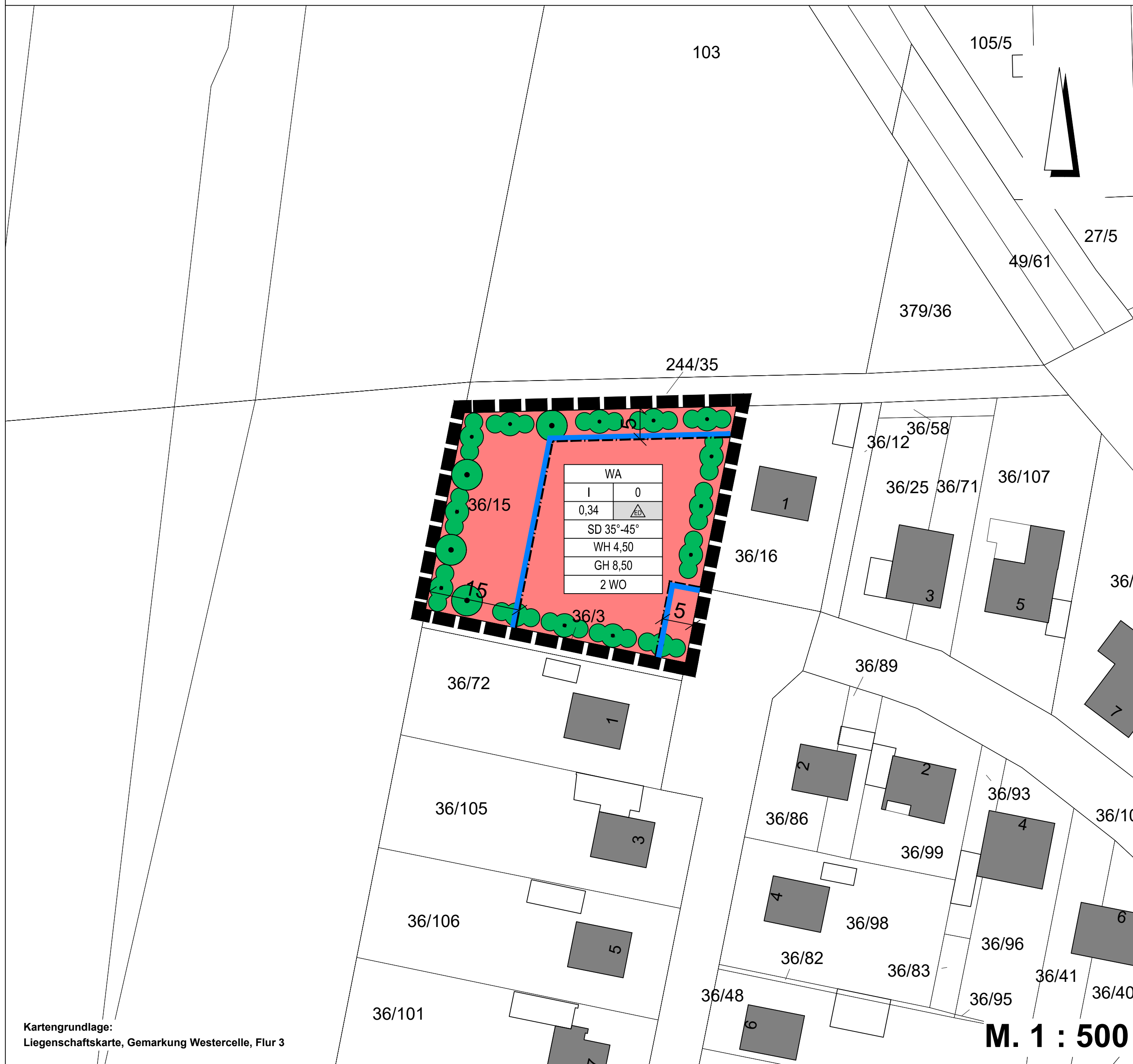


Bebauungsplan Nr. 35 Wce "Gießereistraße", 1. Änderung



Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte, Gemarkung Westercelle, Flur 3

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 Wce 1. Änderung der Stadt Celle mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht.

Celle, den
gez. Dr. Nigge
Oberbürgermeister

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 35 Wce 1. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung wurde ausgearbeitet im Fachbereich Stadtplanung, Bauen und Umwelt; Fachdienst Stadtplanung.

Celle, den
gez. Kaplick
Fachdienstleiter

Planunterlage

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)
Katasteramt Celle (.....)
Gemarkung:
Maßstab: 1 : 1.000



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

Celle, den
gez. Stronk (VnOR)
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
- RD Braunschweig-Wolfsburg Katasteramt Celle -

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am dem Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 35 Wce 1. Änderung 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 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 35 Wce 1. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung und die zugehörige Begründung sowie der Grünordnungsplan, ein artenschutzrechtlicher Beitrag, eine schalltechnische Untersuchung, ein Baugrundgutachten und das Entwässerungskonzept haben in der Zeit vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Celle, den
gez. Dr. Nigge
Oberbürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Celle hat den Bebauungsplan Nr. 35 Wce 1. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die zugehörige Begründung beschlossen.

Celle, den
gez. Dr. Nigge
Oberbürgermeister

Ausgefertigt

am
gez. Dr. Nigge
Oberbürgermeister

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 35 Wce 1. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Celle bekannt gemacht worden.
Mit diesem Tage ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Celle, den
gez. Dr. Nigge
Oberbürgermeister

Planzeichenerklärung

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

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete (s. a. Text; Festsetzung Nr. 1.1) (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,34 Grundflächenzahl (s. a. Text; Festsetzung Nr. 2.1) (§ 19 BauNVO)

I Zahl der Vollgeschosse (s. a. Text; Festsetzung Nr. 2.2) als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

WH_{max} 4,50 m Höhe baulicher Anlagen (s. a. Text; Festsetzung Nr. 2.3) als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

GH_{max} 8,50 m Wandhöhe, maximal Gebäudehöhe, maximal

2 Wo höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude (s. a. Text; Festsetzung Nr. 2.4) (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o Offene Bauweise (s. a. Text; Festsetzung Nr. 3.2) (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

ED nur Einzelhäuser zulässig (s. a. Text; Festsetzung Nr. 3.1) (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

— — — — Baugrenze (s. a. Text; Festsetzung Nr. 4.1 und 4.2) (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

SD Satteldach

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)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (s. a. Text; Festsetzung Nr. 6.1) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a-b)

● Erhalten: Bäume
●● Erhalten: Sträucher

Sonstige Planzeichen

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

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 35 Wce 1. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung ist die Verletzung von Vorschriften nicht geltend gemacht worden.

Celle, den
Oberbürgermeister

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Celle diesen Bebauungsplan Nr. 35 Wce 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Celle, den
gez. Dr. Nigge
Oberbürgermeister

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

A1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA)

1.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nur Wohngebäude zulässig. (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

A2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 20 BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ)

2.1 Es gilt die GRZ 0,34 für Hauptgebäude in Verbindung mit § 19 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauNVO.

Vollgeschosse

2.2 Es ist ein Vollgeschoss zulässig.

Höhe baulicher Anlagen, Bezugspunkt

2.3 Die Höhe der baulichen Anlagen wird bestimmt durch die max. zulässige Wandhöhe (WH) und die maximal zulässige Gebäudehöhe gesamt (GH).
Für das Grundstück gilt WH_{max} 4,50 m und GH_{max} 8,50 m.

Der untere Bezugspunkt ist die gemittelte Höhe der Fahrbahnoberkante parallel zur Straßenbegrenzungslinie, von wo aus die Zufahrt erfolgt.

Der obere Bezugspunkt der maximalen Wandhöhe ist der Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerks mit der Oberkante der obersten Dachhaut. Der obere Bezugspunkt der maximalen Höhe baulicher Anlagen entspricht dem oberen Abschluss des Daches (First).

Untergeordnete technische Aufbauten dürfen die maximale Höhe baulicher Anlagen um höchstens 1,00 m überschreiten.

Höchst zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2.4 Auf dem Grundstück sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

A3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

3.1 Für das Grundstück - Allgemeines Wohngebiet (WA) - sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

3.2 Es gilt die offene Bauweise.

A4 Überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenzen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO und § 12 Abs. 6 BauNVO)

4.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO die Errichtung von Garagen und offenen Kleingaragen (Carports) im Sinne des § 12 BauNVO sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO - mit Ausnahme von Einfriedungen, Zufahrten und Stellplätzen für Müllboxen - nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen bestimmt. (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

A5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 14 BauNVO)

5.1 Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze müssen dabei einen Mindestabstand von 5,00 m zur davorliegenden öffentlichen Verkehrsfläche einhalten, in der sich die Zufahrt befindet.

5.2 Für jedes Grundstück in dem „Allgemeinen Wohngebiet“ (WA) ist nur eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 4,00 m zulässig.

A6 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Anpflanzen von Bäumen auf den privaten Baugrundstücken

6.1 Je Wohngrundstück sind mindestens zwei heimische standortgerechte Laubbäume (wie z.B. Hainbuche, Eberesche, Feldahorn, Winterlinde etc.) oder zwei hochstämmige Obstbäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die zu pflanzenden Bäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 12 cm in 1 m Höhe zu pflanzen. Die Pflanzmaßnahmen sind nach Ende der privaten Baumaßnahmen auf den jeweiligen Baugrundstücken spätestens in der folgenden Pflanzperiode auszuführen

Erhalt von Bäumen und Sträuchern

6.2 Innerhalb der in der Planzeichnung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB festgesetzten Flächen zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist der vorhandene Gehölzbestand zu erhalten. Bei Abgang der Birken sind diese durch heimische standortgerechte Sträucher oder Bäume zu ersetzen.

A7 Artenschutz

7.1 Zum Schutz der Fauna darf die Entfernung von Gehölzen aus artenschutzrechtlichen Gründen und zur Vermeidung vom Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden.

B Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 NBauO)

B1 Geltungsbereich (§ 84 Abs. 3 NBauO)

1.1 Der Geltungsbereich umfasst den in der Planzeichnung dargestellten Bereich des Bebauungsplanes.

B2 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 84 Abs. 3 NBauO)

Dachform, Dachneigung

2.1 Zulässig sind für die Hauptgebäude Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 35 und 45 Grad, ausgenommen davon sind untergeordnete Gebäudeteile von Haupt- und Nebenanlagen. Die Dachneigung von Hauptanlagen ist zu beiden Seiten des Firstes gleich zu wählen.

Dachdeckung

2.2 Als Dacheindeckung der geeigneten Dächer sind mit Ausnahme von Anlagen, die der Nutzung der Solarenergie dienen, Ziegel- oder Betondachsteine, nicht oder nur schwach engobiert, in den Farbtonen rot, braun, grau, anthrazit und deren Mischungen zulässig. Glasierte oder stark engobierte Dachziegel werden ausgeschlossen.

Dächer von Garagen und Nebenanlagen über 4 m² sowie untergeordneten, eingeschossigen Gebäudeteilen, die eine Dachneigung von bis zu 15° aufweisen, sind extensiv zu begrünen und mit einer Substratschicht von mind. 8 cm zu versehen

Ausnahmen sind Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sowie Wintergärten und Terrassenüberdachungen.

Fassadengestaltung

2.3 Für Fassaden der Außenwände sind Naturstein, mineralischer Putz, Holz und Glas zu wählen. Metall, Kunststoff oder Natursteinimitat sind nicht zulässig. Wintergärten sind von den Vorschriften ausgenommen.

B3 Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke und Einfriedungen (§ 84 Abs. 3 NBauO)

Geländeveränderungen

3.1 Das natürliche Gelände darf nur insoweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung und Erschließung der baulichen Anlagen und dem Anschluss an die Gebäude notwendig ist.

3.2 Die Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen.

An den Grundstücksgrenzen ist das geplante Gelände an den natürlichen Geländeverlauf der Nachbargrundstücke bzw. das angrenzende Straßenniveau anzupassen.

Gestaltung der Vorgartenzonen

3.3 Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind, sind als Rasen- und/oder Pflanzfläche zu gestalten. Schotter- und Kiesgärten sind nicht zulässig.

Grundstückseinfriedungen

3.4 Einfriedungen aus Metall oder Holz entlang der Straßenbegrenzungslinie, entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen bis auf Höhe der vorderen Baugrenze (Vorgartenzonen) sowie entlang von öffentlichen Wegen sind nur bis zu einer Höhe von 1,30 m zulässig. Diese Höhenbegrenzung gilt nicht für die vorhandenen Laubhecken und Hecken entlang öffentlicher Wege.

3.5 Als Grundstückseinfriedung sind nur Laub-Hecken sowie Zäune aus Metall oder Holz zulässig.

3.6 Einfriedungen in geschlossener Form (z.B. freistehende Mauern, Wellplatten), Stacheldraht oder andere verletzungsträchtige Materialien usw. sind nicht zulässig.

3.7 Untergeordnete Fuß- und Sockelmauern sowie Fundamente und Mauerpfeiler sind zulässig.

3.8 Die Unterbringung von Müllbehältern und anderen Entsorgungs- und Recyclingbehältern ist gegen Einblick vom öffentlichen Straßenraum, öffentlichen Grünflächen und sonstigen Flächen des öffentlichen Raumes abzuschirmen.

B3 Ordnungswidrigkeiten

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.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. April 2012, Nds. GVBl. S. 46, zuletzt geändert am 12. September 2018 (Nds. GVBl. S. 190, 253)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17. Dezember 2010, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. März 2019 (Nds. GVBl. S. 70)

Planzeichenerverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

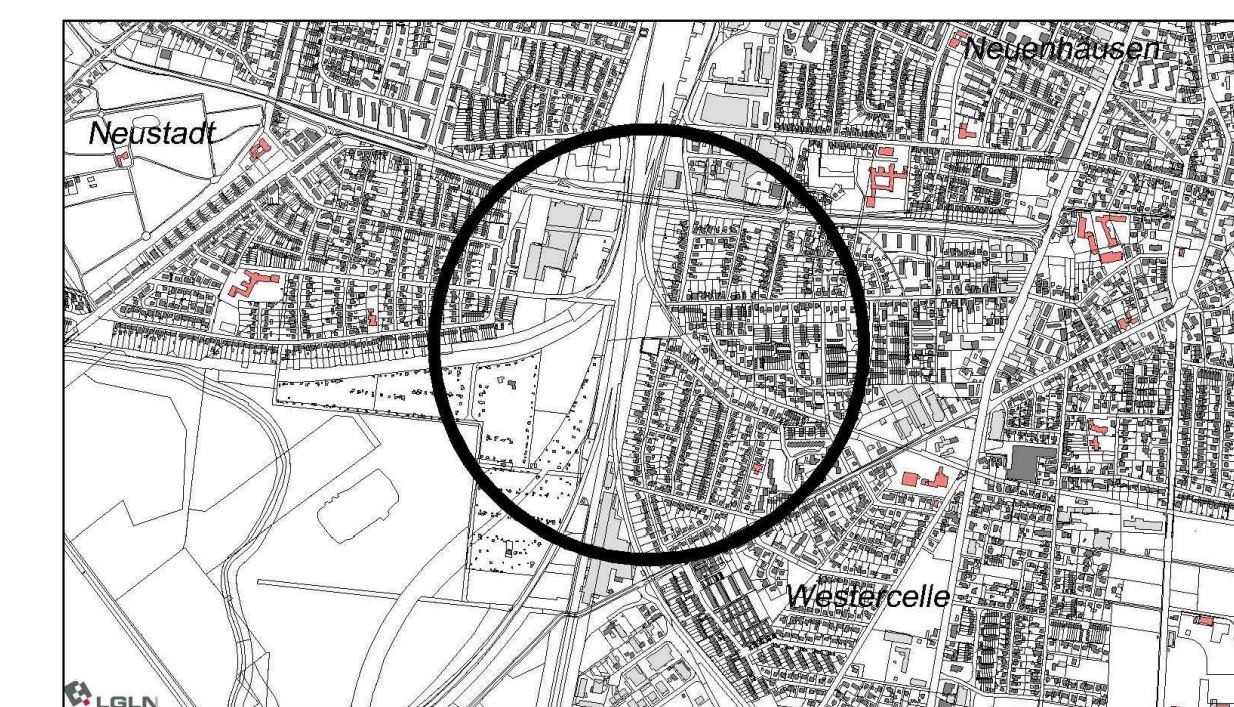
Satzung der Stadt Celle über die Abwasserbeseitigung (Abwasserbeseitigungssatzung) vom 27. November 2014 in der Fassung der Änderungssatzung vom 28. September 2017

Stadt Celle

Bebauungsplan Nr. 35 Wce
mit Örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

"Gießereistraße"

1. Änderung



Übersicht M. 1 : 20.000
Kartengrundlage: DGK, Verriefältigungsunternehmen erteilt durch das Katasteramt Celle

Stadt Celle - Der Oberbürgermeister
Fachbereich 5 - Stadtplanung, Bauen und Umwelt
Fachdienst 61 - Stadtplanung

Tel. 05141 - 12 0, Fax 05141 - 12 6099
Am Französischen Garten 1, 29221 Celle

Stand: 17.12.2020
(Frühzeitige
TÖB-Beteiligung)