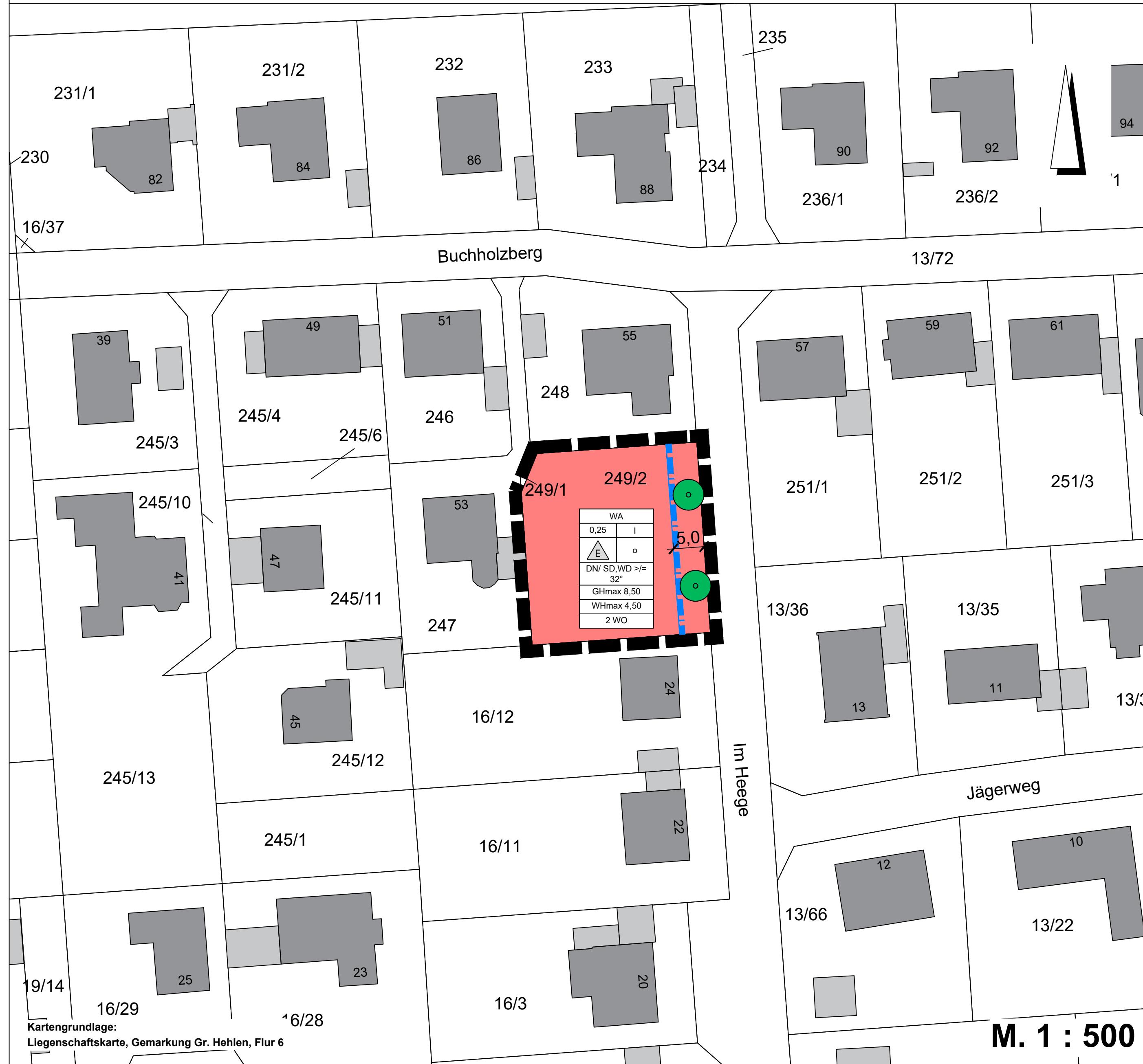


# Bebauungsplan Nr. 8 GrH "Wilshornfeld", 1. Änderung



## Planzeichenerklärung

- Festsetzungen gemäß Planzeichenerklärung 1990 -  
(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)

**WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)  
(s. a. Textl. Festsetzung Nr. 1.1)

**Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

**GRZ 0,25** Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)  
(s. a. Textl. Festsetzung Nr. 2.1)

**I** Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)  
(s. a. Textl. Festsetzung Nr. 2.2) als Höchstmaß

**WH<sub>max</sub> 4,50 m** Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)  
(s. a. Textl. Festsetzung Nr. 2.3) als Höchstmaß

**GH<sub>max</sub> 8,50 m** Wandhöhe, maximal  
Gebäudehöhe, maximal

**2 Wo** höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)  
(s. a. Textl. Festsetzung Nr. 2.4)

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

**o** Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)  
(s. a. Textl. Festsetzung Nr. 3.2)

**E** nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)  
(s. a. Textl. Festsetzung Nr. 3.1)

**---** Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)  
(s. a. Textl. Festsetzung Nr. 4.1 und 4.2)

**DN/ SD,WD** Dachneigung/ Satteldach, Walmdach (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)  
(s. a. Textl. Festsetzung Nr. 2.1)

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)  
(s. a. Textl. Festsetzung Nr. 6.1)

**●** Anpflanzen: Bäume

**Sonstige Planzeichen**

**□** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**Verletzung von Vorschriften**

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 GrH mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung ist die Verletzung von Vorschriften nicht geltend gemacht worden.

Celle, den .....  
Oberbürgermeister

## 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 diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 GrH, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Celle, den .....  
Oberbürgermeister

## Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)  
**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

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

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

**Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)** 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)

**Planzeichenerklärung 1990 (PlanzV 90)** 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

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.

## A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

**A1 Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

**Allgemeines Wohngebiet (WA)**

1.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nur Wohngebäude zulässig. (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

**A2 Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 20 BauNVO)

**Grundflächenzahl (GRZ)**

2.1 Es gilt die GRZ 0,25 für Hauptgebäude in Verbindung mit § 19 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauNVO.

**Vollgeschosse**

2.2 Es ist ein Vollgeschoss zulässig.

**Höhe baulicher Anlagen, Bezugspunkt**

2.3 Die Höhe der baulichen Anlagen wird bestimmt durch die max. zulässige Wandhöhe (WH) und die maximal zulässige Gebäudehöhe gesamt (GH).

Für das Grundstück gilt WH<sub>max</sub> 4,50 m und GH<sub>max</sub> 8,50 m.

Der untere Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der Fahrbahnoberkante parallel zur Straßenbegrenzungslinie, von wo aus die Zufahrt erfolgt.

Der obere Bezugspunkt der maximalen Wandhöhe ist der Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerks mit der Oberkante der obersten Dachhaut. Der obere Bezugspunkt der maximalen Höhe baulicher Anlagen entspricht dem oberen Abschluss des Daches (First).

Untergeordnete technische Aufbauten dürfen die maximale Höhe baulicher Anlagen um höchstens 1,00 m überschreiten.

**Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2.4 Auf dem Grundstück sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

**A3 Bauweise** (§ 22 BauNVO)

3.1 Für das Grundstück - Allgemeines Wohngebiet (WA) - sind nur Einzelhäuser zulässig.

3.2 Es gilt die offene Bauweise.

**A4 Überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenzen)** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO und § 12 Abs. 6 BauNVO)

4.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO die Errichtung von Garagen und offenen Kleingaragen (Carports) im Sinne des § 12 BauNVO sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO - mit Ausnahme von Einfriedungen, Zufahrten und Stellplätzen für Müllboxen - nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen bestimmt. (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

**A5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 14 BauNVO)

5.1 Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze müssen dabei einen Mindestabstand von 5,00 m zur vorliegenden öffentlichen Verkehrsfläche einhalten, in der sich die Zufahrt befindet.

5.2 Für das Grundstück ist nur eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 3,00 m zulässig.

**A6 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB)

**Anpflanzen von Bäumen auf dem privaten Baugrundstück**

6.1 Auf dem Grundstück 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 Baumaßnahmen in der folgenden Pflanzperiode auszuführen.

**Artenschutz**

6.2 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.

**Flächen und Maßnahmen zur Beseitigung von Niederschlagswasser**

6.3 Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist über ausreichend dimensionierte, oberflächennahe und dauerhaft begründete Versickerungsanlagen, die dem Stand der Technik entsprechen müssen, komplett in den Untergrund abzuleiten.

Unterirdische Versickerungsanlagen sind ausschließlich für die Versickerung von Dachflächenwasser zulässig. Die Versickerungsanlagen sind nach DWA Arbeitsblatt A 138 zu planen, herzustellen und zu betreiben.

**B3 Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke und Einfriedungen** (§ 84 Abs. 3 NBauO)

**Geländeveränderungen**

3.1 Das natürliche Gelände darf nur insoweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung und Erschließung der baulichen Anlagen und dem Anschluss an die Gebäude notwendig ist.

3.2 Die Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen.

An den Grundstücksgrenzen ist das geplante Gelände an den natürlichen Geländeverlauf der Nachbargrundstücke bzw. das angrenzende Straßenniveau anzupassen.

**Gestaltung der Vorgartenzone**

3.3 Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind, sind als Rasen- und/oder Pflanzfläche zu gestalten.

Schotter- und Kiesgärten sind nicht zulässig.

**Grundstückseinfriedungen**

3.4 Einfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie und entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen bis auf Höhe der vorderen Baugrenze (Vorgartenzone) sind nur bis zu einer Höhe von 1,30 m zulässig. Laub-Hecken bis zu einer Höhe von 2,0 m

3.5 Als Grundstückseinfriedung sind nur Laub-Hecken sowie Zäune aus Metall oder Holz zulässig.

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

3.7 Untergeordnete Fuß- und Sockelmauern sowie Fundamente und Mauerpfeiler sind zulässig.

3.8 Die Unterbringung von Müllbehältern und anderen Entsorgungs- und Recyclingbehältern ist gegen Einblick vom öffentlichen Straßenumfeld abzusichern.

**B4 Ordnungswidrigkeiten**

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 Bauvorschriften entspricht.

## C Hinweise

**C1 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie**

Das Verfahrungsgebiet überdeckt den Erdölvertrag E 1030 Celle in der Gemarkung Groß Hehlen u. a. Für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort wird auf den NIBIS-Kartenserver verwiesen.

**C2 Bundeswehr**

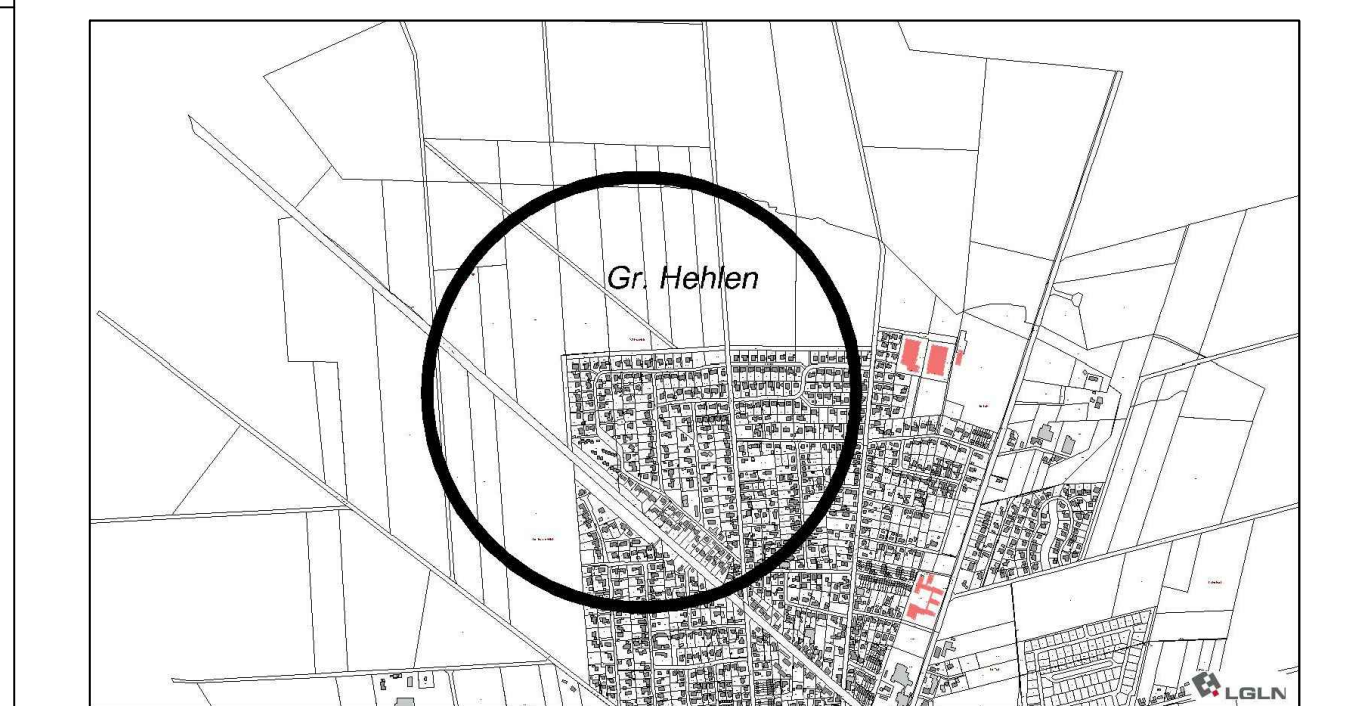
Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für militärische Flugplätze gem. § 18a Luftverkehrsgesetz, im Interessengebiet der LV-Radaranlage Visselhövede sowie im Interessengebiet von Funkstellen der Bundeswehr.

Aufgrund der Lage des Plangebiets zum Flugplatz Celle ist mit Lärm- und Abgasemissionen durch den militärischen Flugbetrieb zu rechnen, spätere Ersatzansprüche können nicht anerkannt werden.

# Stadt Celle

## Bebauungsplan Nr. 8 GrH mit Örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung "Wilshornfeld"

### 1. Änderung



Übersicht M. 1 : 20.000

Kartengrundlage: DGK, Vertrieblungsergebnisse erstellt durch das Katasteramt Celle

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: 18.03.2021**  
**(Entwurf und öffentliche Auslegung)**

## Verfahrensvermerke

### Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 26.11.2020 die Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 GrH der Stadt Celle mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 05.12.2020 ortsüblich bekanntgemacht.

Celle, den .....  
Oberbürgermeister

### Planverfasser

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 GrH mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung wurde ausgearbeitet im Fachbereich Stadtplanung, Bauen und Umwelt; Fachdienst Stadtplanung.

Celle, den .....  
Fachdienstleiter

### Planunterlagen

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)  
Katasteramt Celle (L...-2021)  
Gemarkung: Gr. Hehlen, Flur 6, Flurstück 249/2  
Maßstab: 1 : 1.000

© 2021 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg Katasteramt Celle

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: ...2021).  
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 .....  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)  
- RD Braunschweig-Wolfsburg Katasteramt Celle -

## Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am ...2021 dem Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 GrH 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 ...2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 GrH mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung und die zugehörige Begründung haben in der Zeit vom ... bis ...2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Celle, den .....  
Oberbürgermeister

Celle, den .....  
Oberbürgermeister

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Celle hat die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 8 GrH mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ...2021 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die zugehörige Begründung beschlossen.

Celle, den .....  
Oberbürgermeister

## Ausgefertigt

am .....  
Oberbürgermeister

## Inkrafttreten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 GrH mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ...2021 im Amtsblatt für den Landkreis Celle bekannt gemacht worden.  
Mit diesem Tag ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Celle, den .....  
Oberbürgermeister