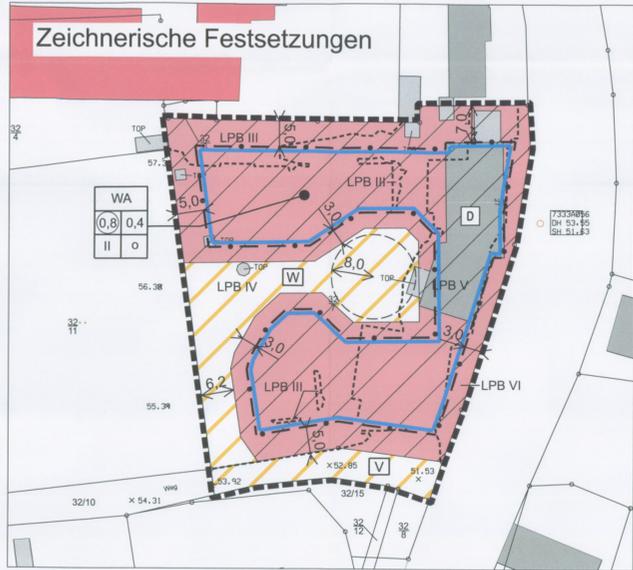


Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 24 "Wohnbebauung Harburger Berg / West"



Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte, Gemarkung Celle, Flur 22

M. 1:500

Planzeichenerklärung

- Festsetzungen gem. Planzeichenverordnung -90-
(Baugesetzbuch (BauGB) und Besondere-Verordnung (BauNVO) in der zur Zeit geltenden Fassung)
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 - WA Allgemeines Wohngebiet
 - MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
 - 0,8 max. Geschossflächenzahl als Höchstmaß
 - 0,4 max. Grundflächenzahl
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
 - o offene Bauweise
 - Baugrenze
 - VERKEHRSFLÄCHEN
 - Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Zweckbestimmung:
 - W Privater Wohnweg
 - V Verkehrsbenutzter Bereich
 - SONSTIGE PLANZEICHEN
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - LPB IV Abgrenzung der Lärmpegelbereiche

Nachrichtliche Übernahme

- REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ
- D Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 14.02.2013 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 der Stadt Celle gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 18.05.2013 ortsüblich bekannt gemacht.
Celle, den 20.03.2013
Oberbürgermeister

Planverfasser
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 24 wurde ausgearbeitet von der Infraplan GmbH.
Celle, den 26.01.2013
Infraplan GmbH
Südwall 32, 29221 Celle
Tel. 0 51 41 / 9 91 69-30 Planverfasser/in
Fax 0 51 41 / 9 91 69-31

Planunterlage
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 der Liegenschaftskataster und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 04.12.2012).
Celle, den 23.01.2013
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 14.07.2015 dem Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 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 18.07.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
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.
Celle, den 20.03.2013
Oberbürgermeister

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.
Celle, den 20.03.2013
Oberbürgermeister

Ausgefertigt
Celle, den 20.03.2013
Oberbürgermeister

Inkrafttreten
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 24 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 22.05.13 im Amtsblatt für den Landkreis Celle bekannt gemacht worden. Mit diesem Tage ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.
Celle, den 15.05.2013
Oberbürgermeister

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 ist die Verletzung von Vorschriften nicht geltend gemacht worden.
Celle, den 20.03.2013
Oberbürgermeister

Präambel
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NikmVG) hat der Rat der Stadt Celle diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen. Das Planverfahren wurde gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.
Celle, den 20.03.2013
Oberbürgermeister

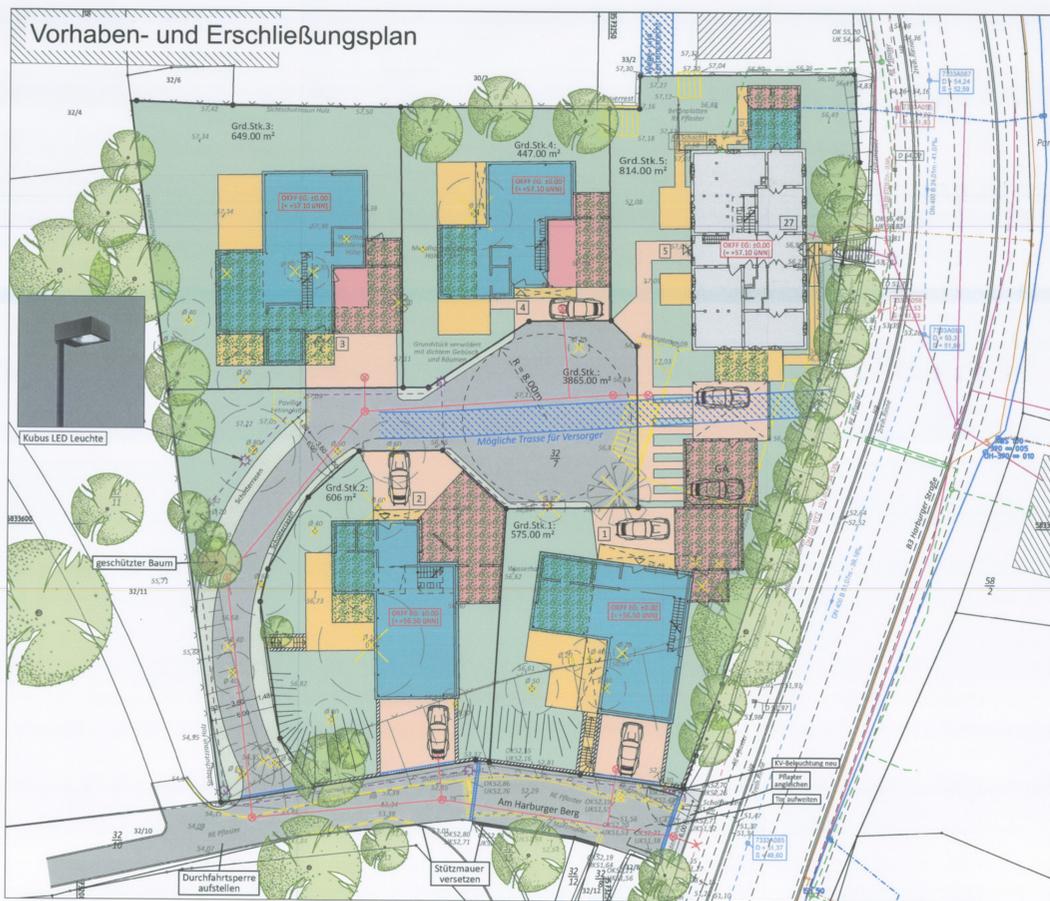
- 2.4 Kinderzimmer und Schlafräume sind auf der von der Geräuschquelle abgewandten Seite des Gebäudes anzuordnen, um die Eigenabschirmung des Gebäudes zu nutzen.
- 2.5 Terrassen, Loggien und Balkone sind nur auf der von der Geräuschquelle abgewandten Gebäudeseite im direkten Schallschatten des Hauses 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 vergleichenbare Schallschutzmaßnahmen) geschützt werden.
3. SONSTIGE FESTSETZUNGEN (§ 12 Abs. 3 BauGB)
- 3.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Stellplätze mit ihren Zufahrten nur in wasser-durchlässiger Ausführung zulässig (Pflaster mit mindestens 25 % Fugenanteil, Rasensteine, Schotterrasen 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 Hohlungen vorhanden sein, sind diese vor der Fällung des Baumes durch eine fachkundige Person auf Fledermäuse zu untersuchen.

Nachrichtliche Übernahme

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

Hinweise

1. OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG
Das anfallende nicht verunreinigte Oberflächenwasser ist gem. Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Celle und nach § 149 (3) NWWG 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.
2. ERSATZAUFFORSTUNG
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.



M. 1:250

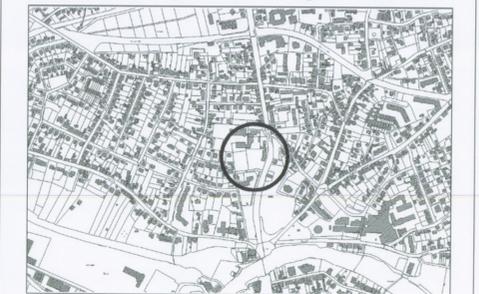
Textliche Festsetzungen

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.
Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, 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 auch ausnahmsweise nicht zulässig.
Gemäß § 12 (3a) BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
2. SCHALLTECHNISCHE VORGABEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
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 Außenlärmpiegel angesetzt werden, dass heißt Reduzierung des Lärmpegelbereiches um eine bzw. zwei Stufen.

Stadt Celle

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 24

"Wohnbebauung Harburger Berg / West"



Obersicht (unmaßstäblich) Kartengrundlage: DGK, Verwallungsgesetz Nr. 2/2011, 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,
Berndorfer Straße 12, 31311 Uetze

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 24
"Wohnbebauung
Harburger
Berg / West"

Hilfertext