


[illegible]

**M. 1:500**

# Festsetzungen gem. Planzeichenverordnung -90-

(Bauplanzeug (BaUPZ) und Bauplanzeugverordnung (BaUPZV) in der zur Zeit geltenden Fassung)

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 



Allgemeines Wohngebiet
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
 


②.8 Geschosshäufenzahl als Höchstmaß

0,4 max. Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
 


o offene Bauweise

— — — — — Baugrenze
- VERKEHRSFLÄCHEN
 




Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:




Privater Wohnweg



Verkehrsberuhigter Bereich

## SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

— — — — —

LPB IV

Abgrenzung der Lärmpegelbereiche

REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ

**D** Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 14.02.2013 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorbereitenden Bebauungsplanes Nr. 24 der Stadt Celle gemäß § 2 Abs. 1 des Aufstellungsbeschlusses (BauGB) beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 18.05.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Celle, den 20.02.2013

.....  
Oberbürgermeister

Planverfasser

Der vorbereitende Bebauungsplan Nr. 24 wurde ausgearbeitet von der infraplan GmbH.

Celle, den 26.02.2013

**infraplan GmbH**  
Siedeweg 32, 29221 Celle  
Tel. 0 51 41 / 9 91 09 - 30  
Fax 0 51 41 / 9 91 09 - 33

Planverfasser/in

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Stadt Celle, Gemarkung Celle, Flur 22  
Maßstab: 1:500  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2012

**LGLN**  
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, Regionaldirektion Wolfsburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen vorhandenen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 04.12.2012).

Celle, den 23.01.2013

.....  
Offizieller bestellter Vermessungsingenieur

Der Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 und die zugehörige Begründung haben in der Zeit vom 28.07.2015 bis zum 27.08.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Celle hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 17.11.2016 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die zugehörige Begründung beschlossen.

Ausgefertigt  
Celle, den 21.03.2017  
.....  
Oberbürgermeister

Celle, den 15.06.2017

.....  
Oberbürgermeister

Celle, den .....  
Oberbürgermeister

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Celle diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschließen. Das Planverfahren wurde gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt

Celle, den 21.03.2017

.....  
Oberbürgermeister

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 (2) BauNVO sind zulässig:

- Wohngebäude,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß § 4 (3) BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.

Für die Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kulturelle, kulturelle und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 BauNVO) sind gemäß § 1 (5) BauNVO im WA ausgeschlossen.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 BauNVO) sind im WA gemäß § 1 (6) BauNVO ausnahmsweise nicht zulässig.

Gemäß § 12 (3a) BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2.1 Die festgesetzten Lärmpegelbereiche (III bis VI) kommen für alle Geschosse gleichermaßen zur Anwendung. Die weitergehenden Bestimmungen der DIN 4109 sind zu beachten. Die resultierenden Bauschalldämmmaße von Außenbauteilen sind einzuhalten.

2.2 Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der dargestellten Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 auszubilden. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen. In Abhängigkeit vom Lärmpegelbereich sollten die resultierenden Luftschalldämmmaße für die Außenbauteile nicht unterschritten werden.

2.3 Für Außenbauteile (Fenster, Dächer und Wände) von schutzbedürftigen Räumen, die an der zur Geräuschquelle abgewandten Seite angeordnet werden, können nach DIN 4109 bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung um 10 dB(A) verminderte Außenlärmpegel angesetzt werden, dass heißt Reduzierung des Lärmpegelbereiches um eine bzw. zwei Stufen.

2.5 Terrassen, Loggien und Balkone sind nur auf der von der Geräuschquelle abgewandten Gebäudesseite im direkten Schallschatten des Hauses zulässig. Alternativ sind sie zulässig, sofern sie durch eine mindestens 2 m hohe Abschirmmaßnahme (z. B. Wand oder Nebengebäude) geschützt sind.

2.6 An Lärmpegelbereich IV sind Außenwohnbereiche (Terrassen, Loggien und Balkone) zulässig, sofern sie durch bauliche Schallschutzmaßnahmen (z. B. Wintergärten, verglaste Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen) geschützt werden.

3.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Stellplätze mit ihren Zufahrten nur in wasser-durchlässiger Ausführung zulässig (Pflaster mit mindestens 25 % Fugenanteil, Rasensteine, Schotterrassen o. ä.).

3.2 Die Altbäume außerhalb der Baugrenzen sind als derzeitige oder zukünftige Quartierbäume für Fledermäuse, Vogelarten und Eichhörnchen zu erhalten.

3.3 An neuen Wohngebäuden sind umlaufend Dachblenden als Quartiermöglichkeit für Fledermäuse anzubringen.

3.4 Baumfällarbeiten haben im Zeitraum Oktober bis Ende Januar des Jahres zu erfolgen. Sollten in den Bäumen Höhlungen vorhanden sein, sind diese vor der Fällung des Baumes durch eine fachkundige Person auf Fledermäuse zu untersuchen.

## 1. BAUDENKMÄLER

Das im Geltungsbereich befindliche Gebäude „Harburger Str. 27“ ist gemäß § 3 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) als Baudenkmahl festgelegt.  
Weiterhin befindet sich im Südosten des Plangebietes eines von drei denkmalgeschützten Friedhofsportalen des Hehlentorfriedhofs, bestehend aus Pfeilern und Torflügeln, die ebenfalls denkmalgeschützt sind.  
Das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz ist zu beachten.

## 1. OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG

Das anfallende nicht verunreinigte Oberflächenwasser ist gem. Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Celle und nach § 149 (3) NWG auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, kann der Grundstückseigentümer gem. Abwasserbeseitigungssatzung einen Antrag auf Einleitung des Niederschlagswassers in die öffentliche Abwasseranlage stellen.

Der Waldverlust wird durch eine Ersatzaufforstung mit Laubmischwald (Waldentwicklungstyp Douglasie - Buche) auf dem Flurstück 44/22 der Flur 8 in der Gemarkung Offen (Stadt Bergen) ausgeglichen.

Die Umsetzung der Maßnahme wird im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger geregelt und damit rechtlich verbindlich.

Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan Nr. 24

Übersicht (unmaßstäblich)

Kartengrundlage: DGK,  
Vervielfältigungserlaubnis erteilt  
durch das Katasteramt Celle

# PLANURKUNDE

## Stadtentwicklungsplanung

**Stadt Celle - Der Oberbürgermeister**  
**Fachbereich 3 - Stadtentwicklung**  
**Fachdienst 60 - Stadtentwicklungsplanung**  
Tel. 05141 - 12 0, Fax 05141 - 12 628  
Am Französischen Garten 1, 29221 Celle

**Stand: 20.10.2016**  
**Satzung**

Planverfasser: Infraplan GmbH, Südwall 32, 29221 Celle  
Vorhabenträger: Firma Bode-Pröve Bau GmbH,  
Benroder Straße 12, 31311 Uetze



**M. 1:250**

Vorhabenbezogenes  
Bebauungsplan Nr. 24  
"Wohnbebauung Harburgs  
Bug / West"

Helixauton