

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 12 mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung "Wittinger Straße"



Textliche Festsetzungen

- Im Plangebiet sind zur Außenbeleuchtung nur solche Leuchten zulässig, die eine geschlossene Form mit einem nach unten gerichteten Lichtpegel aufweisen und mit UV-armen, insektenfreundlichen Lampen (Natriumdampflampen) ausgestattet sind.
  - Eventuelle Fällungen bzw. Herausnahmen von Bäumen und Gehölzbeständen dürfen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB nur außerhalb der Brutzeit der Vögel erfolgen, d. h. außerhalb der Zeit von März bis September eines jeden Jahres. Höhlenbäume sind fachkundig auf Besatz mit Vögeln oder Fledermäuse zu begutachten.
  - Die Beeinträchtigung von Bäumen und Gehölzstrukturen durch Bauaktivitäten ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB mittels Einhaltung entsprechender räumlicher Abstände zu vermeiden. Dies gilt besonders in der Brutzeit der Vögel von März bis September eines jeden Jahres.
- Art der baulichen Nutzung**
4. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die gem. § 4 (2) Nr. 3 BauNVO zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke und die gem. § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**
5. Im Allgemeinen Wohngebiete darf gem. § 19 BauNVO die zulässige Grundflächenzahl durch die nachfolgenden Anlagen:
- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um 50 von 100 überschritten werden

Immissionsschutz

6. Auf den mit "L" bezeichneten Flächen müssen Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen, die der Wittinger Straße zugewandt sind, mit passivem baulichen Schallschutz (Schallschutzfenster und Außenwände) mit einem Bau-Schallschutzwert von 35 dB ausgerüstet werden.

Soweit durch vorgelagerte Baukörper oder andere Hindernisse wirksame Pegelminderungen erwartet werden können, ist im jeweiligen Einzelfall der Nachweis eines ausreichenden baulichen Schallschutzes gegen Außenlärm auf der Grundlage anerkannter technischer Regelwerke zulässig.

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

Gemäß § 4 Abs. 3 der "Satzung der Stadt Celle über die Abwasserbeseitigung (Abwasserbeseitigungssatzung) vom 17.12.1998" obliegt die Beseitigung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers dem Grundstückseigentümer (z. B. mittels Versickerung), sofern kein entsprechender Kanalschluss vorhanden ist. Die weiteren Regelungen der vorgenannten Satzung finden Anwendung.

Planzeichenerklärung

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

Art der baulichen Nutzung

**WA** Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,4  
OKFF 0,25 / 1,00 m als Höchstmaß  
I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß  
II Zahl der Vollgeschosse, zwingend

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Verkehrsflächen

**Öffentliche Verkehrsfläche**  
**Private Verkehrsfläche**  
**ST** Stellplätze

Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

**Erhaltung von Bäumen und Ersatz bei Abgang**  
**Vermessung vorh. Bäumen**

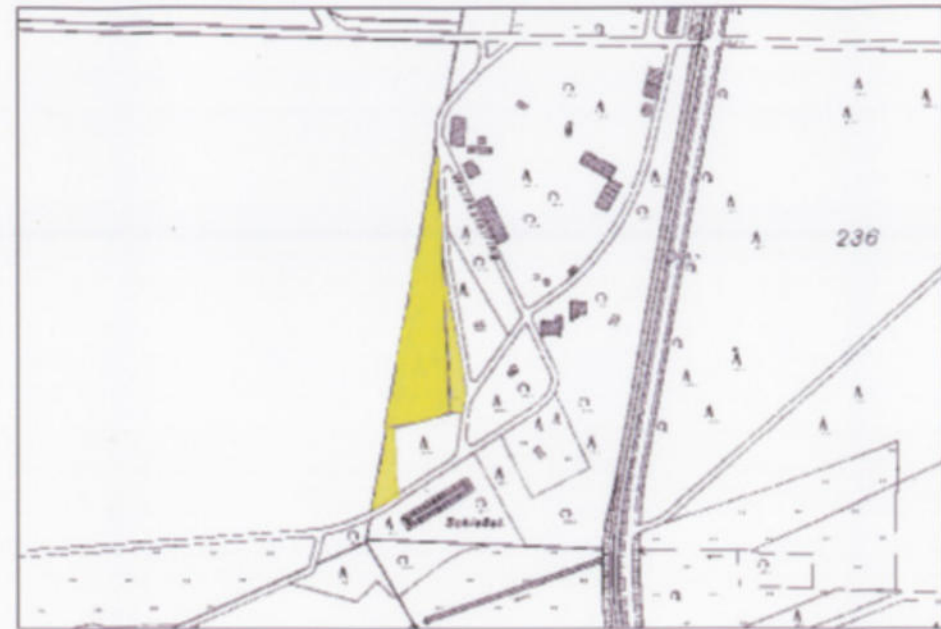
Sonstige Planzeichen

**Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes**  
**Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung**  
**Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**  
**Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. (s. Textliche Festsetzung Nr.6)**

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 Dachneigungen**  
Dachneigungen sind zwischen 0° und 30° zulässig  
**§ 3 Dachindeckung**  
Die Dachindeckung sind mit nichtglänzenden Materialien auszuführen. Dies gilt nicht für solartechnische Anlagen

Lage der Kompensationsfläche



Die Kompensationsmaßnahme wird auf einem Teil des Flurstückes 21/2 der Flur 2 in Gemarkung Scheuen, Stadt Celle, und des westlichen Nachbargrundstückes umgesetzt, das derzeit ackerbaulich genutzt wird.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 15.12.2006 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 30.12.2006 ortsüblich bekanntgemacht.

Celle, den 05.03.2012

Planverfasser

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 12 mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung wurde ausgearbeitet von dr.otto.architekten - Fritzzenwiese 21 - 29221 Celle

Celle, den 05.05.2012

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab 1 : 500  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2010 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen Regionaldirektion Wolfsburg Katasteramt Celle

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt der Liegenschaftskarte und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: September 2010). 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 03.05.2012

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 14.12.2010 dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung und der zugehörigen Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Beschluss über die öffentliche Auslegung sowie deren Ort und Dauer wurden am 15.01.2011 gem. § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung und die zugehörige Begründung haben in der Zeit vom 25.01. bis 26.02.2011 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Celle, den 05.03.2012

Erneute Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 24.05.2011 dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung und der zugehörigen Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Der Beschluss über die erneute öffentliche Auslegung sowie deren Ort und Dauer wurden am 11.06.2011 gem. § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung und die zugehörige Begründung haben in der Zeit vom 21.06. bis 22.07.2011 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Celle, den 05.03.2012

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Celle hat den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 06.10.2011 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die zugehörige Begründung beschlossen.

Celle, den 05.03.2012

Ausgefertigt

am 05.03.2012

Inkrafttreten

Der Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 07.03.2012 im Amtsblatt für den Landkreis Celle bekanntgemacht worden. Mit diesem Tage ist der Vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft getreten.

Celle, den 10.05.2012

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung ist die Verletzung von Vorschriften nicht geltend gemacht worden.

Celle, den

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) hat der Rat der Stadt Celle diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Celle, den 05.03.2012

Stadt Celle

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung "Wittinger Straße"



PLANURKUNDE Stadtentwicklungsplanung

Stadt Celle - Der Oberbürgermeister  
Fachbereich 3 - Stadtentwicklung, Bauen und Umwelt  
Fachdienst 60 - Stadtentwicklungsplanung  
Tel. 05141-12 467, Fax 05141-12 75467  
Am Französischen Garten 1, 29221 Celle

Stand: 05.04.2011

(Satzung)