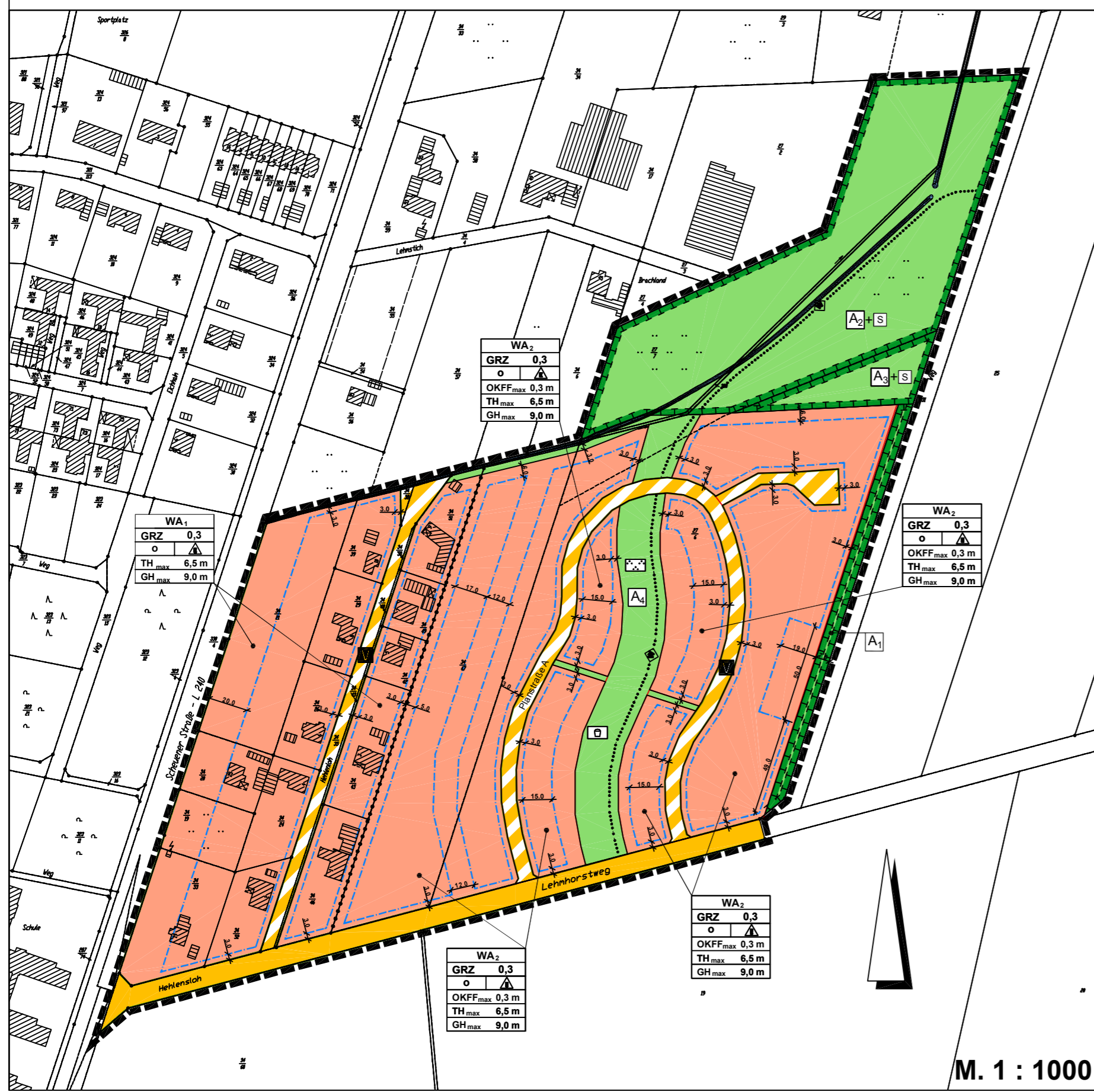


# Bebauungsplan Nr. 13 GrH der Stadt Celle "Hehlensloh"



## Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
GRZ 0,3 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)  
OKFF<sub>max</sub> 0,3 m Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 BauNVO)  
GH<sub>max</sub> 9,0 m Gebäudehöhe als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 BauNVO)  
TH<sub>max</sub> 6,5 m Traufhöhe als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)  
o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)  
▲ nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)  
— Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
- - - - überörtliche Wege und Hauptwege, hier: Wanderweg
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
- Straßensverkehrsfläche  
- Straßenbegrenzungslinie  
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)  
- öffentliche Grünfläche  
- Zweckbestimmung: Parkanlage  
- Spielplatz
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserrückflusses** (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)  
- Wasserflächen  
- Zweckbestimmung: Graben III. Ordnung  
- Versickerungsfläche
- 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)  
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
- Grünordnerische Textliche Festsetzungen Nr. 1 - 4 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Sonstige Planzeichen** (§ 9 Abs. 1 BauGB)  
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans  
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen (§ 9 Abs. 16 BauGB)

## Textliche Festsetzungen

**Art der baulichen Nutzung i.S.d. § 9 (1) 1 BauGB**  
1. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind die gem. § 4 (2) Nr. 3 BauNVO zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke und die gem. § 4 (3) Nr. 1, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (wie Betriebe des Betriebsfertigungsverwerkes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

**Maß der baulichen Nutzung i.S.d. § 9 (1) 2 BauGB**  
2. In den Allgemeinen Wohngebieten sind in Wohngebäuden höchstens 2 Wohneinheiten zulässig (§ 9 (1) 2 BauGB).  
3. Der Bezugspunkt für die maximale Traufhöhe (TH<sub>max</sub>) und die maximale Gebäudehöhe (GH<sub>max</sub>) ist die Höhe der befestigten Fahrbahnmitte der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich der Hauptzufahrt des Grundstückes (§ 16 (2) BauNVO).

**Überbaubare Grundstücksflächen i.S.d. § 9 (1) 2 BauGB**  
4. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind nur nicht überbaubare Grundstücksflächen im Sinne des § 12 BauNVO zulässig.  
5. In der Vorgartenzone sind Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig ausgenommen Zufahrten und Einfriedungen (§ 23 (5) BauNVO).  
6. Die Überschreitung der Baugrenze kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn a) die Tiefe des Vorgartens das Maß von 1,5 m nicht überschreitet, und b) die Überschreitung durch Unterschreitung an anderer Stelle ausgeglichen wird.  
7. Private Erschließungswege sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**Sammeluordnung i.S.d. § 9 (1a) BauGB**  
8. Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden allen Baugrundstückeflächen des WA<sub>1</sub> als Sammel-Ausgleichsmaßnahme zugeordnet (gem. § 9 (1a) BauGB). Die Ausgleichsmaßnahmen werden von der Stadt auf Kosten der Vorhabentätiger gem. der Satzung zur Erhebung von Kostenersatzbeiträgen nach § 9 (1a) BauGB durchgeführt. Die Maßnahme für den Umfang, die Einwirkung sowie die Verteilung der erstattungsfähigen Kosten ergeben sich aus der Regelung v.g. Satzung.

## Grünordnerische Textliche Festsetzungen

**Flächen mit Festsetzungen i.S.d. § 9 (1) 25 BauGB**

1. Ausgleichsfläche A<sub>1</sub>: Ortsandergrenzung  
Entlang der öffentlichen Grünfläche A<sub>1</sub> ist zum Ausgleich vom Verlust des Landschaftsbildes und von Einzelbäumen eine 7 m breite, dreireihige strukturierte Baum-Strauchhecke anzulegen. Für die Pflanzung von Gehölzen können ausschließlich gebietstypische, standortgemäße Gehölzarten (siehe Pflanzliste) verwendet werden. Dabei sind mindestens 7 Stieleichen-Hochstämme, deren Stammdurchmesser 18 - 20 cm betragen soll, anzupflanzen.

2. Ausgleichsfläche A<sub>2</sub>:  
Als Ausgleichsmaßnahme für die Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft sollen auf der Fläche A<sub>2</sub> Stieleichen-Hochstämme und Strauchgruppen angepflanzt werden. Die Gehölzanzahl ist aus vier bis fünf verschiedenen Arten der Pflanzliste zusammenzusetzen. Die Stieleichen-Hochstämme sind in der Qualität 18 - 20 cm Stammdurchmesser, die Straucher als verästelte Straucher, 2 - 4 Triebe, 80 - 100 cm hoch, anzupflanzen.

3. Ausgleichsfläche A<sub>3</sub>:  
Die Ausgleichsfläche A<sub>3</sub> für die Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft ist außerhalb der Gehölzflächen mit Landschaftsassen einzulösen. Auf Teilflächen sind wie bei der Ausgleichsfläche A<sub>2</sub> Stieleichen-Hochstämme und Strauchgruppen anzupflanzen.

4. Ausgleichsfläche A<sub>4</sub>: Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Spielplatz  
Im Zentrum der öffentlichen Grünanlage mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Spielplatz ist ein multifunktionaler Garten zu errichten, welcher die Form eines geschwungenen natürlichen Bachlaufes erhalten soll. Der "Bachlauf" ist in einer Breite von etwa 1 bis 2 m mit Ringelblumen (Papaver rhoeas) punktuell als Initialpflanzung vorzunehmen. Die übrigen Grünflächen sind mit Obstbäumen anzupflanzen. Hierzu sollen alte Hochstamm-Obstsorten wie die Apfelbaum-Sorte "Celle's Dicksiedel" verwendet werden. Die Anlage eines weiteren Weges und die Einrichtung von Spielgeräten ist zulässig.

5. Vorschlagsliste für Baum- und Strauchpflanzungen:

Deutscher Name	Lateinischer Name
Stieleiche	(Quercus robur)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Zitronenapfel	(Populus tremula)
Schwarze Haselnut	(Corylus avellana)
Faulbaum	(Fraxinus alba)
Salweide	(Salix caprea)
Hassel	(Corylus avellana)
Schirle	(Pteris aquilina)

**Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen i.S.d. § 9 (1) 25b BauGB**  
6. Die vorhandenen Einzelbäume an der Scheunerei Straße sind dauerhaft zu erhalten bzw. bei Abgang gleichgültig zu ersetzen.

## Hinweise

Das auf den privaten Grundstücken und privaten Erschließungsanlagen anfallende Niederschlagswasser ist laut Satzung der Stadt Celle über die Abwasserbeseitigung (Abwasserbeseitigungssatzung) vor Ort zu versickern, soweit es sich dabei um nicht versickerndes Wasser handelt. Die Verwendung unterschiedlicher Versickerungsanlagen (Schächte, Regen) werden im WA<sub>2</sub> aufgrund des hoch ansteigenden Grundwassers ausgeschlossen.

## Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung (§ 9 (4) BauGB i.V.m. §§ 56 und 98 NBauO)

**§ 1 Geltungsbereich**

Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt für das gesamte Plangebiet.

**§ 2 Höhenlage baulicher Anlagen**

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKFF<sub>max</sub>) für die Hauptgebäude im WA<sub>1</sub> muss mindestens bei gleicher Höhe wie der Bezugspunkt liegen; sie darf maximal bis 0,3 m über dem Bezugspunkt liegen. Der Bezugspunkt ist die Höhe der befestigten Fahrbahnmitte der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich der Hauptzufahrt des Grundstückes.

**§ 3 Dachformen und Dachneigung**

Als Dachformen für die Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer mit einer Neigung zwischen 25° und 50° zulässig. Dies gilt nicht für Garagen, überdachte Stellplätze, Nebenanlagen, Dachaufbauten und Vordächer. Bei Glasdächern ist ebenfalls eine geringere Dachneigung zulässig. Die Hauptgebäude sowie die Nebengebäude und Garagen mit geneigten Dächern sind mit symmetrischen Dachneigungen auszuführen. Höhenversetzte Putzdächer müssen ebenfalls eine symmetrische Dachneigung aufweisen, sind geneigt über zulässig. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind Putzdächer ohne Höhenversatz.

**§ 4 Dacheindeckungen**

Für die Deckung der Dächer sind nur nicht abgrenzende Dacheindeckungen in den Farben rot, braun, anthrazit und deren Mischungen aus Ton und Beton zulässig. Materialien für den Einsatz von Schieferen sind zulässig; begrünnte Dächer sind ebenfalls zulässig.

**§ 5 Einfriedungen**

- Einfriedungen sind in folgenden Materialien zulässig:
- Hölzertorstützen mit senkrechter Lattung (z.B. Staketenzaun)
  - Ziegelmauern
  - Mauern aus Naturstein oder
  - lebende Hecken aus heimischen Sträuchern und Gehölzen.
- Kombinationen aus den genannten Materialien sind zulässig.

Einfriedungen innerhalb der "Vorgartenzonen" sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,30 m zulässig. Die Vorgartenzonen sind dabei die Grundstücksfläche zwischen der Straßenbegrenzung und der Linie, die durch die straßenseitigen Gebäudeteile bestimmt wird.

Vertiefungen gegen die "örtliche Bauvorschrift über Gestaltung" können gem. § 91 Abs. 3 NBauO als Ordnungswidrigkeit geahndet werden.

## Verfahrensvermerke

**Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 01.07.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 GrH mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 29.01.2005 öffentlich bekanntgemacht.

Celle, den 26.09.2005

**Planverfasser**

Der Bebauungsplan Nr. 13 GrH mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung wurde ausgearbeitet im Fachbereich Stadtentwicklung, Fachdienst Stadtplanung.  
Celle, den 26.09.2005

**Planunterlagen**

Kartengrundlage: Automatische Liegenschaftskarte (ALK)  
Katasteramt Celle (L4-877005)  
Gemarkung Groß-Hehlen, Flur 4  
Maßstab 1 : 1.000

Die Planunterlagen entsprechen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes dem Inhalt des Liegenschaftskartens und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 15.03.2005). Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.  
Die Übergangskarte der neu zu bildenden Grenzen in die Ortskarte ist einwandfrei möglich.

**Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 24.05.2005 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 13 GrH mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung und der zugehörigen Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.05.2005 öffentlich bekanntgemacht.  
Der Bebauungsplan Nr. 13 GrH mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung und die zugehörige Begründung haben vom 07.06.2005 bis 07.07.2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.  
Celle, den 26.09.2005

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Celle hat den Bebauungsplan Nr. 13 GrH mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 22.09.2005 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die zugehörige Begründung beschlossen.  
Celle, den 26.09.2005

**Ausgefertigt**

am 26.09.2005

**Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan Nr. 13 GrH mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 16.12.2005 im Amtsblatt für den Landkreis Celle bekanntgemacht worden. Mit diesem Tage ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Celle, den 20.12.2005

**Verletzung von Vorschriften**

Innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 13 GrH mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung ist die Verletzung von Vorschriften nicht geltend gemacht worden.

Celle, den

## Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Stadt Celle den Bebauungsplan Nr. 13 GrH, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung, als Satzung beschlossen.  
Celle, den 26.09.2005

Siegel

Oberbürgermeister

## Stadt Celle Bebauungsplan Nr. 13 GrH mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung "Hehlensloh"



Übersicht M 1: 10.000

Kartengrundlage: DOK, Verwaltungsverfahren  
entsprechend erstellt durch das Katasteramt Celle

**PLANURKUNDE**  
Stadtplanung

Stadt Celle - Der Oberbürgermeister  
Fachbereich 5 - Stadtentwicklung  
Fachdienst 61 - Stadtplanung  
v.A./M.U.

**Satzung**  
22.09.2005