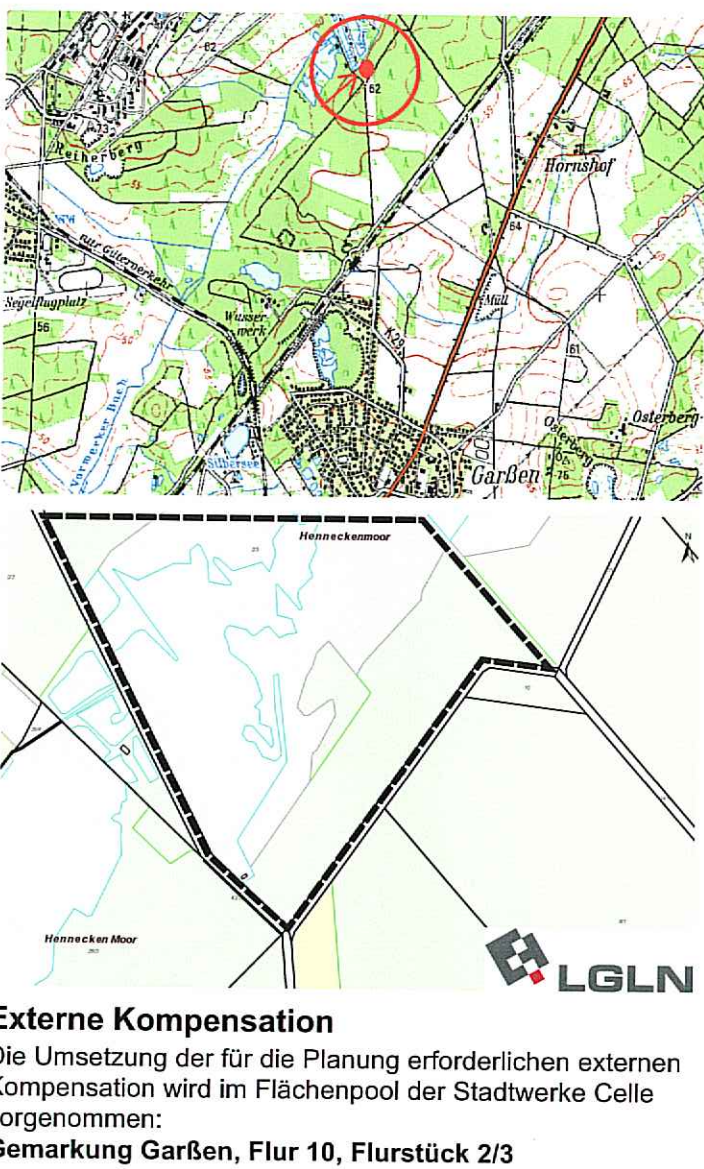
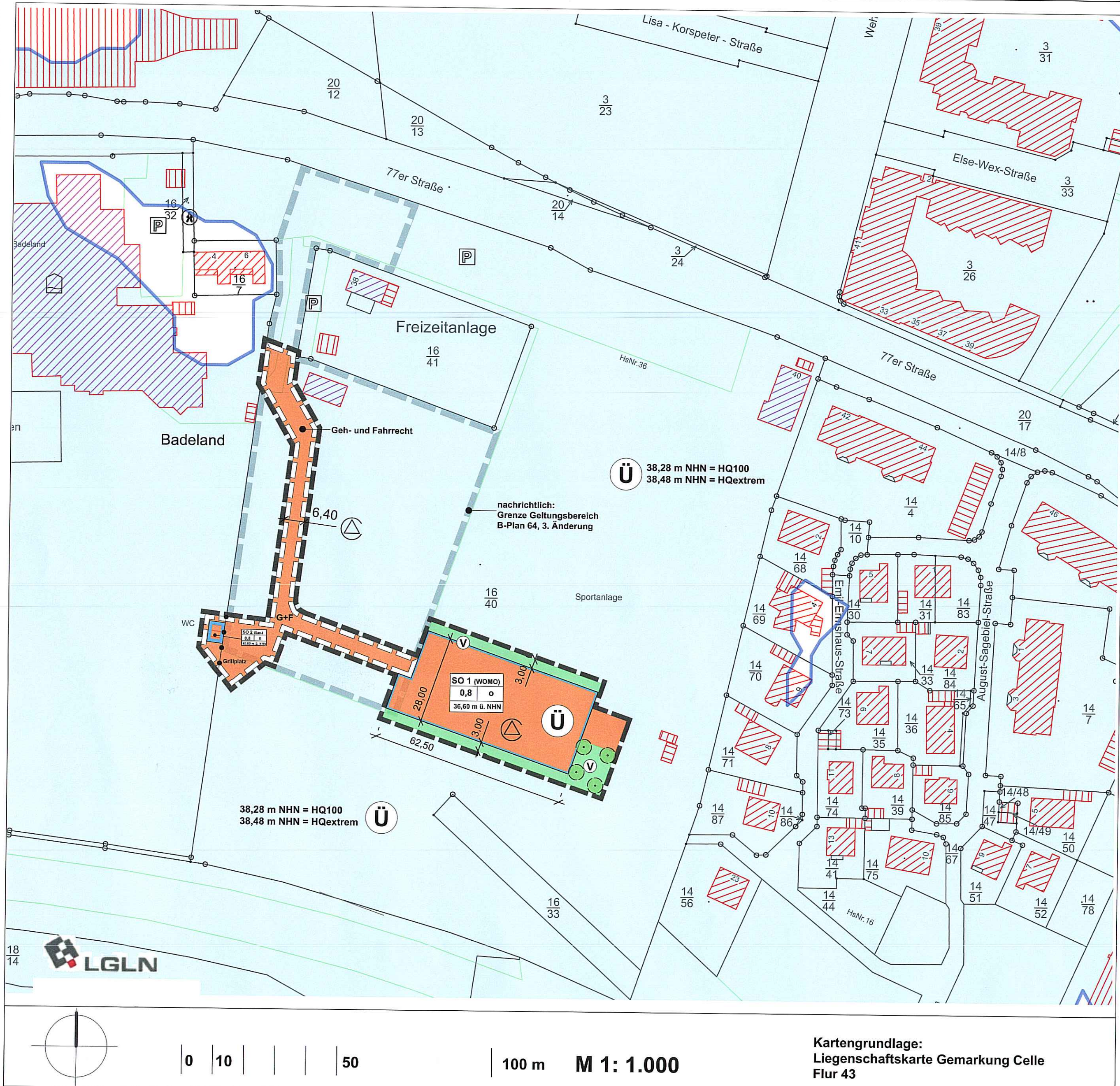


Bebauungsplan Nr. 161 "Erweiterung des Wohnmobilstellplatzes auf der Herrenwiese" mit Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 64 der Stadt Celle "77er Straße / Süd, 3. Änderung"



Planzeichenerklärung

- Sondergebiet Wohnmobilstellplatz (§ 10 (2) BauNVO)
- Baugrenze
- Geh- und Fahrrecht
- SO 1 (womo) = Wohnmobilstellplätze
- SO 2 (sanu) = Sanitärgebäude
- Grundflächenzahl / offene Bauweise max. Höhe baulicher Anlagen oder NHN
- private Grünfläche "Versickerung" § 9 (1) Nr. 14 BauGB
- Überschwemmungsgebiet der Fuhse § 9 (1) Nr. 16 b BauGB mit 38,28 m NHN = HQ100 bzw. 38,48 m NHN = HQextrem
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 a BauGB, ungefähre Standorte, exakte Festlegung im Zuge der Ausführungsplanung
- Räumlicher Geltungsbereich des B-Plan 161

C Hinweise

- Die Luftbildauswertung wurde beim LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) beantragt und für zwei Teilflächen A + B durchgeführt.
Fläche A: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet. Nach durchgeführter Luftbildauswertung besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel; es wird jedoch kein Handlungsbedarf gesehen.
Fläche B: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet. Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet.
- Laut den Datengrundlagen des Landesamtes für Bergbau und Energie (LBEG) sind die Flächen des Plangebietes als Erwartungsflächen für Bodenbelastungen ausgewiesen. Der langjährige Bergbau im Harz führte in Teilen des Harzvorlandes zu erheblichen Schwermetallbelastungen in den Böden der Flussauen. Bei den Schwermetallbelastungen handelt es sich um Stoffe wie Blei, Cadmium, Zink und Arsen. Es kann sein, dass die Flächen im Plangebiet dadurch belastet wurden.
- Der Zweckverband Abfallwirtschaft Celle (ZAC) ist im Landkreis Celle und in der Stadt Celle als Untere Bodenschutzbehörde für die Altablagerungen zuständig. Dem ZAC ist im Plangebiet selbst keine Altanlage bekannt. Etwa 70 m westlich befindet sich die Altablagerung 351.006.4.051 Schwarzefabrik. Sofern im Plangebiet eine Grundwasserernutzung als Trink- oder Brauchwasser erfolgen soll, ist die Grundwasserqualität vorab zu prüfen und der Zweckverband zu informieren.
- Im Ufersaum der Fuhse existiert ein Bestand der Wilden Tulpe (Tulipa sylvestris, RLN 3) mit ca. 150 Exemplaren. Dieser wird durch die Planung zwar nicht unmittelbar berührt, aber da die Vorkommen der Wilden Tulpe in Celle die größten in ganz Niedersachsen sind, kommt der Stadt Celle eine besondere Bedeutung für den Erhalt dieser Art und ihrer Wuchsorte zu. Daher ist ein weiträumiger Schutzabstand vor allem während der Baumaßnahmen notwendig, damit insbesondere auch keine Beeinträchtigung durch die Lagerung von Materialien und Gerätschaften erfolgen kann.
- Sollten bei den Baumaßnahmen Sachen oder Spuren gefunden werden, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, ist dies unverzüglich der Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen. Bodenfunde und die Fundstelle sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung des Bodenfundes zu schützen (§14NDSchG).
- Bezüglich des vorbeugenden Brandschutzes ist die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr zu beachten.
- Innerhalb des Überschwemmungsgebietes ist die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nur mit Genehmigung der zuständigen Unteren Wasserbehörde (UWB) zulässig (§ 78 Abs. 5 WHG).

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Sondergebiet "Wohnmobilstellplatz" (§ 10 BauNVO)
(1) Die Sondergebiete SO 1 "Wohnmobilstellplatz" und SO 2 "Sanitärbereich" dienen der Nutzung als Stellplatzanlage. Zulässig ist das vorübergehende Aufstellen und Bewohnen von jederzeit ortsveränderlichen Wohnwagen und Reisemobilen wie Wohnfahrzeugen, Wohnanhängern und Klappanhängern. Ebenfalls zulässig sind die zum Betrieb und der Ausübung dieser Nutzung erforderlichen Versorgungsgebäude (Sanitärgebäude) sowie die Ausgestaltung der Außenanlagen zur Ermöglichung des Nutzungs Zwecks.
(2) Betriebswohnungen sind nicht zulässig. Im Gebiet ist ein Störgrad durch Ausübung der Nutzung vergleichbar einem Allgemeinen Wohngebiet zugelassen.
(3) Das Geh- und Fahrrecht dient dem Anschluss der Flächen an die öffentlichen Verkehrsflächen.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)**
Grundflächenzahl (GRZ). In dem Baugebiet SO1 wird die Grundflächenzahl 0,8 festgesetzt. Die festgesetzte GRZ stellt die Höchstgrenze der überbaubaren Fläche innerhalb der überbaubaren Grenzen dar (§ 19 BauNVO). Im SO 2 ist die bauliche Nutzung durch die Abmessungen des vorhandenen Sanitärgebäudes bestimmt.
- Höhe baulicher Anlagen und Bezugspunkte (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und 18 BauNVO)**
(1) Die Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 BauNVO) wird bestimmt durch die zulässige Gesamthöhe baulicher Anlagen (Hmax). In dem Baugebiet SO1 beträgt die Höhe baulicher Anlagen höchstens 0,00 m über der gemittelten Oberfläche des anstehenden Geländes in diesem Bereich von 36,50 m Normhöhennull (NHN).
(2) Im Baugebiet SO 1 sind bauliche Anlagen der Stellplatzfläche höchstens in einer Höhe zugelassen, die der vorhandenen Geländeoberfläche entspricht und die im Mittel bei 36,60 m über NHN liegt. Wo dies nicht möglich ist (z. B. Ermöglichung von Gefälle zum Abfluss von Oberflächenwasser, Nivellierung für Aufstellflächen etc.) sind geringfügige Überschreitungen der gewachsenen Geländeoberfläche zulässig. Ausnahmsweise sind weitere betriebliche Nebenanlagen zulässig. Nach § 78 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) dürfen diese in Summe über die Gesamtfläche der Stellplatzanlage keine neuen Volumina in das Überschwemmungsgebiet einbringen und sich nicht negativ auf die Hochwassersituation auswirken. Weitere technische Einbauten wie beispielsweise Beleuchtungsanlagen werden durch die Festsetzung einer maximalen Höhe baulicher Anlagen nicht ausgeschlossen.
(3) Im Baugebiet SO 2 entspricht die maximal zulässige Gebäudehöhe der Höhe des bestehenden Sanitärgebäudes.
- Bauweise (§ 22 BauNVO)**
(1) In den Baugebieten SO1 und SO2 gilt die offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO). In der offenen Bauweise sind Gebäude höchstens bis zu einer Länge von 50 m zulässig. Diese sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.
(2) Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt, Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenze nicht überschreiten. Diese verläuft über die Baugebiete SO1 und SO2 an der Außengrenze der als Sondergebiet festgesetzten Fläche. Diese Festsetzung bindet nicht von weiteren rechtlichen Anforderungen wie beispielsweise der Einhaltung der baurechtsrechtlichen Abstandsflächen oder dem Hochwasserschutz.
- Gebiete in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche und technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden dienen (§ 9 (1) Nr. 16 c BauGB)**
(1) Sämtliche Gebäudeöffnungen unterhalb des HQ100-Wasserspiegels zzgl. Freibord sind hochwasserangepasst auszuführen.
(2) Vor Eintritt eines Hochwassers ist die Nutzung des Platzes rechtzeitig einzustellen. Abflussbehindernde technische Einrichtungen sind zu entfernen, darunter der Zaun zum Schutz des Ufersaums der Fuhse (s. Nr. 7).
- Baumpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**
Im Bereich der südöstlichen Versickerungsanlage sind 4 Bäume mit einer positiven Eignung für den prognostizierten Klimawandel mit einer Endhöhe von über 10 m (Hochstamm, 3 x verpfl., Stammumfang 18-20 cm anzupflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Im Stammbereich der Bäume müssen jeweils mindestens 9 m² unversiegelt sein und vor Bodenverdichtung geschützt werden. Geeignete Arten: Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Spitzahorn (Acer platanoides), Traubeneiche (Quercus petraea), Winterlinde (Tilia cordata).
- Schutz des Ufersaums der Fuhse**
Zum Schutz des Ufersaums der Fuhse vor Betreten und Hundeauslauf ist um die Erweiterung des Wohnmobilstellplatzes herum ein 1,2 m hoher Zaun zu errichten (Stabmattenzaun). Die Zaunpfähle sind im Fußpunkt mit Gelenken auszustatten, so dass die Zaunfelder im Hochwasserfall horizontal auf den Boden umgeklappt werden können.
- Beleuchtung**
Die Beleuchtung des Platzes hat insektenfreundlich zu erfolgen. Die verwendeten Lampen sind so auszurichten, dass ihr Licht nur auf den ökologisch nicht sensiblen Betriebsflächen nach unten fällt (Vermeidung von Streulicht). Angrenzende großflächige Grünflächen sind als lichtarme Dunkelräume zu erhalten. Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel, wie z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen oder Leuchtmittel mit ähnlicher Wirkung zu verwenden.
- Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**
Aus Gründen des Lärmschutzes gegenüber dem benachbarten Wohngebiet an der Emil-Ermhaus-/August-Sagebiel-Straße sind die Fahrgassen im Plangebiet gepflastert mit Fugen < 3 mm oder asphaltiert auszuführen.
- Externe Kompensation**
Die Umsetzung der für die Planung erforderlichen externen Kompensation wird im Flächenpool der Stadtwerke Celle vorgenommen (s. Kartenübersicht unten links). Der auf der Fläche vorhandene ca. 100jährige Kiefernbestand (Bestockungsgrad 0,8) weist nennenswerte Anteile an der nicht heimischen Weymouthskiefer (Strobe) auf. Laubgehölze wie Birke oder Eberesche bzw. Eichelhäfersaat sind nicht vorhanden. Ziel ist die Umwandlung in einen Eichen-Hainbuchenwald mit entsprechenden Begleitbaumarten. Die Weymouthskiefer soll von der Fläche entfernt werden.

B Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB)

- Bauhöhenbeschränkung**
Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Celle - Wietzenbruch. Die Höhenbegrenzungen und Auflagen des Bauschutzbereiches sind daher zu beachten. Es sind bei Bauvorhaben (Aufstellung von Baugeräten) die Bestimmungen des Luftverkehrsgesetzes zu beachten. Der Einsatz von Baukränen bedarf der gesonderten Bewertung und Prüfung durch das Luftfahrtamt der Bundeswehr, Referat 1d, Flughafenstraße 1 in 51147 Köln. A6.1 Es muss mit erhöhten unter Umständen zunehmenden Lärmauswirkungen gerechnet werden.
- Überschwemmungsgebiet der Fuhse**
Der Geltungsbereich befindet sich vollständig im Überschwemmungsgebiet der Fuhse. Dieses wird als überschwemmungsgefährdeter Bereich unter Angabe der vom Niedersächsischen Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz ermittelten Wasserspiegellänge von 38,28 m NN für das statistische 100-jährliche Hochwasser (HQ100), bzw. 38,48 m NN (HQextrem) im Bebauungsplan kenntlich gemacht. Dies setzt eine hochwasserangepasste Bauweise für bauliche Anlagen voraus.
Nach § 78 Abs. 5 WHG ist innerhalb des Überschwemmungsgebietes für die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen die Genehmigung der zuständigen Wasserbehörde erforderlich. Vom Vorhabenträger ist die Verpflichtung zum Ausgleich für den Verlust von Rückhalteraum nach Maßgabe des Hochwasserspiegels bei HQ100 und der Geländedaten des DGM_1m (Stadt Celle, 12/2015) zu erfüllen.
- Niederschlagswasserbeseitigung**
Das auf den privaten Grundstücken und Erschließungswegen anfallende Niederschlagswasser ist gemäß § 4 Abs. 1 der Satzung der Stadt Celle über die Abwasserbeseitigung (Abwasserbeseitigungssatzung) vom 27.11.2014 in der Fassung der Änderungsatzung vom 28.09.2017 auf dem zu entwässernden Grundstück mittels dem Stand der Technik (S.d.T.) in entsprechenden Versickerungsanlagen zu versickern.
- Richtfunktrasse**
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Bereich der Richtfunktrasse Nr. 268. Eventuelle Bauhöhenbeschränkungen aus funkt technischer Sicht bedürfen der Klärung mit der Bundesnetzagentur - Referat 226, Fehrbelliner Platz 3, 10707 Berlin.

D Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab 1:1000, Stadt Celle, Flur 43
Gemarkung: Celle - Altstadt / Blumlage

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg, Katasteramt Celle

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 23.07.2020). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.



Celle, 22.03.2024

ObVI

Planverfasser:

Stadtlandschaft

Lister Meile 21 - 30161 Hannover, Tel. (0511) 14391

Harald.Meyer@Stadtlandschaft.de

Hannover, 18.10.2023

Dr.-Ing. Harald Meyer, Architekt, Stadtplaner (AKN)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 28.11.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 161 "Erweiterung des Wohnmobilstellplatzes auf der Herrenwiese" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am 30.01.2021 in der für Celle zuständigen Celleschen Zeitung (CZ) ortsüblich bekannt gemacht.

Celle, 18.01.2024

Der Oberbürgermeister

Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 06.07.2022 dem Entwurf des Bebauungsplans sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14.07.2022 in der für Celle zuständigen Celleschen Zeitung (CZ) ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans sowie die Begründung haben vom 22.07.2022 bis einschließlich 26.08.2022 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.07.2022 gemäß § 4 (2) BauGB zur Stellungnahme bis zum 26.08.2022 aufgefordert.

Celle, 02.04.2024

Der Oberbürgermeister

Erneute öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 28.06.2023 dem Entwurf des Bebauungsplans sowie der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 11.07.2023 im Amtsblatt Nr. 66 für den Landkreis Celle ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans sowie die Begründung haben vom 18.07.2023 bis einschließlich 25.08.2023 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.07.2023 gemäß § 4 (2) BauGB zur Stellungnahme bis zum 25.08.2023 aufgefordert.

Celle, 09.04.2024

Der Oberbürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 14.12.2023 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB und die Begründung beschlossen.

Celle, 03.04.2024

Der Oberbürgermeister

Inkrafttreten

Durch die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 (3) BauGB im Amtsblatt Nr. 42 des Landkreises Celle am 18.05.2024 ist dieser Bebauungsplan Nr. 161 "Erweiterung des Wohnmobilstellplatzes auf der Herrenwiese" im Stadtteil Neuenhäuser / Blumlage rechtskräftig geworden.

Celle, 01.06.2024

Der Oberbürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften / Mängel der Abwägung

Innerhalb von einem Jahr seit Inkrafttreten des Bebauungsplans sind die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften sowie Mängel der Abwägung gegenüber der Stadt Celle unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts nicht geltend gemacht worden.

Celle, ____ 20__

Der Oberbürgermeister

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der §§ 80 und 84 Abs. 3 und 4 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.V.m. § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Celle diesen Bebauungsplan Nr. 161 "Erweiterung des Wohnmobilstellplatzes auf der Herrenwiese" im Stadtteil Neuenhäuser / Blumlage, bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden Textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Celle, 03.04.2024

Der Oberbürgermeister

E Rechtsgrundlagen

Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) vom 20.05.2020 (BGBl. I, S. 1041) zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 03.12.2020 (BGBl. I, S. 2694),

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I, S. 4147),

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I, S. 1802),

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057) geändert worden ist,

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I, S. 306),

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I, S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 1 des Gesetzes vom 09.12.2020 (BGBl. I, S. 2873),

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (BGBl. I, S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I, S. 306),

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2020 (BGBl. I, S. 1408),

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) i. d. F. vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.11.2020 (Nds. GVBl. S. 384),

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) i. d. F. vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17.02.2021 (Nds. GVBl. S. 64) sowie

Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Neuordnung des Naturschutzgesetzes vom 19.02.2010 (Nds. GVBl. S. 104), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2020 (Nds. GVBl. S. 451).

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, technische Regelwerke etc.) können im Neuen Rathaus der Stadt Celle, Am Französischen Garten 1, 29221 Celle beim Fachdienst Bauordnung eingesehen werden.

Stadt Celle

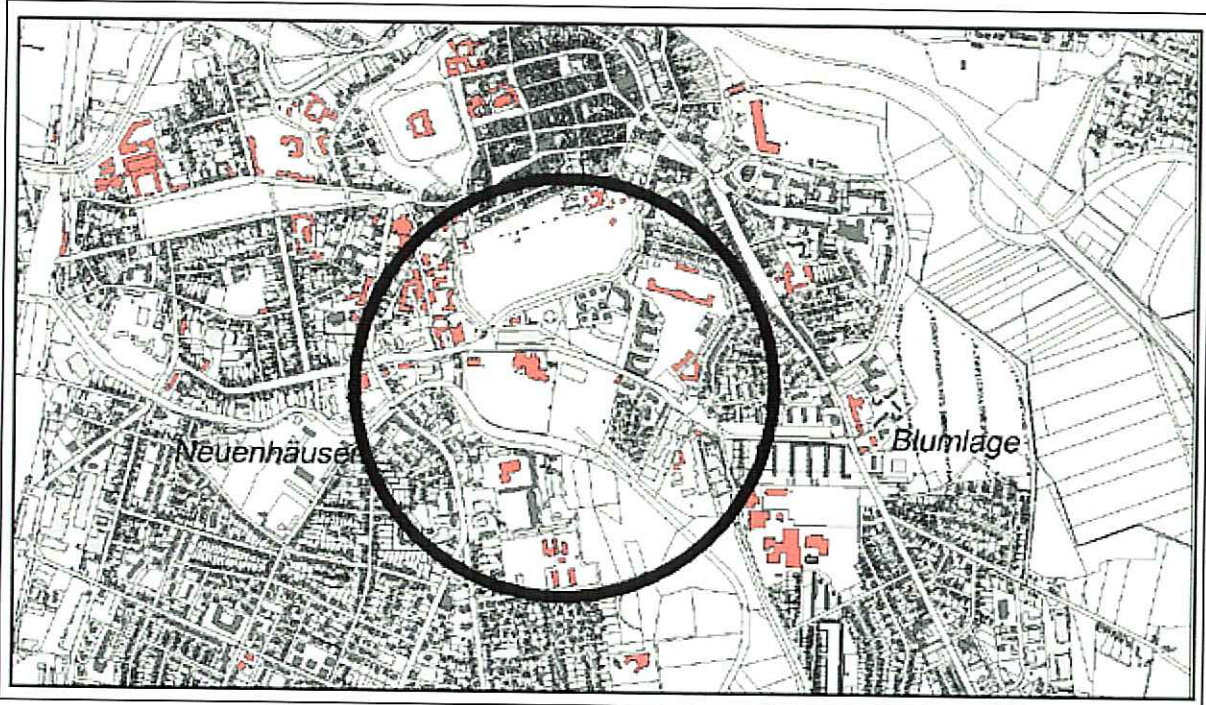


Bebauungsplan Nr. 161

PLANURKUNDE

"Erweiterung des Wohnmobilstellplatzes auf der Herrenwiese" mit Teilaufhebung des

Bebauungsplans Nr. 64 der Stadt Celle "77er Straße / Süd, 3. Änderung"



Übersicht (ohne Maßstab)

Kartengrundlage: DGK - Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Katasteramt Celle

Stadt Celle -

Der Oberbürgermeister
Fachbereich 5 - Stadtplanung,
Bauen
und Umwelt
Abteilung Stadtplanung

Tel.: 05141 - 120
Am Französischen Garten 1
29221 Celle

Stand: 14.12.2023
(Satzung)