2010 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Celle, den 11.03.2011

gez. Mende  
Oberbürgermeister

#### Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Celle hat der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 - Neufassung - nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 30.09.2010 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die zugehörige Begründung beschlossen.

Celle, den 11.03.2011

gez. Mende  
Oberbürgermeister

#### Ausgefertigt

am 11.03.2011

gez. Mende  
Oberbürgermeister

#### Inkrafttreten

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 - Neufassung - ist gem. § 10 BauGB am 06.04.2011 im Amtsblatt für den Landkreis Celle bekanntgemacht worden. Mit diesem Tage gilt der Bebauungsplan als rechtsverbindlich.

Celle, den 11.05.2011

gez. Mende  
Oberbürgermeister

#### Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 - Neufassung - ist die Verletzung von Vorschriften nicht geltend gemacht worden.

Celle, den

Oberbürgermeister

### Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Stadt Celle diese 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 - Neufassung - bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Celle, den 11.03.2011

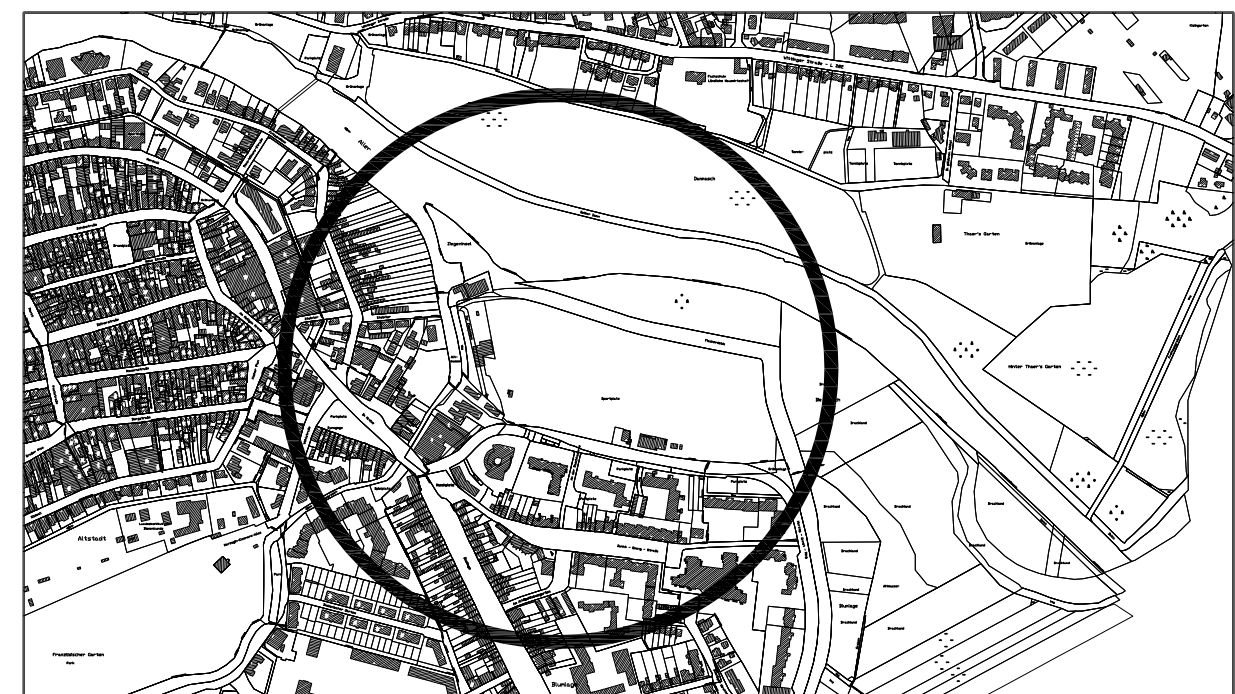
Stiegel

gez. Mende  
Oberbürgermeister

### Stadt Celle

Bebauungsplan Nr. 32 - Neufassung -  
3. Änderung

"Gebiet zwischen Oberaller/Fischerdeich/Allerdeich und Blumlage/Magnusgraben, Teilbereich Saarfeld"



Übersicht M. 1 : 10.000

Kartengrundlage: DOK, Ver-  
tägungsplan des  
Katasteramt Celle

PLANURKUNDE  
Stadtentwicklungsplanung

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

Stand: 04.06.2010

(Satzung)