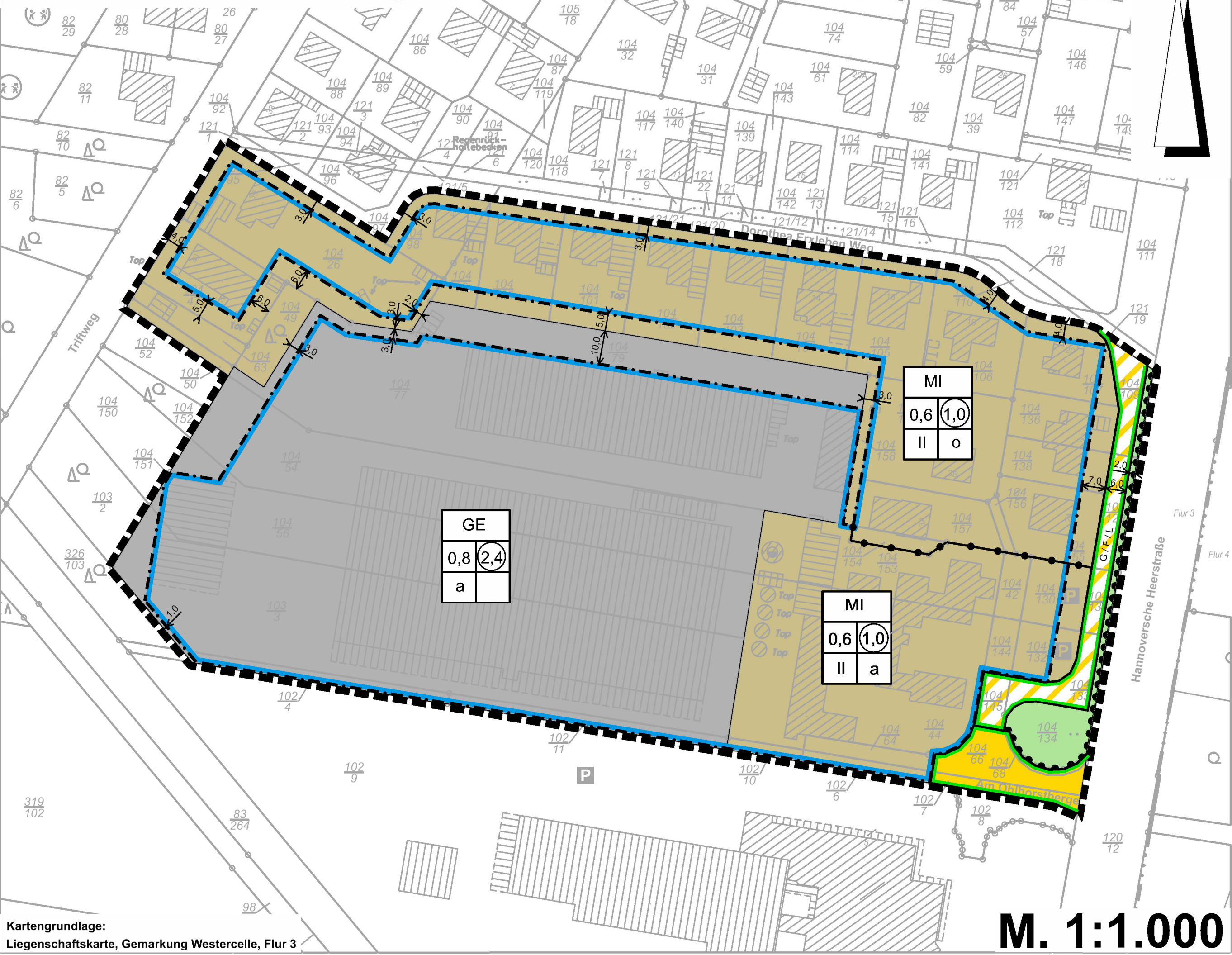


# 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 36 Wce "Triftweg / Am Ohlhorstberge"

## Zeichnerische Festsetzungen



## Planzeichenerklärung

### -Festsetzungen gem. Planzeichenverordnung (PlanZV)-

(Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der zur Zeit geltenden Fassung)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
  - MI** Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
  - GE** Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
  - 1,0** Geschossflächenzahl (§ 16 BauNVO)
  - 0,6** Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
  - II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
  - o** offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
  - a** abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)
  - Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
  - öffentliche Straßenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: private Verkehrsfläche
  - G / F / L** Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Ver- und Entsorgungsträger und für die Öffentlichkeit
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
  - private Grünfläche
- Sonstige Planzeichen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Bauweisen innerhalb eines Baugebietes (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 1990 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6).

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 5).

Für den Bereich der 1. Änderung ist die letzte Fassung von 2021 der BauNVO anzuwenden.

## A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

### A1 Art und Maß der baulichen Nutzung

#### A1.1 Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)

**A1.1.1** In den festgesetzten Mischgebieten gemäß § 6 BauNVO sind die allgemein zulässigen Nutzungen wie Gartenbau-betriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO), Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO) sowie Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 1 Nr. 8 BauNVO) nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 9 BauNVO).

**A1.1.2** In den festgesetzten Mischgebieten gemäß § 6 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 3 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 und § 1 Abs. 9 BauNVO).

**A1.1.3** (1) Nach § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbe-, Handwerks- und Handelsbetriebe mit Verkaufsfächen für den Verkauf von Waren an den Endverbraucher mit zentren- und nachversorgungsrelevanten Sortimenten in den festgesetzten Mischgebieten unzulässig sind. Dies gilt auch für einmalige, befristete oder wiederkehrende Sonderverkaufsfaktionen. Verkaufsfächen sind die den Kunden zugänglichen Flächen für die Präsentation von Waren, Verkaufsregale u. ä. inkl. der Kassenzonen, Verkehrsflächen (Windfang, Gänge, Treppen, Aufzüge etc.), Schaufensterbereiche und den Kunden zugängliche Lager-, Verkaufs- und Freiflächen.

Die zentren- und nachversorgungsrelevanten Einzelhandelsortimente sind in der Sortimentsliste des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Celle von 2020 aufgeführt.

Zentrenrelevante Sortimente laut „Celler Liste“ sind:

|  |  |
|--|--|
| Bekleidung (Damen, Herren, Kinder)                                   | Leuchten   |
| Bettwaren  | Musikinstrumente   |
| Bücher   | Optik  |
| Computer und Zubehör, Telekommunikation                              | Schuhe   |
| Elektroartikel (Elektrokleingeräte)                                  | Sportartikel   |
| Foto, Film   | Schreibwaren   |
| Geschenkartikel, Glas/ Porzellan/ Keramik                            | Spielwaren (inkl. Hobbybedarf, Basteln)                        |
| Haarzubehör  | Stützwaren   |
| Heimtextilien, Kurzwaren, Teppiche (Stapel- ware), Handarbeitsbedarf | Unterhaltungselektronik (TV, HiFi, Video, Ton- und Datenräger) |
| Kundgegenstände  | Uhren und Schmuck  |
| Lederwaren, Kirschwaren (inkl. Pelz, To- schen, Schürzen)            | Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung                          |

Nahversorgungsrelevante Sortimente laut „Celler Liste“ sind:

|  |  |
|--|--|
| Lebensmittel (inkl. Getreke), Reformwaren            | Schreibwaren                             |
| Drogenartikel/ Parfümerieartikel (inkl. Apothe- ken) | Zeitschriften/Schreibwaren (Kioskbedarf) |

(2) Soweit Handwerks- und Gewerbebetriebe zentren- und nachversorgungsrelevante Sortimente gemäß Absatz 1 produzieren oder vertreiben, ist deren Verkauf als sogenannter untergeordneter Werkverkauf ausnahmsweise zulässig. Ausnahmen sind bei diesen Betrieben zulässig, wenn die Verkaufsfächen für zentren- und nachversorgungsrelevante Sortimente eine maximale Verkaufsfäche von 80 m² nicht überschreiten, jedoch nur soweit es sich bei der Verkaufsfäche um eine untergeordnete Betriebsfläche handelt und bezüglich der Waren ein Sachbezug zu der Hauptgewerbetätigkeit auf dem Betriebsgrundstück gegeben ist.

**A1.1.4** In den festgesetzten Mischgebieten gemäß § 6 BauNVO sind die allgemein zulässigen Nutzungen wie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO) nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO) in Verbindung mit (i. V. m.) § 1 Abs. 9 BauNVO).

#### A1.2 Gewerbegebiet (GE) (§ 8 BauNVO)

**A1.2.1** In dem festgesetzten Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO sind die allgemein zulässigen Nutzungen wie Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO), Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 9 BauNVO).

**A1.2.2** In dem festgesetzten Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO).

**A1.2.3** Zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und sonstigen Gewerbe-, Handwerks- und Handelsbetrieben mit Ver-kaufsfächen für den Verkauf von Waren an den Endverbraucher mit zentren- und nachversorgungsrelevanten Sor-timenten gilt Nr. 1.1.3 der textlichen Festsetzungen auch für das festgesetzte Gewerbegebiet.

Größtflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfäche über 800 m² werden ausgeschlossen.

**A1.2.4** Gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 (6) und 1 (9) BauNVO gilt, dass für das ausgewiesene Gewerbegebiet (GE) nach § 8 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Wohnungen nur als Wohnungen für Aufsichts- und Bereit-stellungspersonal, sowie Betreiberinhaber und Betreiberleiter zugelassen werden. Sie müssen dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sein.

#### A1.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 19 BauNVO)

**A1.3.1** In den Mischgebieten sind je Wohngebäude max. zwei eigenständige Wohneinheiten zulässig.

#### A1.4 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB)

**A1.4.1** Die Höhe baulicher Anlagen einschließlich der Werbeanlagen wird im Gewerbegebiet auf maximal 56m ü.NNN fest-gesetzt, sofern nicht weitere Festsetzungen für besondere Teilbereiche oder Anlagenteile die Höhe baulicher An-lagen anders festsetzen.

**A1.4.2** Die Höhe baulicher Anlagen wird bei Gebäuden je nach Dachform als Höhe der Oberkante Attika oder als First-höhe festgesetzt.

**A1.4.3** Die zulässige Oberkante der Gebäude darf durch untergeordnete Bauteile oder Anlagen die der Nutzung dienen, wie z. B. Schornsteine, Lüftungsanlagen oder Aufzugsüberfahrten überschritten werden.

#### A1.5 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB)

**A1.5.1** Abweichende Bauweise (a): Auf Baugrundstücken mit abweichender Bauweise darf die Gebäudelänge je Seite innerhalb - der Mischgebietsflächen 60 m - der Gewerbegebietsflächen 150 m nicht überschreiten. Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO.

**A1.5.2** Gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass untergeordnete Gebäudeteile wie z. B. Wintergärten, Ter-rassen, Balkone, Treppenhäuser, Gesimse sowie Dachüberstände oder Vordächer - in den Mischgebieten bis 1,5 m - in Gewerbegebieten bis 2,0 m maximal jedoch bis zur Straßenbegrenzungslinie über die Baugrenze vortreten können.

**A1.5.3** Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Allgemeinen Wohngebiete und der Mischgebiete Nebenanlagen wie z. B. Gartenlauben, Gewächshäuser, Abstellräume nicht zulässig.

#### A1.6 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i. V. m. § 12 Abs.6 und § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO)

**A1.6.1** Stellplätze und Parkplätze in den Mischgebieten und Allgemeinen Wohngebieten sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mind. 30 % Fuganteil, Rasensteinen, Schotterrasen oder ähnlicher Ausführung) zu-lässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

**A1.6.2** Die Anlagen zur Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen sind in den Baugebieten ausnahmsweise zulässig.

#### A1.7 Private Verkehrsflächen

**A1.7.1** Die privaten Verkehrsflächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger und der Öffentlichkeit zu belasten.

#### A1.8 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB i. v. m. § 56 BauNVO)

**A1.8.1** Auf der als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Versickerung“ festgesetzten Fläche ist eine Versicker-ungsmulde mit den zu seiner Errichtung, Unterhaltung und Sicherung notwendigen baulichen Anlagen, Aufschüt-tungen und Abgrabungen zu erstellen und dauerhaft zu erhalten. Zudem sind auf der privaten Grünfläche eine Werbetafel und drei Fahnenmasten zulässig (s. dazu Örtliche Bauvorschrift Pkt. 2.5 „Äußere Gestaltung der Werbeanlage“).

#### A1.9 Festsetzung gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB im Gewerbegebiet (GE)

**A1.9.1** Im festgesetzten Gewerbegebiet sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die an-gegebenen Emissionskontingente  $L_{eq}$  nach DIN 45691:2006-12 weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten von tags 60 dB(A)/m², nachts 45 dB(A)/m²

**A1.9.2** Für die im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Wohnungen ist der Nachweis zu führen, dass beim Auftreten von Außengeräuschen und Anlagengeräuschen aus angrenzenden Gebäudeteilen durch entspre-chende bauliche und technische Maßnahmen sichergestellt wird, dass in den schutzbedürftigen Wohnräumen tagsüber ein Innenpegel von 35 dB (A) und in den Schlafräumen nachts ein Innenpegel von 25 dB (A) einge-halten wird. Als Nachtzeit gilt der Zeitraum zwischen 22:00 und 6:00 Uhr. Der erforderliche schalltechnische Selbstschutz für die Betriebswohnungen ist in Abhängigkeit der Außengeräuschpegel zu gewährleisten.

#### A1.10 Grünröndnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 NBauO)

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erfor-derlich sind, sind als Rasen- und/oder Pflanzfläche zu gestalten. Schotter- und Kiesgärten sind nicht zulässig.

## B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gestalterische Festsetzungen § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 NBauO

#### B1. Geltungsbereich (§ 84 Abs. 3 NBauO)

Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt für den gesamten Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 Wce „Triftweg / Am Ohlhorstberge“.

#### B2.1 Fassaden

**B2.1.1** In den festgesetzten Mischgebieten und Allgemeinen Wohngebieten sind als Materialien für die Fassaden zu-lässig:

- Putz
- Ziegelsichtmauerwerk ohne Fugenbetonung
- Holz
- Glaskonstruktionen

#### B2.2 Dächer

**B2.2.1** Flachdächer müssen intensiv oder extensiv begrünt werden. Die Begrünung ist zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und gegebenenfalls zu ersetzen.

**B2.2.2** Die beiden Hälften eines Doppelhauses müssen in allen Baugebieten die gleiche Dachform und -neigung aufweisen.

**B2.2.3** Zulässig sind für geeignete Dächer nur rote bis rotbraune Dacheindeckungen In Form von Dachsteinen, Dachziegeln und Dachpfannen. Farbnuancierungen in Anlehnung an die angegebenen Farbtöne sind möglich. Nicht zulässig ist die Verwendung von Materialien, sowie reflektierenden Materialien für die Eindeckung von Dächflächen. Ausgenommen sind die Materialien von Einrichtungen, die der solaren Energiegewinnung dienen und die Oberflächen von untergeordneten Bauteilen wie z. B. Vordächern.

**B2.2.4** Solarkollektoren und sonstige Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie sind flächenbündig in das Dachniveau zu integrieren oder in gleicher Neigung wie das Dach aufzusetzen. Bei Flachdächern dürfen die Solarkollektoren die OK Dach um bis zu 1,50 m überschreiten.

**B2.2.5** Antennen und Satellitenanlagen sollen unter Dach montiert werden. Ihre Anbringung auf dem Dach ist ausnahmsweise zulässig, wenn sie

- bei traufständigen Gebäuden auf der von der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Seite unterhalb des Firstes angebracht werden
- bei giebelständigen Gebäuden im hinteren Drittel der von der Verkehrsfläche abgewandten Dachseite unterhalb des Firstes angebracht werden.

#### B2.3 Einfriedungen

**B2.3.1** Hausgärten sind zu Verkehrsflächen bis 1,80 m hoch als Hecken oder bis 1,40 m hoch als senkrecht oder waage-recht gestaltete Holzzäune oder Mauern zulässig.

#### B2.4 Freiflächen

**B2.4.1** Die nicht überbauten Grundstücksstelle sind - abgesehen von den notwendigen Flächen für Nebenanlagen, Zufahrts- oder Stellplatzfläche - gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Nadelgehölzhecken zur Grundstückseinfriedung sind nicht zulässig. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen innerhalb des Grundstücks darf einen Anteil von 30 % des Gehölzbestandes nicht übersteigen.

**B2.4.2** Stellplätze für Abfallbehälter sind so mit Laubgehölzen oder Hecken zu umpflanzen, dass sie von Verkehrsflächen aus nicht eingesehen werden können.

**B2.4.3** Zur Gestaltung von Stellplätzen, Wegen, Zufahrten, Hofflächen etc. sind mit Ausnahme des Hauseingangsbereiches nur wasserdurchlässige Materialien, wie z. B. breittüftiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen etc. zu verwenden, soweit nicht nutzungsbedingt oder durch rechtliche Vorgaben andere Belange verwendet werden müssen.

#### B2.5 Äußere Gestaltung der Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur auf dem Grundstück des jeweiligen Betriebes zulässig. Auf der als private Grünfläche festgesetzten Fläche sind eine Werbetafel mit einer Größe von 6 m Höhe, 7 m Breite und einer max. Fläche von 35 m² sowie 3 Fahnenmasten mit einer Höhe von max. 8 m zulässig. Abweichend von Satz 1 darf sich die Werbung innerhalb der privaten Grünfläche, auf die im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes befindlichen Nebenanlagen beziehen.

**B2.5.2** Als Werbeanlagen sind unzulässig:

- bewegliche (laufende) und solche Lichtwerbung, bei denen die Beleuchtung ganz oder teilweise im Wechsel an- und ausgeschaltet wird (Blinkerklampe)
- freistehende bzw. freischwebende Werbeanlagen, deren Höhe folgende Maße über Gelände überschreitet: bei Fahren, Werbeballons und vergleichbaren Anlagen 8 m
- sonstige freistehende bzw. freischwebende Werbeanlagen.

Davon abweichend ist eine freistehende (Sammel-) Werbetafel mit max. 3 m Höhe und 2,50 m Breite zulässig, wenn sich diese in einem Abstand von max. 5 m von der Grenze des Flurstücks 104/66 (öffentlichen Verkehrsfläche „Am Ohlhorstberge“) befindet.

**B2.5.3** An Gebäuden dürfen Werbeanlagen nur parallel zur Fassade an diese angebracht werden (Flachwerbung). Je Fassadenseite ist max. 1 Werbeanlage zulässig. Diese darf max. 1,50 m Höhe und 4 m Breite aufweisen.

**B2.5.4** Von seitlichen Gebäudekanten ist bei Werbeanlagen ein Mindestabstand von 1 m einzuhalten. Werbeanlagen dürfen in einem Bereich bis 4 m Höhe an die Fassade angebracht werden. Werbeanlagen oberhalb der Traufe/ Attika sind nicht zulässig.

**B2.5.5** Verstöße gegen die Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen können gem. § 91 Abs. 3 NBauO als Ordnungs-widrigkeit geahndet werden.

## C Hinweise

**C3.1 Bodendenkmale** Vor- und frühgeschichtliche Funde sind gemäß § 14 NdenkSchG unverzüglich der Stadt Celle (Untere Denkmal-schutzbehörde) oder dem Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege zu melden, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§§ 15 und 16 DnSchG).

**C3.2 Kampfmittel** Bei Auffinden von Kampfmitteln während der Bauarbeiten sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzu-stellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle ist zu verständigen.

**C3.3 Oberboden** Der bei den Bauarbeiten anfallende Oberboden und der kulturfähige Unterboden sollen gem. § 202 BauGB auf dem jeweiligen Grundstück zur Herstellung von Vegetationsflächen wieder aufgetragen werden. Hierbei ist die DIN 18915 zu beachten.

**C3.4 Grundwasserverhältnisse** Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 "Bauwerksabdichtungen" zu beachten. 180 m östlich der östlichen Grenze des Planungsbereiches beendet sich die Altalagierung mit der Nummer 3500604011. Bei einer Grundwasserbenutzung ist der Zweckverband Abfallwirtschaft Celle zu informieren und die Grundwasserqualität zu prüfen. Die ordnungsgemäße und umweltschonende Verwendung, Lagerung und Entsorgung von boden- und wasserge-fährdenden Materialien sowie Abfällen während des gesamten Baubetriebes und der Nutzung des Plangebiets ist sicherzustellen.

**C3.5 Beleuchtung sowie beleuchtete und leuchtende bauliche Anlagen einschließlich Werbeanlagen** Es sind nur solche Beleuchtungsanlagen sowie beleuchtete und leuchtende bauliche Anlagen einschließlich Wer-beanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden zu verwenden, welche die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße B3 nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigen. Auf öffentlich zugänglichen Flächen sowie bei baulichen Anlagen sind Lampentypen zu verwenden, deren Licht-kegel ohne weites Streulicht auf den Boden gerichtet sind. Es sind insekten- und fiedermausverträgliche Leucht-mittel (geschlossene Lampenkörper) mit niedriger Lichtintensität, größerer Wellenlänge und geringer Wärme-erzeugung zu verwenden. Dabei sind die Vorgaben des Gesetzes zum Schutz der Insektenvielfalt in Deutschland und zur Änderung weiterer Vorschriften zu beachten. Gem. Artikel 1 Nr. 13 dieses Gesetzes sind neu zu errichtende Beleuchtungen an Stra-ßen und Wegen, Außenbeleuchtung baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wildlebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtemissionen geschützt sind.

**C3.6 Flughäfen** Das Bebauungsplangebiet liegt im Schutzbereich des Flughafens Celle-Wietzenbruch. Das Aufstellen von Bau-kräfen ist bei der Wehrbereichsverwaltung Nord (zum Aktenzeichen: II 4-Az 56-R-21/08) zu beantragen.

**C3.7 Bundesstraße 3** Neuanpflanzungen entlang der Bundesstraße 3 sind mit der zuständigen Straßenbauverwaltung abzustimmen.

**C3.8 Immissionen** Immissionsschutzrechtliche Bestimmungen, vor allem der Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung (32. BImSchV) und der AW-Baulärm sind bei der Herstellung baulicher Anlagen zu beachten.

**C3.9 Artenschutz** Das Fällen und Roden von Gehölzbeständen ist nur außerhalb der Vegetationsperiode (nicht zwischen 1. März und 30. September) erlaubt.

**C3.10 Niederschlagswasser** Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücksflächen und im Bereich der öffent-lichen und privaten Grünflächen zur Versickerung zu bringen. Ergänzend dazu ist eine Regenwasserbenutzung beispielsweise zur Gartenbewässerung oder als Brauchwasser zulässig.

**C3.11 Umstellung auf die aktuelle Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)** Für die geänderten bauplanungsrechtlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

## Verfahrensvermerke

### Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 18.02.2021 die Einteilung des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 Wce „Triftweg/ Am Ohlhorstberge“ der Stadt Celle gemäß § 2 Abs. 1 des Bau-gesetzbuches (BauGB) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 09.11.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Celle, den 11.05.2023 gez. Dr. Nigge...  
Oberbürgermeister

### Planverfasser

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 Wce „Triftweg/ Am Ohlhorstberge“ wurde ausgearbeitet von der infraplan GmbH.

Celle, den 04.05.2023 gez. Strohmeier  
Planverfasserin

### Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Stadt Celle, Gemarkung Westercelle, Flur 3  
Maßstab: 1:1.000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung.  
©2020  
Landesamt für Geoinformation u. Landentwicklung Niedersachsen, Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg  
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 28.07.2020).

Celle, den 04.05.2023 gez. Cräuse...  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

### Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie deren Ort und Dauer wurden am 09.11.2021 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde in der Zeit vom 10.11.2021 bis zum 10.12.2021 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Celle, den 11.05.2023 gez. Dr. Nigge...  
Oberbürgermeister

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 17.05.2022 dem Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 Wce „Triftweg/ Am Ohlhorstberge“ 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 24.05.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 Wce „Triftweg/ Am Ohlhorstberge“ und die zugehörige Begründung haben in der Zeit vom 31.05.2022 bis zum 30.06.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Celle, den 11.05.2023 gez. Dr. Nigge...  
Oberbürgermeister

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Celle hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 Wce „Triftweg/ Am Ohlhorstberge“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16.02.2023 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die zugehörige Begründung beschlossen.

Celle, den 11.05.2023 gez. Dr. Nigge...  
Oberbürgermeister

### Ausgefertigt

Celle, den 11.05.2023 gez. Dr. Nigge...  
Oberbürgermeister

### Inkrafttreten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 Wce „Triftweg/ Am Ohlhorstberge“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 01.08.2023 in Amtsbefehl für den Landkreis Celle bekannt gemacht worden. Mit diesem Tage ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Celle, den 02.06.2023 gez. Dr. Nigge...  
Oberbürgermeister

### Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 Wce „Triftweg/ Am Ohlhorstberge“ ist die Verletzung von Vorschriften nicht geltend gemacht worden.

Celle, den 02.06.2023 gez. Dr. Nigge...  
Oberbürgermeister

## Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 58 des Nieder-sächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Celle diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 Wce „Triftweg/ Am Ohlhorstberge“ bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

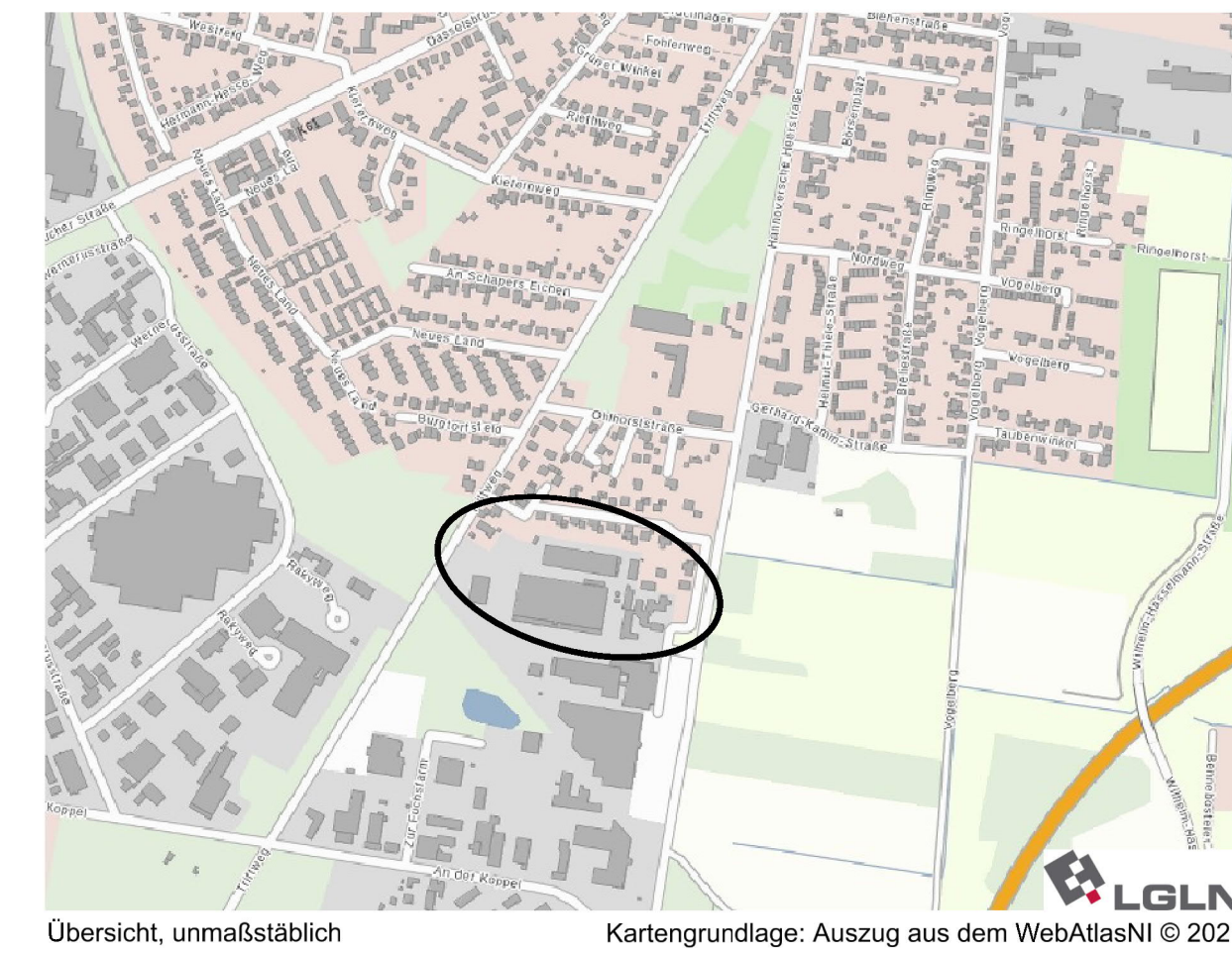
Celle, den 11.05.2023 gez. Dr. Nigge...  
Oberbürgermeister

## Stadt Celle



## Bebauungsplan Nr. 36 Wce 1. Änderung

## "Triftweg / Am Ohlhorstberge"



## PLANURKUNDE Stadtplanung

Stand: 22.12.2022  
(Satzung)  
Stand: 22.12.2022  
Abteilung 61.1 - Stadtplanung  
Tel. 05141 - 12 0, Fax 05141 -