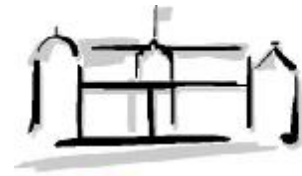


# Stadt Celle



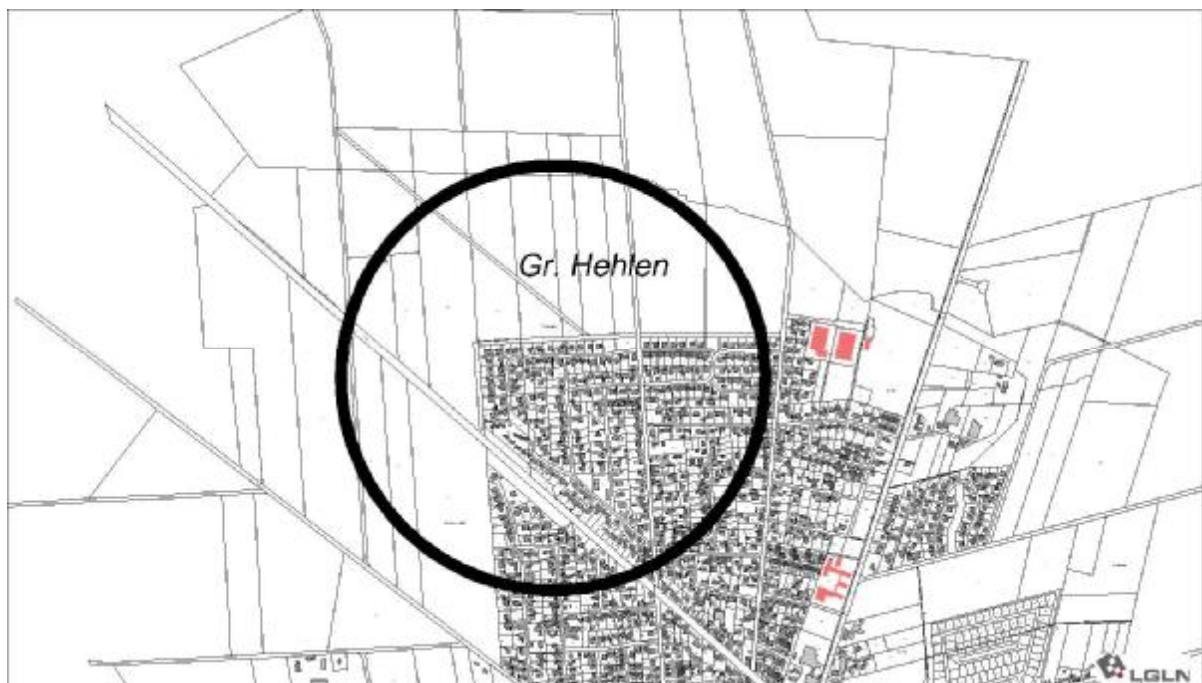
Residenzstadt  
Celle

Bebauungsplan Nr. 8 GrH  
1. Änderung

„Wilshornfeld“

Begründung

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB



Übersicht, Maßstab 1:20.000

Kartengrundlage: DGK,  
Vervielfältigungserlaubnis erteilt  
durch das Katasteramt Celle



Stadt Celle z Der Oberbürgermeister  
Fachdienst 61 - Stadtplanung

(Entwurf)

Telefon 05141/12-0

Stand

Am Französischen Garten 1 29221 Celle

18.03.2021

## Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung.....	3
1.1.	Anlass und Planungsziele .....	3
1.2	Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.....	3
2.	Räumlicher Geltungsbereich.....	3
3	Planerische Vorgaben.....	3
3.1	Landes- und Regionalplanung .....	3
3.1.1	Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008 inkl. Änderungsverordnung 2017.....	3
3.1.2	Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Celle (2005 und Entwurf 2017) .....	4
3.2	Flächennutzungsplan der Stadt Celle .....	4
4	Bestandsbeschreibung.....	5
4.1	Bebauungsplanung .....	5
4.2	Verkehr und technische Infrastruktur .....	5
4.3	Entwässerung und technische Infrastruktur.....	5
4.4	Grünflächen.....	5
4.5	Soziale Infrastruktur .....	5
4.6	Immissionsschutz.....	6
5	Anlass der Planung und Entwicklungsziele .....	6
5.1	Anlass.....	6
5.2	Entwicklungsziel.....	6
5.3	Planinhalte.....	6
5.3.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	6
5.3.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	6
5.3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen) .....	6
6	Verkehr und technische Infrastruktur .....	7
7	Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).....	7
8	Eingriff in Natur und Landschaft/Grünfestsetzungen .....	7
9	Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung .....	8
9.1	Örtliche Bauvorschrift über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 84 Abs. 3 NBauO .....	9
9.2	Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung der nichtüberbaubaren Flächen bebauter Grundstücke, Einfriedungen, umweltschützende Belange (§ 84 Abs. 2 NBauO).....	9
10	Ordnungswidrigkeiten (§ 80 Abs. 3 NBauO).....	10

## **1. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**

### **1.1. Anlass und Planungsziele**

Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Baugrundstücken verfolgt die Stadt Celle insbesondere in innerstädtischen Lagen Möglichkeiten der Nachverdichtung durch Ausweisung von Bauland als Lückenschließung. Im konkreten Fall geht es um die Nachnutzung einer nicht realisierten Spielplatzfläche.

Die Fläche ist in dem seit Oktober 1983 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 8 GrH „Wilshornfeld“ als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Die geplante Nutzungsänderung der Fläche für Wohnzwecke verlangt ein Bauleitplanverfahren, angewendet wird das beschleunigte Verfahren gemäß §13a Baugesetzbuch (BauGB).

### **1.2 Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB**

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Innenentwicklung ist Ausdruck einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 entsprechend.

## **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der ersten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 GrH „Wilshornfeld“ betrifft das Flurstück 249/2 der Flur 6. Das Flurstück liegt an der Straße Im Heege, Ortsteil Groß Hehlen.

Die genaue Abgrenzung der 890 m<sup>2</sup> großen Fläche ist der Planzeichnung zu entnehmen.

## **3 Planerische Vorgaben**

### **3.1 Landes- und Regionalplanung**

#### **3.1.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008 inkl. Änderungsverordnung 2017**

Das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) von 2008 mit der Änderungsverordnung (LROP-VO) <sup>1</sup> vom 06.10.2017 stuft die große selbständige Stadt Celle als ein im Ordnungsraum Hannover liegendes Oberzentrum ein.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird der regionalplanerischen besonderen Entwicklungsaufgabe für die Innenentwicklung entsprochen.

---

<sup>1</sup> Die Neubekanntmachung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen ist am 6. Oktober 2017 in der Fassung vom 26. September 2017 im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt (Nds. GVBl. Nr. 20/2017, S. 378) veröffentlicht worden.

Die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten soll flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden.<sup>2</sup>

Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben.<sup>3</sup> Die gezielte Erhaltung und Neuschaffung von Freiflächen in innerörtlichen Bereichen aus städtebaulichen Gründen stehen dem nicht entgegen.<sup>4</sup>

Zudem ist ein Ziel des LROP, die weitere Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung, den Ausbau von Verkehrswegen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen zu minimieren.

### 3.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Celle (2005 und Entwurf 2017)

Die Zielstellungen des Regionalen Raumordnungsprogramms 2005/2017 wurden dem Bebauungsplan zu Grunde gelegt. So besteht ein besonderes Interesse daran, die Möglichkeiten der Innenentwicklung auszuschöpfen.

## 3.2 Flächennutzungsplan der Stadt Celle



Abb.1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, Stand November 2020, (ohne Maßstab)

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Celle stellt das Plangebiet als „Wohnbauflächen“ dar. Die Änderung des Bebauungsplanes wird gem. § 8 Abs.2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

---

<sup>2</sup> Zitat siehe oben Punkt 2.1 Satz4

<sup>3</sup> Zitat siehe oben Punkt 2.1 Satz4

<sup>4</sup> Zitat siehe oben Punkt 2.1 Satz 6

## 4 Bestandsbeschreibung

### 4.1 Bebauungsplanung

Der Bebauungsplan Nr. 8 GrH „Wilshornfeld“ wurde im Juni 1983 rechtskräftig. Die Fläche des Flurstücks Nr. 249/2 wurde dort als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Südlich grenzt unmittelbar der Bebauungsplan Nr. 4 GrH „Hustedter Weg“ an. Der Spielplatz wurde nie angelegt. Es ist eine Vegetation entstanden, geprägt durch Baum- und Strauchbewuchs.



Abb.2: Grundstück östliche Straßenseite, 14.10.2020    Abb.3: Rückseite (westlich)

### 4.2 Verkehr und technische Infrastruktur

Das Grundstück wird erschlossen über die Celler Straße (B 3), Hustedter Weg. Es bestehen günstige Anschlüsse zur Innenstadt bzw. zur Autobahn.

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Buslinie der CeBus GmbH Nr.2, Haltestelle im Hustedter Weg bzw. in der Kantor-Schmidt-Straße.

### 4.3 Entwässerung und technische Infrastruktur

Die Versorgung mit Wasser, Strom, Gas erfolgt über die Anschlüsse des Versorgungsnetzes der SVO Energie GmbH.

Der Regenwasserkanal für die Straßenentwässerung ist in der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche vorhanden. Der Schmutzwasserkanal für die Schmutzwasserentsorgung im Heege endet vor dem Flurstück 16/12. Unmittelbar vor dem Grundstück existiert kein Schmutzwasserkanal.

### 4.4 Grünflächen

#### Öffentliche Kinderspielplätze

Der im rechtskräftigen Bebauungsplan noch ausgewiesene Spielplatz im Heege wurde nicht als Spielplatz angelegt. Das Grundstück hat sich zu einer wild bewachsenen Grünfläche entwickelt. Genutzte Spielplätze im näheren Umfeld befinden sich an der Niemeyerstraße (450 m Fußweg) und am Sandfuhrenweg (850 m Fußweg) Spielplätze. Das Grundstück befindet sich nur 100 m entfernt zum nördlich angrenzendem Wald, der als Erholungsgebiet zur Verfügung steht.

#### 4.5 Soziale Infrastruktur

In der Bürgermeister-Heine-Straße gibt es einen Kindergarten, ein weiterer entsteht im neuen „Wohngebiet im Tale“. Die nächstgelegene Grundschule befindet sich im Ilexweg.

#### 4.6 Immissionsschutz

Relevante Immissionsbelastungen sind auf dem Grundstück nicht zu erwarten.

### 5 Anlass der Planung und Entwicklungsziele

#### 5.1 Anlass

Anlass der Planung ist die hohe Nachfrage nach Baugrundstücken und die Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung einer nicht zweckentsprechend genutzten öffentlichen Grünfläche zu Wohnbauflächen.

#### 5.2 Entwicklungsziel

Die nicht realisierte Spielplatzfläche im Eigentum der Stadt hat sich zu einer Brachfläche entwickelt mit hohem Pflege- und Sicherheitsbedarf. Die teils fremdgenutzte Freifläche soll zu einem Wohngrundstück umgenutzt werden. Möglich ist die Errichtung eines Einfamilienhauses.

#### 5.3 Planinhalte

##### 5.3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Entsprechend umliegender Bebauung wird die Fläche dem Allgemeinen Wohnen (WA) zugeordnet und gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Zulässig sind nur Wohngebäude. Die höchst zulässige Zahl der Wohnungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird auf maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude begrenzt.

##### 5.3.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

**Die Grundflächenzahl** wird mit 0,25 festgesetzt als vermittelnde Größe zu den angrenzenden Grundstücken. Das bedeutet: für Hauptgebäude können maximal 25 % der Grundfläche versiegelt werden. Darüber hinaus darf die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 % überschritten werden.

Als **Zahl der Vollgeschosse** wird ein Geschoss festgesetzt, damit das Einfügen in die umliegende Bebauung gesichert werden kann.

### 5.3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)

Die umliegende bauliche Struktur wird durch freistehende Einfamilienhäuser geprägt. Um diesen Charakter zu entsprechen, wird die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzelhäuser.

Der Abstand der Baugrenze parallel zur Straßenbegrenzung Im Heege wechselt von 5,0 m (südlich, im Anschluss an Bebauungsplan Nr. 4 GrH) auf 3 m nördlich (Bebauungsplan Nr. 8 GrH). Garagen oder Carports sollen im Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie errichtet werden, vergl. Punkt 5.1 der Textfestsetzungen und Punkt 9.2 der Begründung, örtliche Gestaltungsvorschriften.

Ein Grenzabstand zu den umliegenden Grundstücken wird nicht festgelegt. Die Regelung erfolgt gemäß Niedersächsischer Bauordnung (NBauO).

## 6 Verkehr und technische Infrastruktur

Das Grundstück Im Heege wird erreicht über die Bundesstraße B 3, Hustedter Weg, Buchholzberg.

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Strom und Gas ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz der SVO Energie GmbH gesichert.

Der Regenwasserkanal für die Straßenentwässerung des Grundstückes ist in der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche vorhanden.

Unmittelbar vor dem Grundstück existiert kein Schmutzwasserkanal. Zur schmutzwassertechnischen Erschließung des Grundstückes gibt es zwei Lösungsansätze: die Verlängerung des öffentlichen SW-Kanals in der Straße "Im Heege" Richtung Norden oder alternativ private Vereinbarungen zur Herstellung des Anschlusses bis an den bestehenden Schmutzwasserkanal. Die Varianten sind außerhalb dieses Bauleitplanverfahrens abschließend zu prüfen und vertraglich zu regeln.

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.

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

## 7 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Relevante Immissionsbelastungen sind auf dem Grundstück nicht zu erwarten.

## 8 Eingriff in Natur und Landschaft/Grünfestsetzungen

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes werden keine Vorhaben ermöglicht, für die gemäß Anlage 1 des UVPG eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen nicht.

Eine Umweltprüfung sowie die Erstellung eines Umweltberichtes sind in diesem Zusammenhang nicht erforderlich, denn im beschleunigten Verfahren, §13a BauGB, gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs.2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Gemäß diesem Verfahren kann von einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), von dem Umweltbericht (§ 2a BauGB), von der Angabe, welche Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind (§ 3 Abs.2 Satz 2 BauGB) und von der zusammenfassenden Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB) abgesehen werden. Zudem ist § 4c BauGB (Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen) nicht anzuwenden. Im beschleunigten Verfahren gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> (unter Berücksichtigung von benachbarten Bebauungsplänen, die in einem sachlich, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden) als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Daraus folgt, dass die Eingriffsregelung in diesen Fällen nicht zu berücksichtigen ist.

Das überplante Grundstück ist dicht mit Großbäumen (v.a. Eichen und Kiefern) und heimischen und nichtheimischen Sträuchern bewachsen. Entlang der Grundstücksgrenzen finden gärtnerische Nutzungen (Rasen, Ziergehölze und -pflanzen und Obstbäume) statt. Ein Vorkommen geschützter Arten auf dem Grundstück ist nicht bekannt. Der Erhalt von mittig auf dem Grundstück stehenden Gehölzen ist mit der geplanten Nutzung nicht möglich. Einige Bäume sind aufgrund des dichten Wachstums einseitig gewachsen; bei einer Freistellung wären sie sehr windanfällig. Andere randlich wachsende Bäume haben schon Schäden z.B. im Bereich des Stammfußes und sind daher nicht für einen Erhalt über Festsetzung im Bebauungsplan geeignet.

Zur Bereicherung des Ortsbildes und zur Schaffung von Nistmöglichkeiten stadtbewohnender Vogelarten ist parallel zur Straße die Pflanzung zweier heimischer standortgerechter Bäume wie z.B. Eberesche, Hainbuche, Eiche, Feldahorn in der Qualität 14-16 cm Stammumfang in 1 m Höhe festgesetzt. Aus der Solitärstellung können sich dauerhaft erhaltbare und funktional hochwertige Großbäume mit einer guten Verschattungswirkung sowie einer leistungsfähigen CO<sub>2</sub>-Minderung der unmittelbaren lokalen Umgebung entwickeln.

Zum Schutz der Avifauna 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 ist der Baumbestand auf Höhlungen zu überprüfen. Sollten die Bäume Höhlen aufweisen, muss per Endoskop eine Belegung mit Fledermäusen vor Fällung ausgeschlossen werden. Ist eine Belegung vorhanden, muss mit der Fällung der Ausflug der Fledermäuse abgewartet werden – eine Umsiedlung von winterschlafenden Tieren ist nicht möglich. Außerhalb des o.g. Zeitraumes ist bei der Unteren Naturschutzbehörde gem. § 67 Bundesnaturschutzgesetz ein Befreiungsantrag für die Entfernung der Gehölze zu stellen. Grundlage für die Befreiung ist die Kartierung von Brutvögeln und Fledermausquartieren durch einen Sachverständigen. Sollten im Baum- und Strauchbestand zu dieser Zeit Vogelnester gefunden werden, ist eine Entfernung der Grünstrukturen erst nach Ende der Vogelbrut möglich.

## **9 Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung**

Die Örtliche Bauvorschrift regelt auf der Grundlage des § 84 Abs. 1, 2 und 3 i.V.m. § 80 Abs. 3 und 5 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) die wesentlichen Gestaltungselemente, die für das Einfügen der Bebauung in die nähere Umgebung von Bedeutung sind. Die getroffenen Festsetzungen sollen bewirken, dass sich die Lückenschließung in das städtebauliche und gestalterische Erscheinungsbild der umgebenden Wohnbebauung einfügt und die Nutzungsänderung einer Grünfläche zu Wohnbauland keinen bedeutenden Einfluss auf das lokale Klima nimmt.



## 9.1 Örtliche Bauvorschrift über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 84 Abs. 3 NBauO)

Die Dachlandschaft in der Umgebung des Geltungsbereiches stellt sich relativ homogen dar. Es überwiegen Satteldächer, vereinzelt treten Walmdächer auf, sodass für Hauptgebäude als Dachform Sattel- oder Walmdach mit einer Dachneigung ab 32 Grad festgesetzt werden. Zu verwenden sind - in Bezug zu den bestehenden Gebäuden im Umfeld - Dachziegel oder Betondachsteine in den Färbungen rot bis anthrazit. Glasierte oder stark engobierte Dachziegel werden ausgeschlossen.

Dächer von Garagen und Nebengebäuden unter 15 Grad Neigung sind extensiv zu begrünen. Dadurch kann ein zusätzliches Aufheizen und Abstrahlen von Wärme in die Umgebung begrenzt werden. Gründächer tragen zur Verbesserung des Mikroklimas bei und bieten zudem Ersatzlebensraum für Fauna und Flora. Kleinstflächen unter 4 m<sup>2</sup> sowie Terrassenüberdachungen und Wintergärten sind von dieser Regelung ausgenommen.

Die Vorschriften über die Gestaltung der Fassaden von Außenwänden zielen ebenfalls auf die Verwendung naturnaher Bauprodukte ab. Die Beschränkung auf Naturstein, mineralischen Außenputz und Holz sowie Glas bieten nicht nur die Chance auf ökologisches Bauen, sondern auch auf ein ästhetisch hochwertiges und homogenes Erscheinungsbild der Baukörper. Damit soll in zeitgemäßer Architektursprache ein verbindendes Element zu der traditionellen und ortstypischen Bauweise des Ortsteils Groß Hehlen entstehen.

Deshalb sind Fassaden aus Metall, Kunststoff oder Natursteinimitat nicht zulässig.

## 9.2 Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung der nichtüberbaubaren Flächen bebauter Grundstücke, Einfriedungen, umweltschützende Belange (§ 84 Abs. 2 NBauO)

Der gewählte Abstand von Garagen und Carports zu der als Erschließung dienenden Straßenbegrenzungslinie wird auf 5 m festgelegt. Zum einen kann so ein zusätzlicher Stellplatz vor der Garage geschaffen und der Verkehrsfluss im öffentlichen Straßenraum weniger beeinträchtigt werden. Zum anderen ergibt das Zurücktreten der Baukörper einen positiven gestalterischen Aspekt, wenn sie nicht den Straßenraum dominieren.

Da es sich um einen Lückschluss innerhalb bebauter Grundstücke handelt, ist besonderer Wert auf die Angleichung der Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke zu legen. An den Grundstücksgrenzen ist das geplante Gelände an den natürlichen Geländeverlauf der Nachbargrundstücke bzw. das angrenzende Straßenniveau anzupassen.

Der Trend zur Herstellung von sogenannten „Schottergärten“ ist trotz vieler aufklärender Beiträge noch nicht gebrochen. Abgesehen davon, dass der vermeintliche Einsparungseffekt von Pflege und Unterhaltung sich im Laufe der Jahre nicht einstellt, führen die steinernen Gärten, mit Folien und Vliesen zum Erdreich abgedichtet, zu einer nachweislichen Überhitzung und zum Rückgang der Artenvielfalt, insbesondere des Insektenvorkommens.

Darüber hinaus tragen Schottergärten zur Verödung des städtischen oder auch ländlichen Erscheinungsbildes bei. Eine Bepflanzung mit Stauden und anderen verschiedenen standorttypischen Gewächsen bietet neben positiven Auswirkungen auf das Mikroklima und die Artenvielfalt auch eine optische Bereicherung durch die differenzierte Erlebbarkeit der Jahreszeiten.

Dies begründet, dass nicht überbaute Flächen der Baugrundstücke, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind, als Rasen-, und/oder Pflanzfläche zu gestalten und Schotter- und Kiesgärten nicht zulässig sind.

Die Anlage von Schotter- und Kiesgärten ist auch unter Bezugnahme auf § 9 Niedersächsische Bauordnung unzulässig (§ 9 Abs. 2 NBauO).

Grundstückseinfriedungen sollen so gestaltet sein, dass eine angemessene optische Einheitlichkeit sowie ein qualitätvolles und möglichst begrüntes Gesamtbild erzielt wird, das dem Charakter eines ländlichen Wohngebietes gerecht wird. Deshalb sind Einfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie und entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen bis auf Höhe der vorderen Baugrenze (Vorgartenzone) nur bis zu einer Höhe von 1,30 m, Laubhecken bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Damit sollen in Bezug von Gebäudeproportion und Straßenraum unverhältnismäßige optische Wirkungen verhindert werden.

Einfriedungen sind - auch im Interesse von Natur und Landschaft - in erster Linie als Laub-Hecken anzulegen, zulässig sind auch Zäune aus Metall oder Holz. Einfriedungen in geschlossener Form (z.B. freistehende Mauern, Kunststoffplatten usw.) sind nicht zulässig, um das Ortsbild in dem noch relativ intakten Umfeld nicht zu beeinträchtigen. Ausgeschlossen sind Stacheldraht oder andere verletzungsträchtige Materialien. Untergeordnete Fuß- und Sockelmauern sowie Fundamente und Mauerpfeiler sind zulässig.

Die Unterbringung von Müllbehältern und anderen Entsorgungs- und Recyclingbehältern ist gegen Einblick vom öffentlichen Straßenraum abzuschirmen.

## **10 Ordnungswidrigkeiten (§ 80 Abs. 3 NBauO)**

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.

## **11 Verfahren**

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 26.11.2020 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 GrH der Stadt Celle „Wilshornfeld“ 1. Änderung beschlossen (§ 2 Abs. 1). Der Beschluss über die Aufstellung wurde am 05.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand vom 11.01.-29.01.2021 statt, die amtliche Bekanntmachung erfolgte am 09.01.2021. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange fand vom 04.01. bis 04.02.2021 statt.