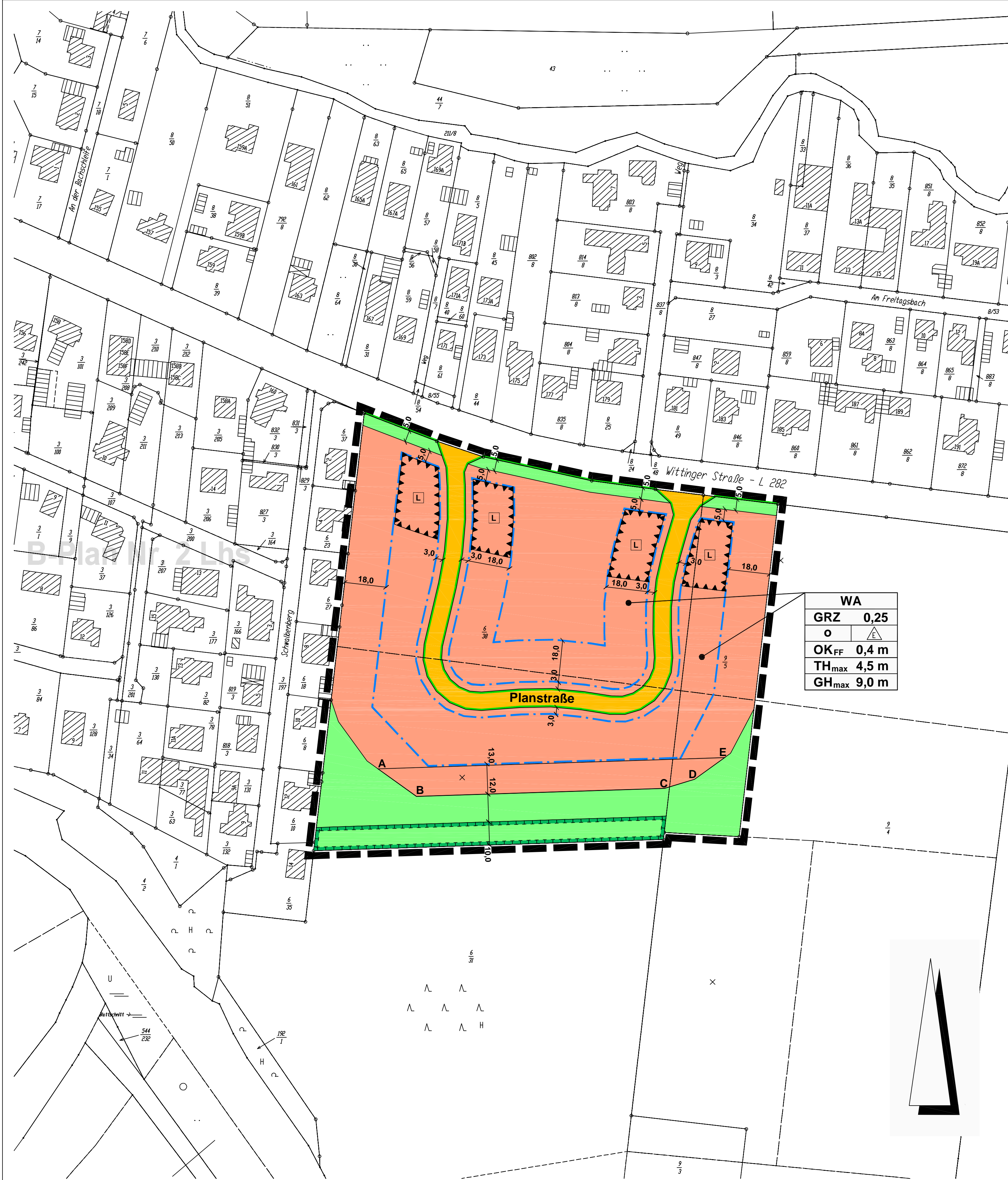


Bebauungsplan Nr. 8 Lhs, "Schwalben Berge"



WA	
GRZ	0,25
OK _{FF}	0,4 m
TH _{max}	4,5 m
GH _{max}	9,0 m

M. 1:1.000

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte, Gemarkung Lachtehausen, Flur 1

Planzeichenerklärung

-Festsetzungen gem. Planzeichenverordnung -90-
(Baugesetzbuch (BauGB) und Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der zur Zeit geltenden Fassung)

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete
(s. textl. Festsetzung Nr. 1 und 4)

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,25 Grundflächenzahl
(s. textl. Festsetzung Nr. 2)

OK_{FF} 0,4 m Oberkante Fertigfußboden
(s. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung § 2)

TH_{max} 4,5 m Traufhöhe
(s. textl. Festsetzung Nr. 3)

GH_{max} 9,0 m Gebäudehöhe
(s. textl. Festsetzung Nr. 3)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o Offene Bauweise
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)

△ nur Einzelhäuser zulässig
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)

--- Baugrenze
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

■ Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

--- Straßenverkehrsfläche

--- Straßenbegrenzungslinie

■ Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

■ Öffentliche Grünflächen

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

□ Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(s. Grünordnerische textl. Festsetzung)

□ Sonstige Planzeichen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

□ Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
(s. textl. Festsetzung Nr. 8)

□ Fläche besonderer Zweckbestimmung
(s. textl. Festsetzung Nr. 7)

□ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

1. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die gem. § 4 (2) Nr. 3 BauNVO zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke und die gem. § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

2. Im Allgemeinen Wohngebiet darf die zulässige Grundflächenzahl durch die nachfolgenden Anlagen - Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und - bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nur bis zu einer Grundflächenzahl von 0,35 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

3. Der Bezugspunkt für die maximale Traufhöhe (TH_{max}) und die maximale Gebäudehöhe (GH_{max}) ist die Höhe der befestigten Fahrbahnmittelle der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich der Hauptzufahrt des Grundstückes (§ 16 (2) BauNVO).

4. Im Allgemeinen Wohngebiet sind in Wohngebäuden höchstens 2 Wohnungen zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).

Überbaubare Grundstücksfläche

5. In der Vorgartenzonen sind Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig, ausgenommen sind Zufahrten und Einfriedungen (§ 23 (5) BauNVO).

6. Auf den außenliegenden Grundstücksflächen des Erschließungsringes sind außerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen Geländeauflösungen unzulässig. Dies gilt nicht für die Böschungen, die vom natürlichen, tatsächlichen Niveau zum hochwasserfreien Niveau der Baulflächen erfolgen muss.

7. Der Bereich der Fläche "ABCDEA", der die Funktion eines Brandschutzstreifen für den angrenzenden Wald hat, ist von baulichen Anlagen jeglicher Art freizuhalten. Die Gartengestaltung soll ohne geschlossenen Bewuchs erfolgen. Einfriedungen, die nur aus nicht brennbarem Material hergestellt sein dürfen, und einzelne Laubbäume und Sträucher sind zulässig.

Immissionsschutz

8. Auf den mit "L" bezeichneten Flächen sollten Außenbänke, die der "Wittinger Straße" zugewandt sind, einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen bauphysikalisch entsprechend der DIN 4109 ausgebildet werden, oder es sollte eine geeignete Grundrissgestaltung, die die Schlafräume auf den straßenabgewandten Gebäudeseiten vorsieht, beachtet werden.

Grünordnerische Textliche Festsetzungen

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

Auf der 10 m breiten Ausgleichsfläche (1.516 m²) soll durch Initialbepflanzung eine Pufferfläche zum südlich angrenzenden FFH-Gebiet geschaffen werden. Folgende Baum- und Strauchbepflanzungen sind für die Initialbepflanzung geeignet:

Deutscher Name	Lateinischer Name
Sandbirke	Betula pendula
Besen Ginster	Cytisus scorpiurus
Faulbaum	Frangula alnus
Stechpalme	Ilex aquifolium
Wacholder	Juniperus communis
Zitterpappel	Populus tremula
Ohn Weide	Salix aurita
Salweide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Eberesche	Sorbus aucuparia

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 Erdgeschossfertigfußbodens (OK_{FF}) für die Hauptgebäude muss mindestens bei gleicher Höhe wie der Bezugspunkt liegen; sie darf maximal bis 0,4 m über dem Bezugspunkt liegen. Der Bezugspunkt ist die Höhe der befestigten Fahrbahnmittelle der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich der Hauptzufahrt des Grundstückes.

§ 3 Dachformen und Dachneigungen

Als Dachformen für die Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer mit einer Neigung zwischen 35° und 55° zulässig. Dies gilt nicht für Garagen, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO, Wintergärten, Dachaufbauten und Vordächer.

Die Hauptgebäude sowie die Nebengebäude und Garagen mit geneigten Dächern sind mit symmetrischen Dachneigungen auszuführen. Höhenversetzte Putzdächer müssen ebenfalls eine symmetrische Dachneigung aufweisen, sind generell aber zulässig.

§ 4 Dacheindeckungen

Für die Deckung der Dächer sind nur nicht glänzende Dacheindeckungen in den Farben rot, braun und deren Mischungen zulässig. Dies gilt nicht für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sowie für die Dächer von Garagen, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO, Dachaufbauten und Vordächer, die eine Neigung unter 10° aufweisen.

§ 5 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf höchstens die Hälfte der betrachteten Dachlänge betragen. Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitte müssen einen Mindestabstand von 2,0 m vom Ortsgang bzw. Grat an der schmalsten Stelle haben.

§ 6 Einfriedungen

Einfriedungen innerhalb der Vorgartenzonen sind in folgenden Materialien zulässig: - als "Sylter Trockenmauer", also eine ausgebildete Mauer mit Findlingen, - oder lebende Hecken aus heimischen Sträuchern und Gehölzen.

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

Hinweise

1. Der Grünordnerische Fachbeitrag sowie das Fachgutachten über die Berechnungen mit einem zweidimensionalen mathematischen Strömungsmodell sind Anlage der Begründung dieses Bebauungsplanes.

2. Das auf den privaten Grundstücken und privaten Erschließungswegen anfallende Niederschlagswasser ist laut Satzung der Stadt Celle über die Abwasserbeseitigung (Abwasserbeseitigungssatzung) vor Ort zu versickern, soweit es sich dabei um nicht verunreinigtes Wasser handelt.

3. Hydraulische Untersuchungen ergaben für das Szenario des zehnjährigen Hochwassers (HQ₁₀) der Lachte und des hundertjährigen Hochwassers (HQ₁₀₀) der Aller eine Hochwasserkoordinate von ca. 39,50 m über NN (Normal Null).

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 07.07.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 Lhs mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 20.03.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

Celle, den 20.07.2007

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 8 Lhs mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung wurde ausgearbeitet im Fachbereich Stadtentwicklung, Fachdienst Stadtplanung

Celle, den 20.07.2007

Planunterlagen

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte
Katasteramt Celle (L4 - 522/2006)
Gemarkung Lachtehausen, Flur 1
Maßstab 1 : 1.000

Die Plangrundlage entspricht im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 18.01.2007).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Celle, den

GLL Wolfsburg, Katasteramt Celle

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 20.03.2007 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 Lhs mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung und der zugehörigen Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 24.03.2007 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan Nr. 8 Lhs mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung und die zugehörige Begründung haben vom 03.04. bis 02.05.2007 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Celle, den 20.07.2007

Oberbürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Celle hat den Bebauungsplan Nr. 8 Lhs mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 12.07.2007 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die zugehörige Begründung beschlossen.

Celle, den 20.07.2007

Ausgefertigt

am 20.07.2007

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 8 Lhs mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 26.07.2007 im Amtsblatt für den Landkreis Celle bekanntgemacht worden.
Mit diesem Tage ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Celle, den

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 8 Lhs 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. 8 Lhs, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung, als Satzung beschlossen.

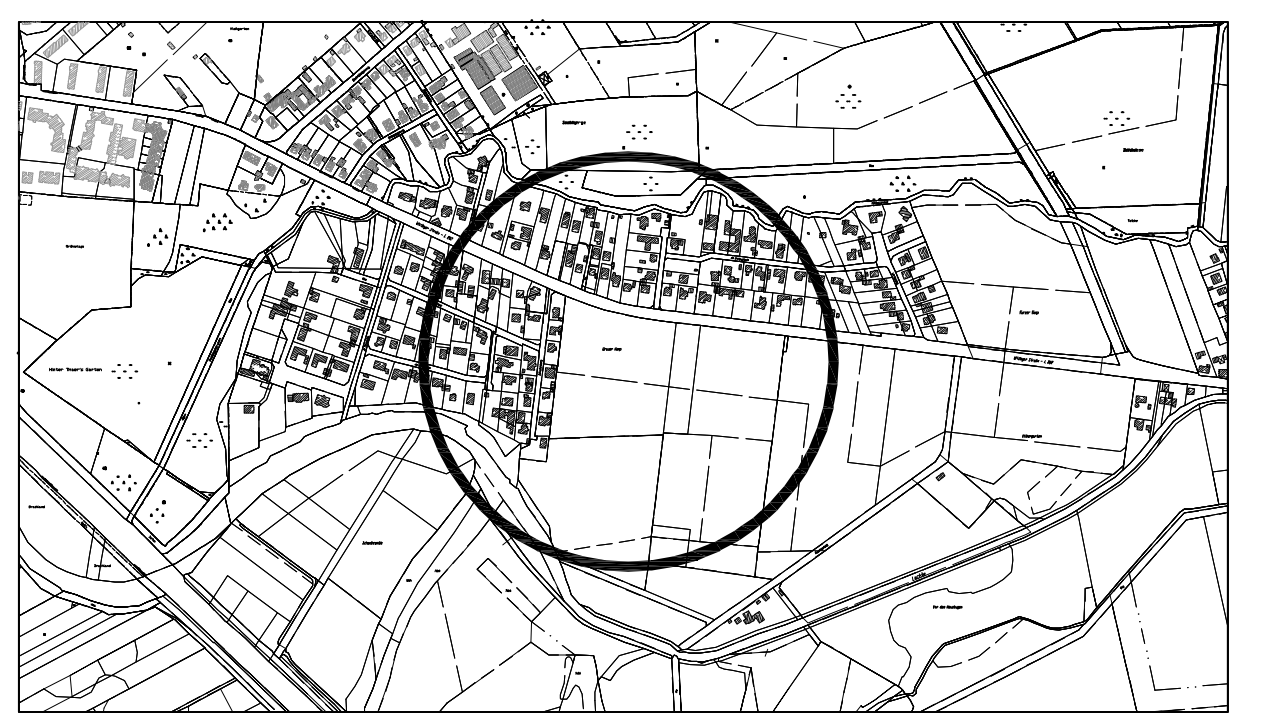
Celle, den

Siegel

Stadt Celle

Bebauungsplan Nr. 8 Lhs
mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

"Schwalben Berge"



Übersicht M. 1 : 10.000

Kartengrundlage: DGK, Verneinungserlaubnis erteilt durch das Katasteramt Celle

PLANURKUNDE
Stadtplanung

Stadt Celle - Der Oberbürgermeister
Fachbereich 3 - Stadtentwicklung
Fachdienst 61 - Stadtplanung

Satzung

Tel. 05141-12479, Fax 05141-1275479
Helmut-Hörstmann-Weg 1, 29221 Celle

(Stand: 29.06.2007)