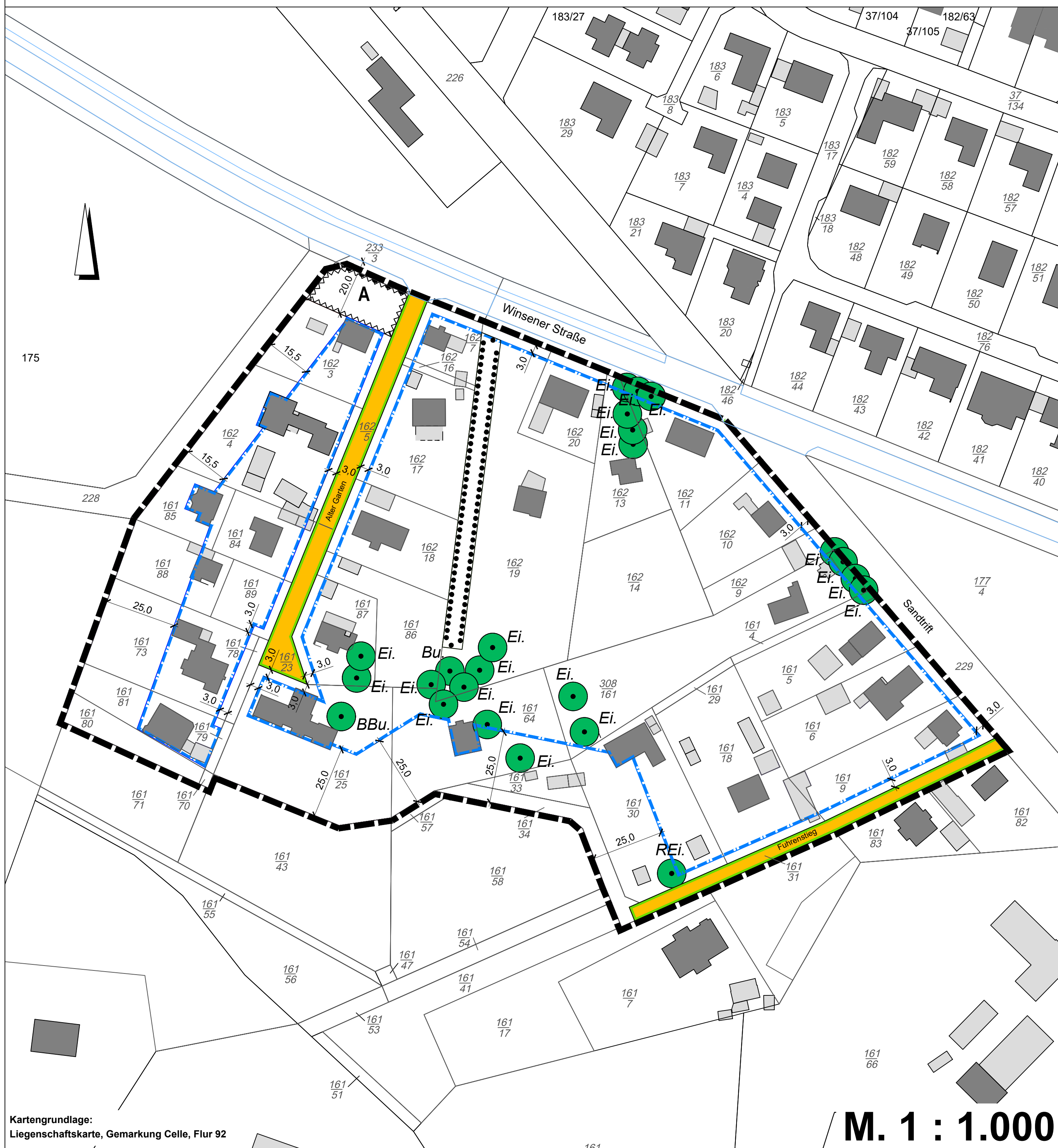


Bebauungsplan Nr. 144 "Wohngebiet Alter Garten/Fuhrenstieg"



Verfahrensvermerke
Aufstellungsbeschluss
 Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 06.03.2008 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 144 der Stadt Celle mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen.
 Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 25.05.2019 ortsüblich bekanntgemacht.
 Celle, den

Planverfasser
 Der Bebauungsplan Nr. 144 mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung wurde ausgearbeitet im Fachbereich Stadtplanung, Bauen und Umwelt, Fachdienst Stadtplanung.
 Celle, den

Planunterlage
 Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) Katasteramt Celle (L4-151-2020) Gemarkung: Celle, Flur 92, Flurstücke diverse Maßstab: 1 : 1.000
 © 2020 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg Katasteramt Celle
 Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 30.06.2020). 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, den

Öffentliche Auslegung
 Der Verwaltungsausschuss der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 07.07.2020 dem Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 144 mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung 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 29.08.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
 Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 144 mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung und die zugehörige Begründung sowie die Schallimmissionsprognose haben in der Zeit vom 08.09. bis 08.10.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
 Celle, den

Erneute öffentliche Auslegung
 Der Verwaltungsausschuss der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am ____2021 dem Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 144 vom 30.04.2021 mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung und der zugehörigen Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.
 Der Beschluss über die erneute öffentliche Auslegung sowie deren Ort und Dauer wurden am ____2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
 Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 144 mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung und die zugehörige Begründung sowie eine schalltechnische Untersuchung haben in der Zeit vom ____ bis ____2021 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.
 Celle, den

Satzungsbeschluss
 Der Rat der Stadt Celle hat den Bebauungsplan Nr. 144 mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ... als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die zugehörige Begründung beschlossen.
 Celle, den

Ausgefertigt
 am

Inkrafttreten
 Der Bebauungsplan Nr. 144 mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ... im Amtsblatt für den Landkreis Celle bekannt gemacht worden.
 Mit diesem Tage ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.
 Celle, den

Verletzung von Vorschriften
 Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 144 mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung ist die Verletzung von Vorschriften nicht geltend gemacht worden.
 Celle, den

Präambel
 Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Celle diesen Bebauungsplan Nr. 144, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung, als Satzung beschlossen.
 Celle, den

Planzeichenerklärung
 - Festsetzungen gemäß Planzeichenverordnung 1990 -
 (Baugesetzbuch (BauGB) und Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der zur Zeit geltenden Fassung)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 und 23 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Straßenverkehrsflächen (gelb)
 - Straßenbegrenzungslinie (grün)
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Erhaltung von Bäumen (grün)
 Ei: Eiche
 REI: Rotföhre
 Bu: Buche
 BBu: Blutbuche
 - Umgrenzung von Flächen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)
 - Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
 - Fahrbahn (kein Bestandteil der Rechtsverordnung)

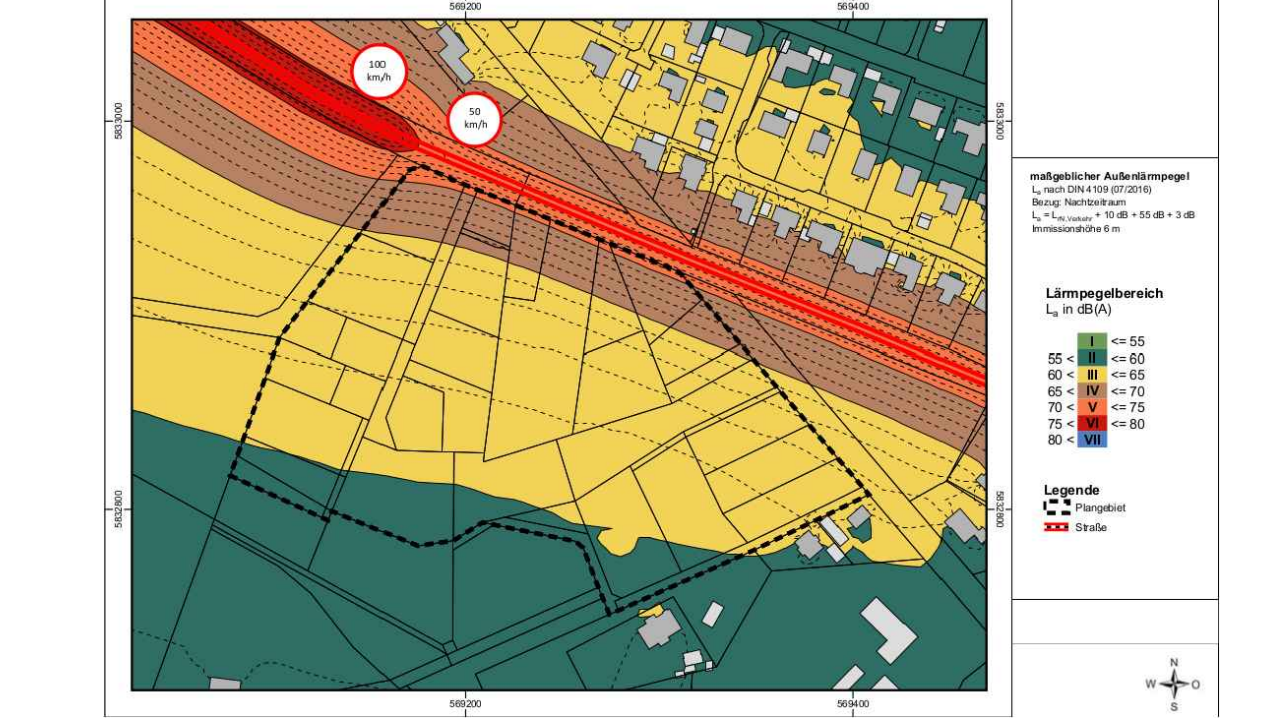
A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

A1 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 24 BauGB; § 23 BauNVO)
 A1.1 Bauliche Anlagen wie Carports, Garagen, Nebenanlagen, Lager- und Aufstellflächen sowie Aufschüttungen und Abtragungen größeren Umfangs sind innerhalb des festgesetzten „Bereiches A“ unzulässig. Neuanplantungen sind mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr abzustimmen.

A2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 A2.1 Die in der Planzeichnung eingetragenen Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichzeitig auf demselben Baugrundstück zu ersetzen.
 A2.2 In der Fläche für Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die Gehölze dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichzeitig zu ersetzen.

A3 Maßnahmen für die Versickerung von Niederschlagswasser
 A3.1 Anfallendes Niederschlagswasser ist ausschließlich über oberflächennahe Versickerungsanlagen mit 30 cm Oberbodenanreicherung und Rasensansatz (Versickerungsmulden mit durchgehend bewachsenem Oberboden) in den Untergrund abzuleiten. Die Versickerungsanlagen sind nach DWA Arbeitsblatt A 138 zu bemessen und auszuführen.
 A3.2 Der Bau und Betrieb unterirdischer Versickerungseinrichtungen (z.B. Rigolen, Sickerschächte) ist, sofern der Flurabstand nachweislich ausreichend groß ist, ausschließlich für die Versickerung von Dachflächenwasser zulässig.
 A3.3 Ein Ableiten des Niederschlagswassers vom Grundstück auf die öffentliche Verkehrsfläche oder auf Nachbargrundstücke ist nicht zulässig.

A4 Schutzmaßnahmen vor schädlichen Umwelteinflüssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)



A4.1 Innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche II bis V sind gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Fassung 07/2016) Gebäudesiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem bewerteten Bau-Schalldämm-Maß $R_{w,geb}$ entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu gewährleisten:
 Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmspiegel $L_{w,ext}$ [in dB(A)]	Raumarten	
		Befestigte in Kellerkellern und Sanitoren	Außenräume in Wohnungen, Überdachungsbereichen, Überdachungsbereichen und ähnliches
II	56 bis 60	erf. $R_{w,geb}$	des Außenbauteils in dB
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40

A4.2 Innerhalb der Lärmpegelbereiche IV und V sind zur Belüftung von Schlafräumen, Kinderzimmern und Einraumwohnungen schalldämmte Lüftungseinrichtungen erforderlich, die für einen notwendigen Luftwechsel in den genannten Räumen sorgen, ohne dass dabei die festgesetzte Luftschalldämmung der Außenbauteile unterschritten wird.

A4.3 Von den Festsetzungen Nr. A4.1 und A4.2 kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises prüfbar nachgewiesen wird, dass (z. B. durch Eigenabschirmung der Baukörper) ein geringerer maßgeblicher Außenlärmspiegel gemäß DIN 4109 (Fassung 07/2016) vorliegt. Je nach vorliegendem Lärmpegelbereich sind die unter A4.1 festgesetzten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R_{w,geb}$ der Außenbauteile zu Grunde zu legen.

A4.4 Innerhalb der Lärmpegelbereiche IV und V sind Außenwohnbereiche wie Terrassen und Balkone ausschließlich an der von Winsener Straße (L180) abgewandten Gebäudesite anzuordnen. Hiervon kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises prüfbar nachgewiesen wird, dass z. B. durch die Stellung von Nebenanlagen, Garagen oder massiven Einfriedungen ein geringerer Lärmpegelbereich vorliegt.

B Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung (§ 84 NBauO)

B1 Geltungsbereich
 B1.1 Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschrift entspricht dem in der Planzeichnung dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 144 der Stadt Celle „Wohngebiet Alter Garten/Fuhrenstieg“

B2 Örtliche Bauvorschrift über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

B2.1 **Dachform**
 Zulässig sind folgende Dachformen:
 Satteldach, Walmdach (inkl. Krüppelwaln), Schiepdach, Zwerchdach
 Davon ausgenommen sind Dächer untergeordneter Gebäudeteile von Hauptanlagen sowie von Nebenanlagen.
 Die Dachneigung von Hauptanlagen ist zu beiden Seiten des Firstes gleich zu wählen. Ausgenommen davon sind Dächer untergeordneter Gebäudeteile.

B2.2 **Dacheindeckung**
 Als Dacheindeckung sind Ziegel- und Befandachsteine in den Farbönen rot, rotbraun und anthrazit (grau) sowie deren Mischungen zulässig; glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig; ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung von Solarenergie, Dachaufbauten sowie Gebäudeteile wie Wintergärten, Veranden und Terrassenüberdachungen.
 Dächer von untergeordneten Gebäudeteilen von Hauptanlagen, Nebenanlagen und Garagen, die eine Dachneigung von bis zu 5° aufweisen (Flachdächer), sind extensiv zu begrünen und mit einer Substratschicht von mindestens 8 cm zu versehen; ausgenommen davon sind Gebäudeteile wie Wintergärten, Veranden und Terrassenüberdachungen.

B2.3 **Solaranlagen**
 Solar Kollektoren und Photovoltaikmodule sind auf den Dächern von Haupt- und Nebenanlagen, Garagen sowie untergeordneten eingeschossigen Gebäudeteilen nur außerhalb des Bauwuchs zulässig.

B2.4 **Fassadengestaltung**
 Fassaden aus Metall, Kunststoff oder Natursteinimitat sind nicht zulässig; ausgenommen davon sind Fassadenöffnungen wie Fenster und Türen sowie Wintergärten und Veranden.

B3 Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke, Einfriedungen und umweltschützende Belange (§ 84 Abs. 3 Nr. 3 und 6 NBauO)

B3.1 Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen Grünflächen in Form von Rasen und/oder Pflanzflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.

B3.2 Stein-, Schotter- und Kiesgärten sind unzulässig.

B3.3 **Einfriedungen**
 Einfriedungen entlang öffentlicher Straßenverkehrsflächen sind auf Höhe der jeweiligen vorderen Baugrenze und nur bis zu einer Höhe von 1,30 m zulässig. Ausgenommen davon sind lebende Einfriedungen wie Hecken, Straucher und Baumreihen.
 Bei Baugrundstücken, die an mehreren Seiten an eine öffentliche Straßenverkehrsfläche angrenzen, gilt diese Vorschrift nur für die Grundstücksfläche, in der sich die Hauptzufahrt befindet.

B4 Werbeanlagen (§ 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO)

B4.1 Werbeanlagen sind nur in untergeordneter Form, zurückhaltender Gestaltung und ausschließlich an der Stelle der Leistung zulässig. Je Betrieb ist nur eine Werbeanlage zulässig.
 B4.2 Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
 B4.3 Werbeanlagen dürfen eine Größe von 1 m² nicht überschreiten.
 B4.4 Werbeanlagen an oder auf Dächern sind nicht zulässig.
 B4.5 Werbeanlagen dürfen mit ihrer Oberkante die Traufhöhe nicht überschreiten.
 B4.6 Werbeanlagen mit bewegtem oder wechselndem Licht, beleuchtete Attika- bzw. Gesimsbänder und freistehende Werbeanlagen sind unzulässig.

B5 Ordnungswidrigkeiten
 B5.1 Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs. 3 NBauO, in der zurzeit gültigen Fassung, wer im Geltungsbereich der Satzung als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen dieser Örtlichen Bauvorschrift entspricht.

C Hinweise

C1 Schallschutz
 Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm teilweise vorbelastet, sodass passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Fassung 07/2016) erforderlich sind.
 Auch bei Vorliegen des Lärmpegelbereiches III wird zur Schaffung ruhiger Schlafverhältnisse in Schlafräumen und Kinderzimmern eine separate Belüftung empfohlen.
 Alle Teile der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ sind beim Beuth Verlag (Berlin) erschienen und können von diesem bezogen werden. Auch können die relevanten Teile dieser Norm bei der Stadt Celle eingesehen werden.

C2 Artenschutzmaßnahmen
 Die Beseitigung von nicht zum Erhalt festgesetzten Bäumen und Sträuchern ist nur außerhalb der Vegetationsperiode in der Zeit vom 01.10. bis Ende Februar eines jeden Jahres zulässig.
 Außenbeleuchtungen sind insektenfreundlich auszuführen. Dabei sind UV-arme Leuchtquellen (z. B. warmweiße LED-Leuchtmittel) zu verwenden. Es sind geschlossene Lampenkörper zu verwenden, die eine gerichtete Ausstrahlung ausschließlich auf die zu beleuchtende Fläche ermöglichen.

C3 Kampfmittel
 Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

C4 Feuerwehrzufahrten/Feuerwehraufstellflächen
 Für Vorhaben, die in einer Entfernung von mehr 50 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche realisiert werden sollen, ist gemäß der § 1 und 2 DVO-NBauO eine Feuerzufahrt mit entsprechenden Aufstellflächen entsprechend der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr Niedersachsen nachzuweisen.

C5 Geothermieanlagen
 Erdwärmekollektoren bedürfen einer wasserrechtlichen Einzelfallprüfung und sind im Plangebiet nur eingeschränkt zulässig.

C6 Leitungssicherung für Leitungsträger innerhalb privater Grundstücksflächen
 Um eine ausreichende Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen auch innerhalb von Privatstraßen und privaten Zufahrten zu sichern, ist den Leitungsträgern und Netzbetreibern vor Durchführung erforderlicher Netzveränderungen eine Leitungssicherung mittels Grunddienstbarkeit einzuräumen.

C7 Anlage eines gestuften Waldaußenrandes
 Zur Reduzierung des Gefahrenpotenzials und des Verkehrssicherungsrisikos für den Wald sowie die vorhandene Bebauung im Abstand von weniger als einer Baumfällhöhe wird den jeweiligen Eigentümern der Waldgrundstücke an der westlichen und südlichen Plangebietsgrenze der Aufbau eines gestuften Waldaußenrandes ausdrücklich empfohlen.

Planänderungen sind grün markiert.

Rechtsgrundlagen

BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

BauNVO - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

BImSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274, 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 09. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873)

BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

DVO-NBauO - Allgemeine Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung in der Fassung vom 26. September 2012 (Nds. GVBl. 2012 S. 382), zuletzt geändert durch Verordnung vom 19. Dezember 2019 (Nds. GVBl. S. 277)

LuftVG - Luftverkehrsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 340 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)

NAGB-BNatSchG - Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2020 (Nds. GVBl. S. 451)

NBauO - Niedersächsisches Bauordnung in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. November 2020 (Nds. GVBl. S. 384)

NKornVG - Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17. Februar 2021 (Nds. GVBl. S. 64)

NROG - Niedersächsisches Raumordnungsgesetz in der Fassung vom 06. Dezember 2017 (Nds. GVBl. S. 456), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 16. März 2021 (Nds. GVBl. S. 133)

NStrG - Niedersächsisches Straßengesetz in der Fassung vom 24. September 1980 (Nds. GVBl. S. 359), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. März 2021 (Nds. GVBl. S. 133)

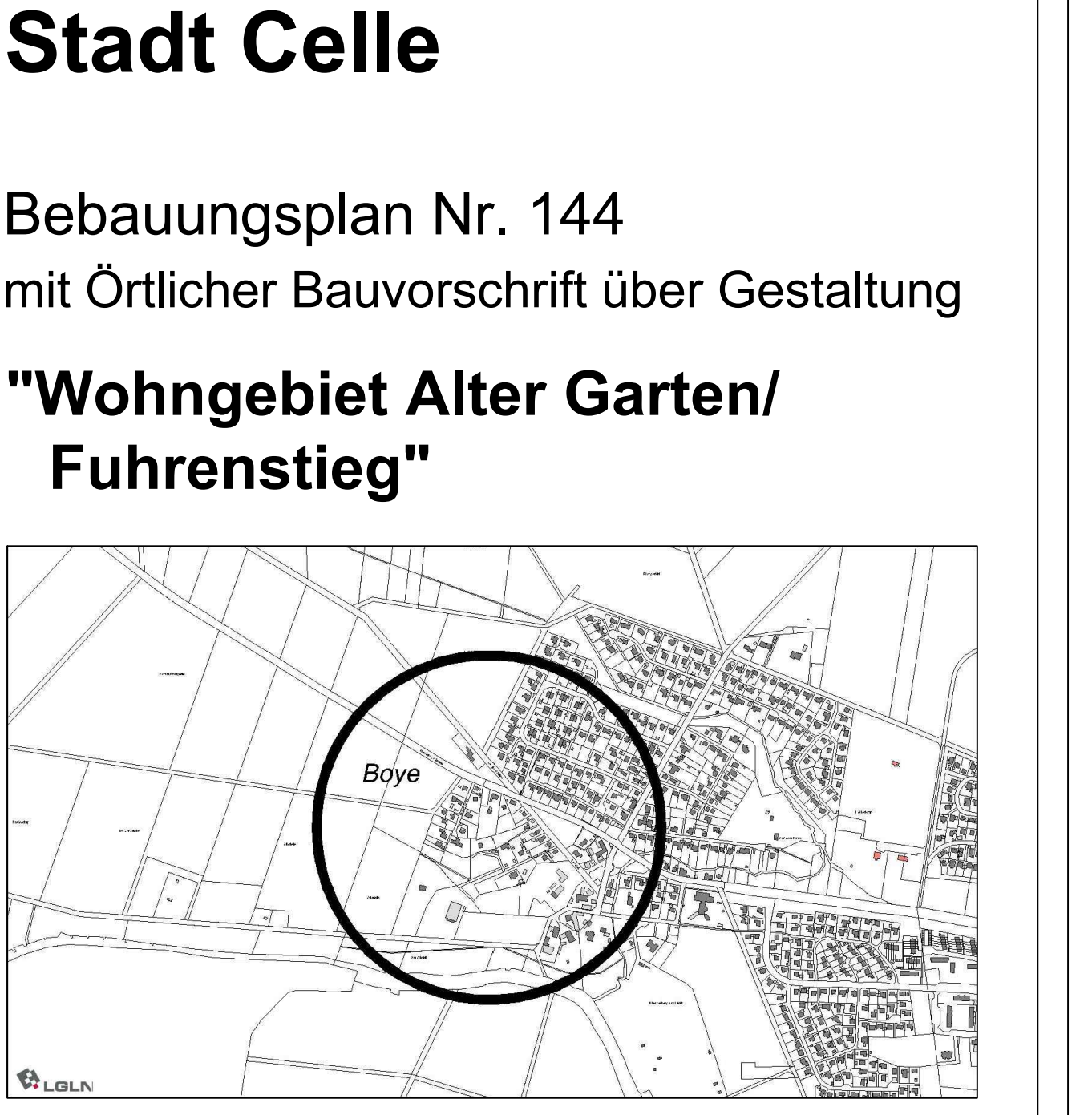
PlanZV - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichengesetz) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Satzung der Stadt Celle über die Abwasserbeseitigung (Abwasserbeseitigungssatzung) vom 27. November 2014 in der Fassung der Änderungssatzung vom 28. September 2017

Satzung zum Schutz erhaltenen Landschaftsteile (Vegetationsschutzsatzung) vom 17. Juli 2014 in der Fassung der Änderungssatzung vom 18. Juni 2015

UVPG - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540)

Die dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften u. dgl.) können während der Öffnungszeiten im Neuen Rathaus, Am Französischen Garten 1, 29221 Celle, beim Fachdienst Bauordnung eingesehen werden.



Stadt Celle - Der Oberbürgermeister
 Fachbereich 5 - Stadtplanung, Bauen und Umwelt
 Fachdienst 61 - Stadtplanung
 Tel. 05141 - 12 0, Fax 05141 - 12 6099
 Am Französischen Garten 1, 29221 Celle

Stand: 30.04.2021
(Entwurf und erneute öffentliche Auslegung)