

# Bebauungsplan Nr. 157 "Wohngebiet Am Vorwerker Bach"

M. 1:500



## Planzeichenerklärung

- Festsetzungen gemäß Planzeichenverordnung 1990 -  
(Baugesetzbuch (BauGB) und Planzeichenverordnung (BauNVO) in der zur Zeit geltenden Fassung)

### Nutzungsschablonen

WA 1	WA 2	WA 3	WA 4
0,4	0,8	0,7	0,4
FD ≤ 5°	FD ≤ 5°	FD ≤ 5°	FD ≤ 5°
II-III 10,50	I-II 10,50	II-III 10,50	II-III 10,50

### Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1bis 11 BauNVO) (§ 4 BauNVO)

### Maß der baulichen Nutzung

z.B. II-III Anzahl der zulässigen Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO) (§ 20 BauNVO)

z.B. 10,50 Absolute Gebäudehöhe als Höchstmaß (§ 18 BauNVO) in Metern

z.B. 0,8 Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 und 23 BauNVO)

FD Flachdach (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

≤ 5° Dachneigung (§ 22 Abs. 4 BauNVO) (Örtliche Bauvorschrift; § 84 Abs. 3 NBauO) (Örtliche Bauvorschrift; § 84 Abs. 3 NBauO)

### Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Private Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zeckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

Zeckbestimmung: Fuß- und Radweg

Zeckbestimmung: Flächen für Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge

Mit Leitungsrechten zugunsten der Leitungsträger zu belastende Flächen

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung: Spielplatz

Zweckbestimmung: Parkanlage

### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung der Fläche für die Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Erhaltung von Einzelbäumen

Umgrenzung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

### Sonstige Planzeichen

Fläche für Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

z.B. GSt1 Gemeinschaftsstellplätze

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

### Kennzeichnungen

Vorhandene unterirdische Leitung (Abwasser)

Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Vorgeschlagene Wegeführung

Fläche zur Regenrückhaltung

in das Plangebiet hereinragende erhaltenswerte Einzelbäume auf Nachbargrundstücken

## Beabsichtigte Festsetzungen

- Ausschluss der nach § 4 Abs. 3 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Überschreitungsmöglichkeit der Baugrenzen im WA1, WA3 und WA4 für Terrassen und deren Überdachungen bis zu einer Tiefe von 3,5 m
- Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen GRZ durch gemeinschaftliche Stellplatzanlagen bis zu einer GRZ von maximal 0,9 für das allgemeine Wohngebiet WA 2
- Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten Gebäudehöhen für technische Aufbauten zur Nutzung solarer Energie
- Abweichende Bauweise für das WA2:  
Zulässig sind nur Gebäude mit einem fremder Sicht entzogenen Gartenhof. An die erschließungsseitigen Baugrenzen ist in einer Tiefe von max. 8 m über mind. 2 Geschosse heranzubauen. Rückwärtig sind 1-geschossige Bauteile mit einer Breite von max. 4,5 m zulässig. Diese müssen einseitig an die seitliche Grundstücksgrenze und an die rückwärtige Baugrenze heraufgebaut werden. Entlang der unbebauten Baugrenzen sind Einfriedungen als Mauer oder in Holz in einer Höhe von mind. 1,70 m herzustellen.
- Abweichende Bauweise für das WA3:  
Zulässig sind nur Reihenhäuser, die mit Ausnahme der Endhäuser ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden.
- Ausschluss von Stellplätzen und Garagen außerhalb der dafür festgesetzten Flächen im WA 1, WA2 und WA 3. Beschränkung von Stellplätzen und Garagen im WA 4 auf die Bereiche innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und die seitlichen Abstandsflächen und Mindestabstand von 5 m zur davor liegenden Straßenbegrenzungslinie für Garagen und überdachte Stellplätze
- Beschränkung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf eine Größe von insgesamt 25 m<sup>2</sup> je Baugrundstück.
- Anpflanzgebote bezogen auf die Grundstücksfläche sowie Festsetzungen zu Grundstückseinfriedungen und der Begrünung von Dachflächen und Nebenanlagen
- Verwendung heimischer, standortgerechter Pflanzenarten
- Passive Schallschutzmaßnahmen
- Anteilige Ausstattung der nutzbaren Dachflächen mit Photovoltaikmodulen bzw. Solarwärmekollektoren zur Nutzung einfallender Solarer Strahlungsenergie
- Ausschluss von Stein-, Schotter- oder Kiesgärten
- Regelungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Stadt Celle  
Der Oberbürgermeister  
FD 61 - Stadtplanung



## Bebauungsplan Nr. 157

"Wohngebiet Am Vorwerker Bach"

M. 1:500

Stand: 14.07.2021

Bearbeitung: clausen-seggelke stadtplaner



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, 2021