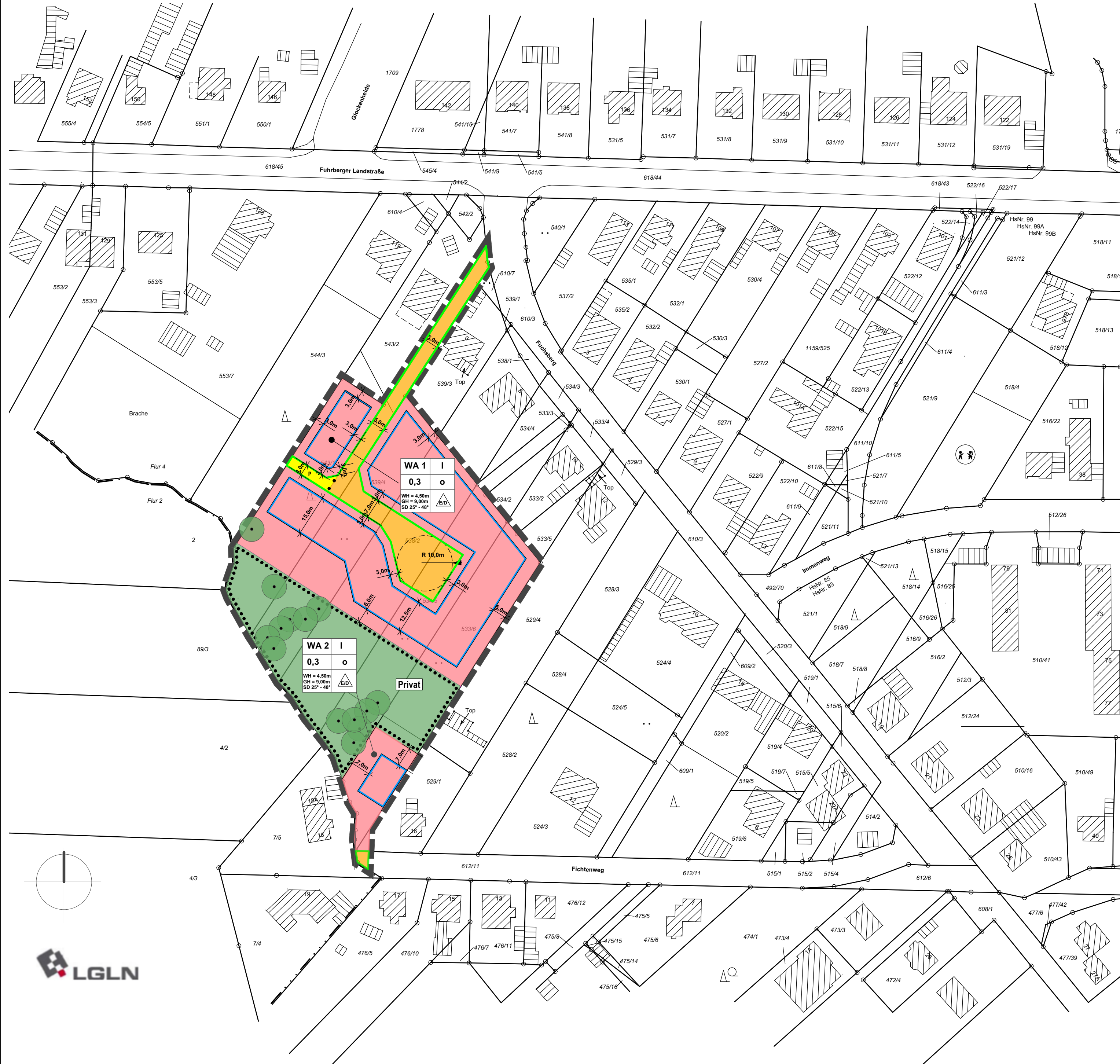
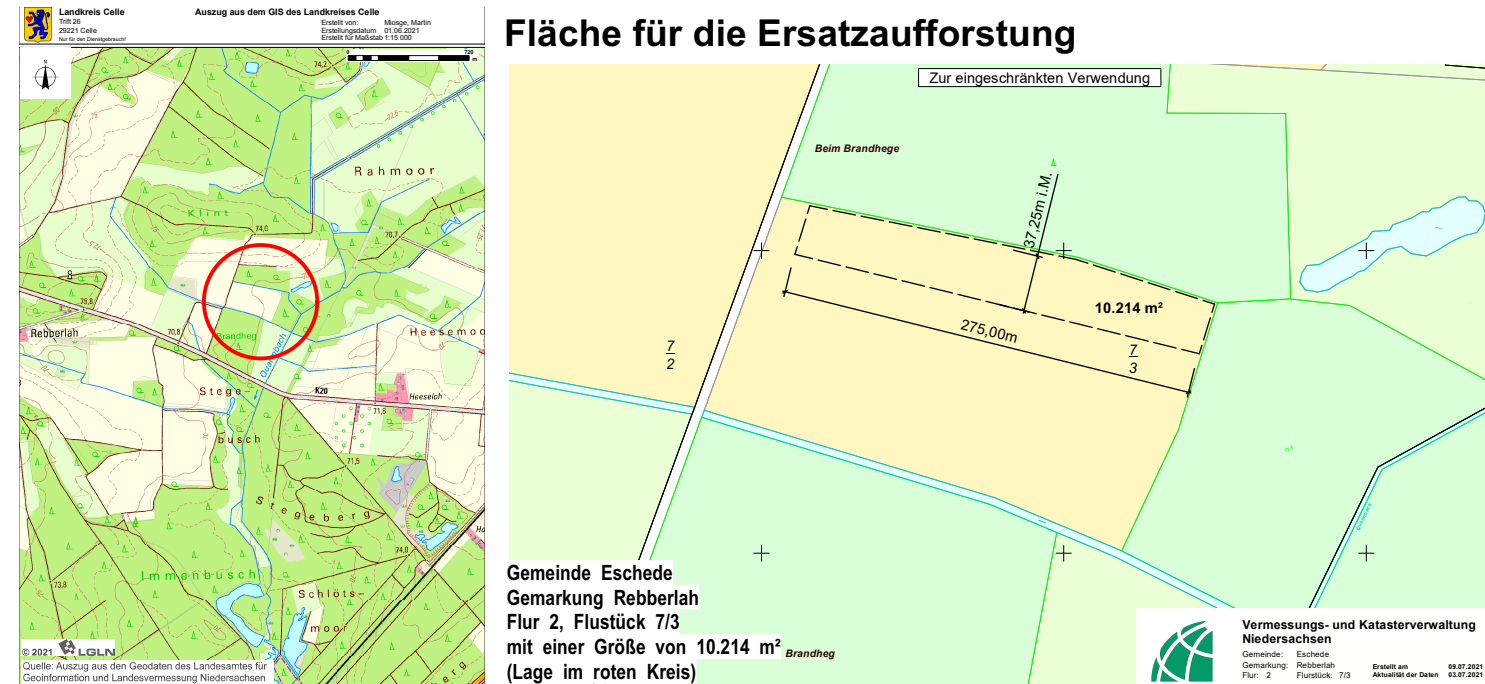


# Bebauungsplan Nr. 158 "Zwischen Fuchsberg und den Celler Wiesen"



M 1: 1.000

Kartengrundlage:  
Liegenschaftskarte Gemarkung Celle  
Flur 4



## Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

8,3

1

WA = 4,50 m

GH = 4,50 m

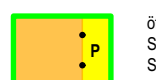
SD 25° - 40°

Bauweise, Baugrenzen

Offener Bauweise

Baugrenze (mit durchgegriffener Baugrenze)

Verkehrsf lächen



Öffentliche (private) Straßenverkehrsfläche mit Straßenverkehrsfläche

Sonstige Planzeichen

Private Grünfläche

Flächen mit Bindungen für Begrünungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Begrünungen

Erhalt Erbauung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 158

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 158

## C Hinweise

### Allgemein

1. Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

### Oberflächenentwässerung

2. Auf Grund des im Plangebiet hoch anstehenden Grundwassers ist das anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken und im Bereich des öffentlichen Straßenraumes ausschließlich über oberflächennahe Versickerungsanlagen mit mindestens 20 cm Oberbodenbedeckung und Rasensaat (Versickerungsmulden mit dauerhaft bewachsenem Oberboden) in den Untergrund abzuleiten. Die Versickerungsanlagen sind nach DWA Arbeitsblatt A 138 zu bemessen und auszuführen. Der Bau und Betrieb unterirdischer Versickerungseinrichtungen (Rigolen, Sickerschächte) ist unzulässig.

### Schutz des Baumbestandes

3. Der Bereich des Kronentraufs der Bäume muss vor Erdarbeiten und vor der Nutzung als Lagerfläche geschützt werden. Zur Sicherung des vorhandenen Baumbestandes sind die Maßgaben der RAS-LP 4 zu beachten. Zur Vermeidung von Schäden des Wurzelwerks durch Überfahren sowie Bodenabtrag und Bodenauftrag ist der in der RAS-LP 4 angegebene Mindestabstand von 2,5 m vom Stamm - wo immer möglich - einzuhalten und durch gut sichtbare Markierungen zu sichern.

### Herstellung der Erschließung

4. Bei der Herstellung der Erschließung für die neuen Baugebiete WA 1 und WA 2 ist hinsichtlich der bestehenden Hausanschlüsse für die Häuser Fichtenweg 18/ 18a sowie Fuchsberg 4 besondere Sorgfalt geboten.

5. Die Materialstandards der Stadtentwässerung sind einzuhalten und sind dem Erschließungsvertrag als Anlage beigelegt.

6. Bei der Herstellung der Erschließung ist das Informationsblatt „Voraussetzungen zur Sicherstellung der Abfallentsorgung bei der verkehrstechnischen Erschließung von Wohn- und Gewerbegebieten“ des Zweckverbands Abfallwirtschaft Celle zu beachten, welches Hinweise zur Gewährleistung der kommunalen Abfallentsorgung in der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen enthält.

### Flugbetrieb Flugplatz Celle

7. Das Plangebiet befindet sich näher als 1,5 Kilometer von der Umzäunung des Flugplatzes Celle entfernt. Das Steigenlassen von Drohnen, Drachen und selbst Kinderballons, wie auch der Betrieb von Lasern, bestimmter Scheinwerfer und Leuchtkörper sowie das Steigenlassen bestimmter Feuerwerkskörper ist in diesem Bereich strikt und ausnahmslos verboten.

8. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Sicht- und abflugroute NOVEMBER ist mit einer erheblichen Fluglärmbelastung, teilweise auch bei Nacht sowie an Sonn- und Feiertagen zu rechnen. Ferner ist aufgrund der Lage des Plangebietes zum Flugplatz Celle auch mit Abgas-Emissionen durch den militärischen Flugbetrieb zu rechnen. Spätere Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr können nicht anerkannt werden.

9. Aufgrund der lateralen Lage im Bauschutzbereich gem. § 12 (3) la Luftverkehrsgesetz (LuftVG) besteht eine Höhenbeschränkung. Sollte für die Errichtung der Gebäude/ Anlagen der Einsatz eines Baukrans notwendig werden, so ist hierfür gemäß § 15 i.V.m. § 12 LuftVG die Genehmigung der militärischen Luftfahrtbehörde dringend erforderlich.

Für die Beantragung dieser luftrechtlichen Genehmigung werden folgende Angaben benötigt: Lageplan und Koordinaten im Koordinatensystem WGS 84 (geographische Daten Grad/Min./Sek.) des Kranstandortes, maximale Arbeitshöhe in m über Grund und über NN sowie Standzeit.

Der Einsatz von Kränen im Plangebiet ist dem Luftfahrtamt der Bundeswehr, Referat 1 d Flughafenstr. 1 51147 Köln anzuzeigen.

10. Das Plangebiet liegt innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für militärische Flugplätze gem. § 18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) sowie in einem Hubschrauber-Tiefflugkorridor. Ebenso wird der Bauschutzbereich gemäß § 12 (3) Ziffer 1 a LuftVG des militärischen Flugplatzes Celle berührt. Ferner befindet sich das Plangebiet im Interessengebiet militärischer Funk. Es wird darauf hingewiesen, dass Besitzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/ Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden. Zudem liegt das Plangebiet im Interessengebiet der Militärischen LV-Radaranlage Visselhövede.

### Standort Immelmann-Kaserne

11. Das Plangebiet liegt in der 1500 m-Emissionschutzzone der Immelmann Kaserne. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Standortübungsplatz ausgehenden Emissionen wie Schießlärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden. Durch die Lage des Gebietes können die durch die militärische Nutzung verursachten Lärm- und Abgasimmissionen zu einer Beeinträchtigung der Wohnnutzung führen. Diese Immissionen sind jedoch nicht vermeidbar.

## A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)

### § 1 Allgemeine Wohngebiete

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig, nämlich: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

### § 2 Garagen und Nebenanlagen

Die zulässige Überschreitung der GRZ I für Nebenanlagen, Garagen, Carports, Terrassen, Stellplätze und Zufahrten beträgt 50 v.H., höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,45 (§ 19 (4) BauNVO).

### § 3 Baumbestand

Die festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch einen Baum derselben Art (Stieleiche - Quercus robur) zu ersetzen. Qualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 18-20 cm. Der Bereich um die Bäume ist in einem Radius von mind. 10 m vom Stamm von jeglicher Bebauung, Gründungsmaßnahmen und Versiegelung freizuhalten.

### § 4 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB)

(1) Bäume auf Privatgrundstücken: Auf jedem privaten Baugrundstück sind mindestens zwei heimische standortgerechte Laubbäume (z.B. Hainbuche, Feldahorn, Eberesche, Eiche, etc.) zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die festgesetzten Standorte können je nach Wahl der Zufahrt variiert werden. Die zu pflanzenden Bäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 14 cm in 1 m Höhe zu pflanzen. Die Pflanzmaßnahmen sind nach Ende der privaten Baumaßnahme in der folgenden Pflanzperiode auszuführen.

(2) Artenschutz: Zum Schutz der Fauna darf die Entfernung von Gehölzen zur Vermeidung vom Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden. Vor Fällung der Bäume sind diese auf vorhandene Höhlungen zu prüfen. Höhlungen sind vorab auf Fledermausbesatz durch eine fachkundige Person zu untersuchen. Außerhalb dieses Zeitraumes ist bei der Unteren Naturschutzbehörde gem. § 67 Bundesnaturschutzgesetz ein Befreiungsantrag für die Entfernung der Gehölze zu stellen. Hierfür ist die Kartierung von Brutvögeln und Fledermausquartieren durch einen Sachverständigen erforderlich.

(3) Flächen und Maßnahmen zur Beseitigung von Niederschlagswasser: Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist über ausreichend dimensionierte, oberflächennahe und dauerhaft begrünte Versickerungsanlagen, die dem Stand der Technik entsprechen müssen, komplett in den Untergrund abzuleiten. Die Versickerungsanlagen sind nach DWA Arbeitsblatt A 138 zu planen, herzustellen und zu betreiben.

### § 5 Ersatzaufstufung

Für die im Zusammenhang mit der Realisierung dieses Bebauungsplans erforderliche Waldumwandlung in einer Größe von 5.000 m² müssen Ersatzaufstufungen im Verhältnis 1:2 durchgeführt werden. Die Fläche für die Aufstufung ist in der Planzeichnung unten links hinsichtlich Lage näher bezeichnet. Die Fläche ist als Buchen-Eichen-Mischwald zu entwickeln und mit Buchen (Fagus sylvatica) und Eichen (Quercus robur) im Verhältnis 50:50 zu bepflanzen. Dichte und Qualität der Pflanzung ist vor Ausführung mit der zuständigen Revierförsterei abzustimmen.

## B Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 84 (3) NBOuO)

### § 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschrift umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 158 „Zwischen Fuchsberg und den Celler Wiesen“.

### § 2 Dachformen

(1) In den Gebieten mit festgesetzten Dachneigungen darf die Dachneigung der Hauptdachflächen bei Gebäuden mit mehr als 30 qm Grundfläche nicht weniger als 25 Grad und nicht mehr als 48 Grad betragen.

(2) Dachgauben (Schlepp-, Giebel- und Flachdachgauben sind zulässig, dürfen jedoch pro Dachseite insgesamt höchstens 1/2 der Dachlänge - an der Traufe gemessen - einnehmen. Unterbrechungen der Trauflinie durch senkrecht aufstehende Flächen wandbündiger Zwerchhäuser sind bis zu einer Gesamtlänge von 1/3 der jeweiligen Traufseite zulässig.

### § 3 Dacheindeckungen

(1) Als Dacheindeckung der geneigten Dächer sind mit Ausnahme von Anlagen, die der Nutzung der Solarenergie dienen, Ziegel- oder Betondachsteine, nicht oder nur matt engobiert, in den Farbtönen rot, braun, grau, anthrazit und deren Mischungen zulässig. Glasierte oder glänzend engobierte Dachziegel werden ausgeschlossen.

(2) Dächer von Garagen und Nebenanlagen über 4 m² sowie untergeordneten, eingeschossigen Gebäudeteilen, die eine Dachneigung von bis zu 15° aufweisen, sind extensiv zu begrünen und mit einer Substratschicht von mind. 8 cm zu versehen.

(3) Ausnahmen sind Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sowie Wintergärten und Terrassenüberdachungen.

### § 4 Höhe der Gebäude

(1) Bezugspunkt für die Bemessung der festgesetzten Gebäudehöhen ist jeweils die Oberkante der zur Erschließung des betreffenden Baugrundstücks dienenden öffentlichen Verkehrsfläche im fertig ausgebauten Zustand in der Mitte der anliegenden Grundstücksgrenze.

(2) Die Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens (Sockelhöhe) von Gebäuden darf im Erdgeschoss das Maß von 0,50 m über der Bezugsebene gemäß (1) nicht überschreiten.

(3) Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der äußeren Begrenzung der Außenwand mit der äußeren Begrenzung der jeweiligen Dachfläche (Gebäude-Hüllflächen).

### § 5 Einfriedungen

(1) Straßenseitige Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,20 m (gemessen wird ab Fahrbahnoberkante, vergl. § 4) nicht überschreiten.

(2) Als Grundstückseinfriedung sind nur Laubhecken sowie Zäune aus Metall oder Holz zulässig.

(3) Einfriedungen in geschlossener Form (z.B. freistehende Mauern, Kunststoffplatten, Stacheldraht oder andere verletzungsgefährliche Materialien usw.) sind nicht zulässig.

### § 6 Gestaltung nicht überbauter Flächen

Grundstücksfreireiche (Vorgärten, Hausgärten und Hausvorbereiche) müssen - soweit sie nicht unter Ausnutzung der zulässigen GRZ I und GRZ II (zusammen 0,45) bebaut oder versiegelt sind - begrünt werden und dürfen nicht mit Kies, Schotter, Glasgranulat oder vergleichbaren anorganischen Materialien überdeckt werden.

### § 7 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer dieser ÖBV zuwiderhandelt (§ 80 (3) NBOuO). Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 100.000 € geahndet werden.

## D 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 10.09.2021 (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).

Niedersächsisches Bauordnung (NBOuO) 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. 578), 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.

## Verfahrensvermerke

### Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab 1:1000, Stadt Celle, Flur 4, Gemarkung Celle

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

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 21.11.2019). 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, 01.06.2022

gez. R. Riemann

ÖbVI

Planverfasser:

Stadtlandschaft

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

Harald.Meyer@Stadtlandschaft.de

Hannover, 25.05.2022

gez. Harald Meyer

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

### Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 14.10.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 158 "Zwischen Fuchsberg und den Celler Wiesen" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am 16.10.2021 in der für Celle zuständigen Celleschen Zeitung (CZ) ortsüblich bekannt gemacht.

Celle, 09.06.2022

gez. Dr. Nigge

Der Oberbürgermeister

### Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 14.10.2021 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 16.10.2021 in der für Celle zuständigen Celleschen Zeitung (CZ) ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung sowie zugehörige Untersuchungen, Fachbeiträge und die Auswertung der Stellungnahmen aus den Beteiligungen gemäß §§ 3 und 4 BauGB haben vom 26.10.2021 bis einschließlich 26.11.2021 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.10.2021 gemäß § 4 (2) BauGB zur Stellungnahme bis zum 26.11.2021 aufgefordert.

Celle, 09.06.2022

gez. Dr. Nigge

Der Oberbürgermeister

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 31.03.2022 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB und die Begründung beschlossen.

Celle, 09.06.2022

gez. Dr. Nigge

Der Oberbürgermeister

### Ausgefertigt

Celle, 09.06.2022

gez. Dr. Nigge

Der Oberbürgermeister

### Inkrafttreten

Durch die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 (3) BauGB im Amtsblatt des Landkreises Celle am 14.06.2022 ist dieser Bebauungsplan Nr. 158 "Zwischen Fuchsberg und den Celler Wiesen" im Stadtteil Wietzenbruch rechtsverbindlich geworden.

Celle, 15.06.2022

gez. Dr. Nigge

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,

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 (NBOuO) i.V.m. § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKOmVG) hat der Rat der Stadt Celle diesen Bebauungsplan Nr. 158 "Zwischen Fuchsberg und den Celler Wiesen" im Stadtteil Wietzenbruch, bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden Textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Celle, 09.06.2022

gez. Dr. Nigge

Der Oberbürgermeister

## Stadt Celle

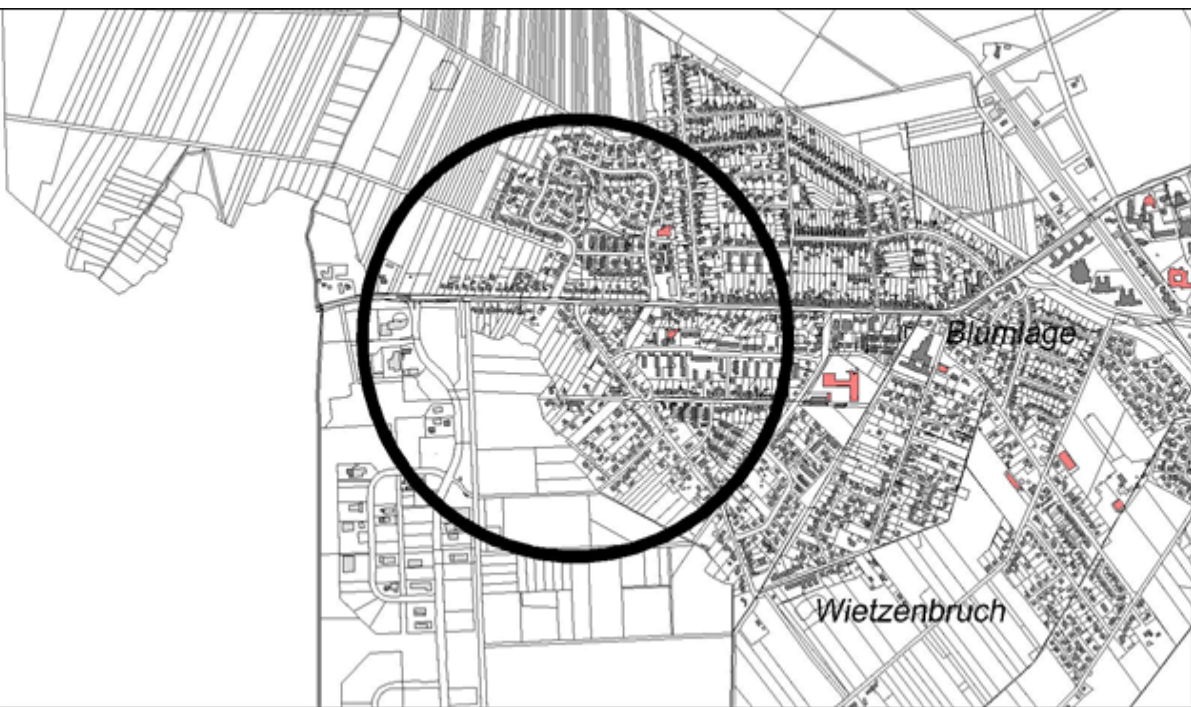


## Bebauungsplan Nr. 158

## "Zwischen Fuchsberg und den Celler Wiesen"

## mit Örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

## PLANURKUNDE Stadtplanung



Übersicht (ohne Maßstab)

Kartengrundlage: DGK - Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Katasteramt Celle

Stadt Celle -

Fachbereich 5 -

Fachdienst 61 -

Der Oberbürgermeister

Stadtplanung, Bauen

und Umwelt

Stadtplanung

Tel.: 05141 - 120

Am Französischen Garten 1, 29221 Celle

Stand: 11.01.2022