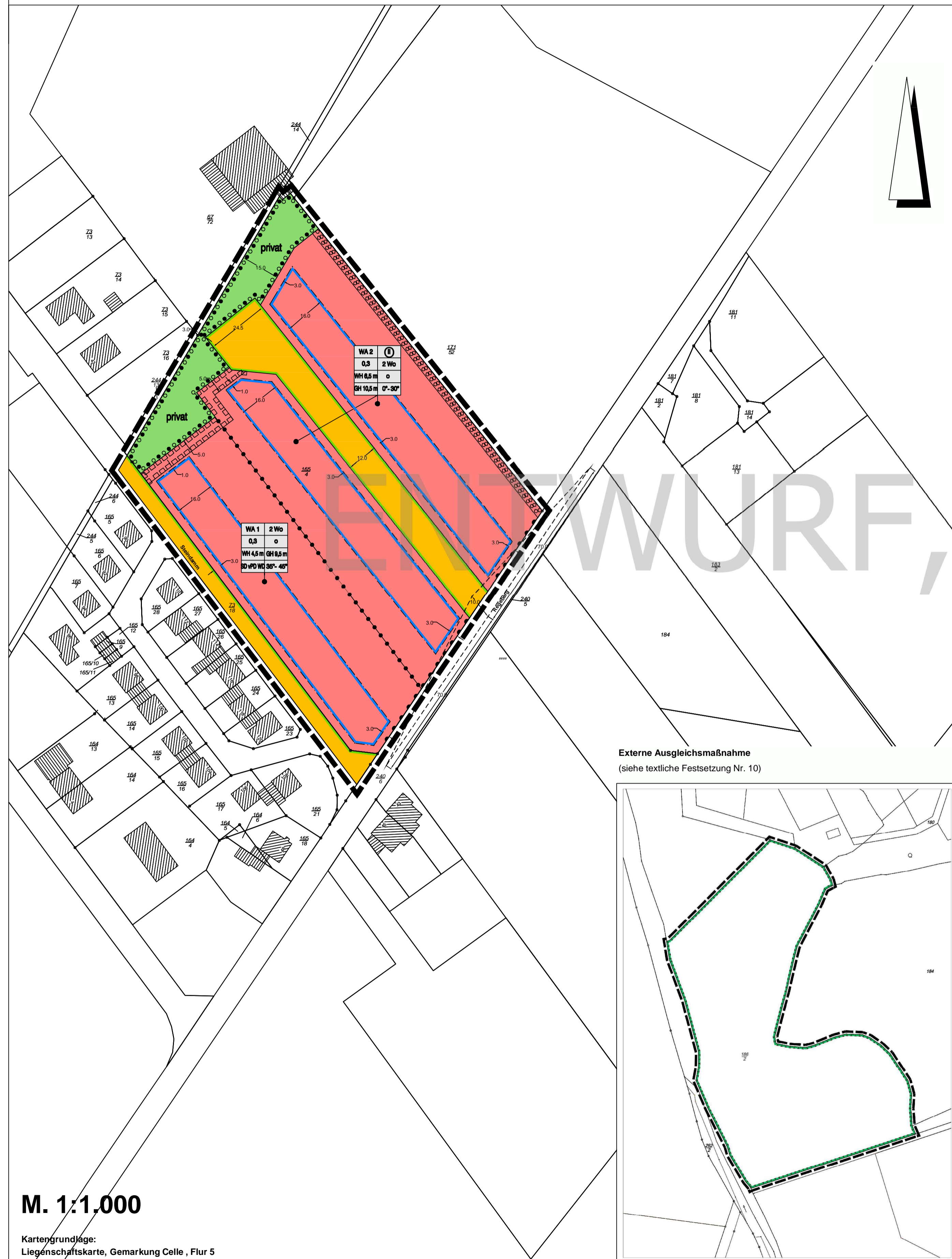


Bebauungsplan Nr. 154 "Wohngebiet am Regeberg"



Planzeichenerklärung

- Festsetzungen gem. Planzeichenerklärung -90-**
(Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der zur Zeit geltenden Fassung)
- Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)**
- WA** Allgemeine Wohngebiete
- Bauweise, Baulinien, Baumgrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
- Baumgrenze**
- Füllschema der Nutzungsschablone**
- Art der baulichen Nutzung, Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude
 - Grundflächenzahl (GRZ), offene Bauweise
 - Wandhöhe, Gebäudehöhe
 - Dachform (Satteldach, versetztes Pultdach, Walddach), Dachneigung
 - Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)**
- Straßenverkehrsflächen**
 - Straßenbegrenzungslinie**
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**
- Grünflächen (§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.5 BauGB)**
- privat** Grünflächen
hier: Private Grünflächen
 - Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
 - Sichtdreiecke
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Externe Ausgleichsmaßnahme**
(siehe textliche Festsetzung Nr. 10)

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Innerhalb der im Plangebiet als 'Allgemeines Wohngebiet' (WA) festgesetzten Fläche sind die gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO zulässigen Ausnahmen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und durch die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Die Grundflächenzahl ist ein Höchstwert, der ausnutzbar ist, soweit die Festsetzung der überbaubaren Flächen und die Bestimmungen der Niedersächsischen Bauordnung nicht zu einer geringeren Ausnutzung zwingen.
- Grundflächenzahl**
(1) Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Grundflächen von
- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,

- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.
- (2) Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen der aufgezählten baulichen Anlagen bis zu 50% überschritten werden.
- 2.2 **Zahl der Vollgeschosse**
Im Gebiet WA 2 werden zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt.
- 2.3 **Höhe baulicher Anlagen**
(1) Die Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 BauNVO) wird bestimmt durch die maximal zulässige Wandhöhe (WH) und maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) baulicher Anlagen.
(2) Der untere Bezugspunkt ist die gemittelte Höhe der Fahrbahnoberkante parallel zur Straßenbegrenzungslinie des jeweiligen Baugrundstückes.
(3) Der obere Bezugspunkt der maximalen Wandhöhe ist der Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerks mit der Oberkante der obersten Dachhaut. Die festgesetzte maximale Wandhöhe gilt nicht für Giebelseiten von Gebäuden mit Sattel-, Krüppelwalm- oder versetztem Pultdach sowie für die Giebelseite von Zwerchhäusern.
(4) Der obere Bezugspunkt der maximalen Gebäudehöhe baulicher Anlagen entspricht dem obersten Abschluss des Daches.
(5) Untergeordnete technische Aufbauten dürfen die maximale Höhe baulicher Anlagen um höchstens 1,00 m überschreiten.
- 3. **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Es sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
- 4. **Bauweise** (§ 22 BauNVO)
Für die WA-Gebiete wird eine offene Bauweise festgesetzt.
- 5. **Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 u. 24 BauGB, § 23 BauNVO)
Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die festgesetzte Baumgrenze bestimmt.
- 6. **Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und 14 BauNVO)
(1) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der vorderen Baumgrenze und der Straßenbegrenzungslinie (Vorgartenbereich) sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig.
(2) Stellplätze und Garagen (einschließlich Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze müssen dabei einen Mindestabstand von 5,00 m zur davor liegenden öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.
(3) Für jedes Grundstück ist nur eine Zufahrt mit einer Breite von höchstens 5,0 m zulässig.
- 7. **Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegten Flächen müssen für die in der Planzeichnung festgesetzten Nutzungen dauerhaft zur Verfügung stehen, insbesondere sind hochbauliche Anlagen und Anpflanzungen von Sträuchern und Bäumen unzulässig. Die zu belastende Fläche dient der Unterhaltung des Schmutzwasserkanals am nördlichen Rand des Plangebietes. Begünstigt wird die Stadt Celle.
- 8. **Immissionschutz**
(1) Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gilt maßgebend der Lärmpegelbereich (LPB) III. Bei Gebäuden, die sich ganz bzw. mit einer oder mehreren Gebäudeseiten im Lärmpegelbereich III befinden, müssen die Außenbauteile von Wohngebäuden je nach Außenlärmbelastung und Raumpengeometrie folgende resultierende Schalldämm-Maße R_w ges gemäß DIN 4109 aufweisen.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel (dBA) ₁	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß R _w ges [dB(A)] des Außenbauteiles
III	61 bis 65	35

(2) Bei Außenlärmpegeln von mehr als 45 dB(A) ist für Schlafräume eine Raumbelüftung zu gewährleisten.
(3) Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.
- 9. **Flächen zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 u. 26 BauGB)
(1) **Anpflanzen von Bäumen im Straßenraum**
Innerhalb der neuen Planstraße sind 13 Einzelbäume in der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm zu pflanzen. Die Pflanzflächen für Bäume im Straßenraum müssen eine Größe von mindestens 6 m² aufweisen und gegen Überfahren geschützt sein.
Artenauswahl:
 - *Acer campestre* 'Eisrijk' - Feldahorn
 - *Carpinus betulus* 'Fastigiata' - Pyramiden-Hainbuche
 - *Quercus robur* 'Fastigiata' - Säulen-Eiche
 - *Tilia cordata* 'Rancho' - Kleinokronige Winter-LindeDie Anpflanzungen erfolgen in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Fertigstellung der Planstraße. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgänge Bäume sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.
(2) **Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern**
Innerhalb der 3 m breiten, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine 2-reihige Baum-Strauchhecke anzupflanzen.
Folgende Arten sind zu verwenden:

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
Bäume		
<i>Betula pendula</i>	Bändelbuche	2 l v. S. 80/120
<i>Fraxus sylvatica</i>	Rotbuche	3 l v. S. 80/120
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	3 l v. S. 80/120
<i>Sorbus aucuparia</i>	Siegelbäume	3 l v. S. 80/120
Sträucher		
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	3 l v. S. 80/120
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	3 l v. S. 80/120
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	3 l v. S. 80/100
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum	3 l v. S. 80/120
<i>Ribes cereum</i>	Hundertseelen	2 l v. S. 80/ 80
<i>Saxifraga</i>	Säwäude	1 l v. S. 80/ 80
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	3 l v. S. 80/100

* 2 l v. S. 60/100 - 2-jährig, von Sammlergewässern, Stammhöhe 80 - 100 cm
(3) Für untergeordnete Reihen- und Pflanzabstand 1,0 x 1,25 m auf Lücke. Der Abstand der Bäume untereinander beträgt maximal 8 m. Alle Straucharten sind zu gleichen Anteilen in Gruppen von 3 - 7 Exemplaren zu pflanzen.

Örtliche Bauvorschrift

- Getulungsreich**
Diese örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 154 „Wohngebiet am Regeberg“.
- Anzahl der notwendigen Stellplätze** (§ 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO)
Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem privaten Grundstück nachzuweisen.
- Dachform**
Zulässig sind die in der Nutzungsschablone der zeichnerischen Festsetzungen eingetragenen Dachformen. Bei versetzten Pultdächern ist ein maximaler Höhenversatz der gegeneinander versetzten Dachflächen von 1,20 m zulässig.
(1) Dachgauben, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster
- Dachgauben, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte dürfen in der Summe ihrer Breiten die Hälfte der jeweiligen Gesamtdachbreite nicht überschreiten.
(2) Der Abstand untereinander sowie zum Ortgang oder einem anderem Dachrand muss mindestens 1,25 m betragen.
(3) Nebendächer, wie Dächer von Gauben, müssen vertikal mindestens 1,00 m unter der Firstlinie oder dem oberen Dachabschluss zurückbleiben.
(4) Die Dachneigung ist bei geneigten Dächern zu beiden Seiten des Firsts gleich zu wählen.
(5) Dachgauben in zweiter Reihe sind ausgeschlossen.
- Zwerggiebel, Zwerchhäuser**
(1) Als Dacheindeckung der geneigten Dächer sind mit Ausnahme von Anlagen, die der Nutzung der Solarenergie dienen sowie Dachaufbauten, Ziegel, Zink oder Betondachsteine in den Farbtönen rot bis rotbraun oder grau bis anthrazit (in Annäherung an die RAL-Farbtoner RAL 2001, 3002, 3013, 7037, 7039) vorgeschrieben.
(2) Glänzende Dacheindeckungen sind nicht zulässig. Dies gilt nicht für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie.
(3) Ebenso zulässig sind extensiv begrünte Dächer mit einer Substratschicht von min. 8 cm.
- Grundstückeinfriedungen**
(1) Als Grundstückeinfriedung sind nur standortheimische Hecken sowie Zäune aus Metall oder Holz zulässig.
(2) Untergeordnete Fuß- und Sockelmauern sowie Fundamente sind ausnahmsweise zulässig.
(3) Einfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie sind nur bis zu einer Höhe von 1,30 m zulässig.
(4) Bezugspunkt ist die Oberkante der Fahrbahnmitte der jeweils angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, die zur Erschließung bestimmt ist.
- Fassadengestaltung**
(1) Fassaden von Hauptgebäuden sind in Ziegelmauerwerk oder als Putzfassade zu gestalten.
(2) Für untergeordnete Bauteile sowie für An- und Ausbauten und zur Gliederung können zudem für bis zu 20 % der Fläche jeder Fassadenseite andere Materialien und Farben verwendet werden.
(3) Die Verwendung von fluoreszierenden Farben, glänzenden Materialien, verspiegelten Fensterscheiben und stark reflektierenden Oberflächen ist unzulässig.

- Werbeanlagen**
Werbeanlagen sind nur in untergeordneter Form, zurückhaltender Gestaltung und ausschließlich an der Stelle der Leitung zulässig. Sie dürfen eine Größe von max. 1 m² nicht überschreiten. Je Betrieb ist nur eine Werbeanlage zulässig. Werbeanlagen an oder auf Dächern sind nicht zulässig. Werbeanlagen dürfen mit ihrer Oberkante die Wandhöhe nicht überschreiten.
Werbeanlagen mit bewegtem oder wechselndem Licht, beleuchtete Attkä- bzw. Gesimbbänder und freistehende Werbeanlagen sind unzulässig.
- Ordnungswidrigkeiten**
Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig den Bestimmungen 1 dieser örtlichen Bauvorschrift zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeiten nach § 80 Abs. 3 NBauO können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit Geldbußen bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

Hinweise

- Der Flughafen Wietzenbruch (Starbahnbezugspunkt) liegt in einer Entfernung von ca. 700 m bis 1.500 m zum allgemeinen Wohngebiet.
- Grundlage für die geodätische Übertragbarkeit des Bebauungsplanes ist der Straußenausbauplan des jeweiligen Straußenausbausträgers.
- Artenschutz**
Mit der Umsetzung der Planung sind Verstöße gegen Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG nicht zu erwarten bzw. können diese vermieden werden. Die Rodung von Gehölzen hat im Rahmen einer biologischen Baubegleitung zu erfolgen und ist außerhalb der Brut- und Setzzeit und gemäß § 39 Abs. 6 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen. Um den potentiellen Lebensraumverlust zu ersetzen, ist im Plangebiet jeweils eine künstliche Nisthilfe für Fledermäuse sowie für Vögel fachgerecht anzubringen.
- Bei der Anlage der Beleuchtung sind insektenfreundliche Lampen zu wählen.

Grundstücksentwässerung
Das anfallende nicht verunreinigte Niederschlagswasser ist gem. Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Celle und nach § 149 (3) NVG auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Ein Ableiten des Niederschlagswassers vom Grundstück auf die öffentliche Verkehrsfläche oder auf Nachbargrundstücke ist nicht zulässig.

Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss**
Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am ...20 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 154 mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ...20 ortsüblich bekanntgemacht.
Celle, den
.....
Oberbürgermeister
- Planverfasser**
Der Bebauungsplan Nr. 154 mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung wurde ausgearbeitet von der Planungsgemeinschaft Nord GmbH.
.....
Planverfasser
- Planunterlagen**
Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) Katasteramt Celle (L / 20)
Gemarkung: Celle, Flur 5, Flurstück 165/4
Maßstab: 1 : 1.000
© 2018 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion 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: ...20). 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 (GLLN) - RD Wolfsburg Katasteramt Celle -

- Öffentliche Auslegung**
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am ...20 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 154 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 ...20 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 154 mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung und die zugehörige Begründung haben in der Zeit vom ...20 bis ...20 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Celle, den
.....
Oberbürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Celle hat den Bebauungsplan Nr. 154 mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ...20 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die zugehörige Begründung beschlossen.
Celle, den
.....
Oberbürgermeister

Ausgefertigt
am
.....
Oberbürgermeister

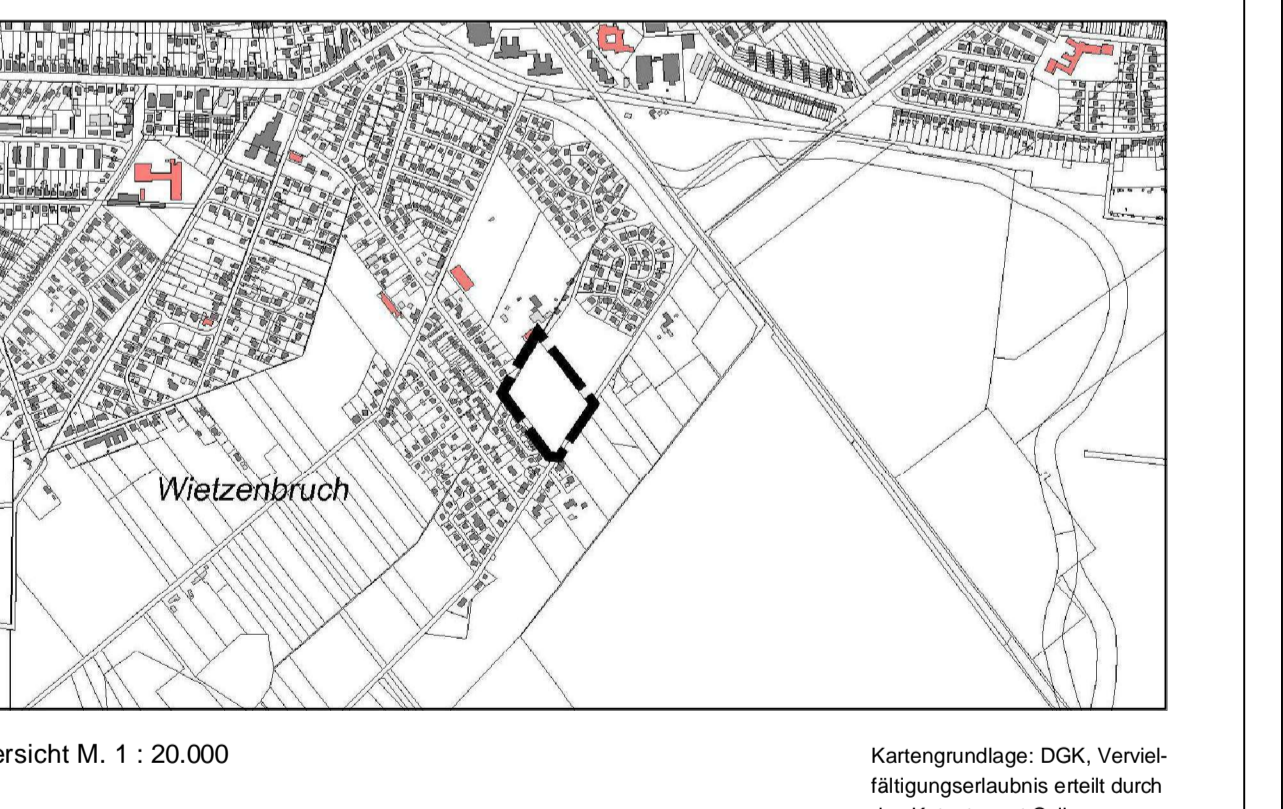
Inkrafttreten
Der Bebauungsplan Nr. 154 mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ...20 im Amtsblatt für den Landkreis Celle bekannt gemacht worden.
Mit diesem Tage ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.
Celle, den
.....
Oberbürgermeister

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans Nr. 154 mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung ist die Verletzung von Vorschriften nicht geltend gemacht worden.
Celle, den
.....
Oberbürgermeister

Präambel
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKGV) hat der Rat der Stadt Celle diesen Bebauungsplan Nr. 154, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung, als Satzung beschlossen.
Celle, den
.....
Oberbürgermeister

Stadt Celle
Bebauungsplan Nr. 154
mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

"Wohngebiet am Regeberg"



Übersicht M. 1 : 20.000
Kartengrundlage: DOK, Verneinungsbefreiung erlangt durch das Katasteramt Celle

Stand: 11.02.2019
(Entwurf zur öffentlichen Auslegung)

Stand: 11.02.2019
(Entwurf zur öffentlichen Auslegung)

Stand: 11.02.2019
(Entwurf zur öffentlichen Auslegung)

Stand: 11.02.2019
(Entwurf zur öffentlichen Auslegung)