Bebauungsplan Nr. 8 GrH "Wilshornfeld", 1. Änderung

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte, Gemarkung Gr. Hehlen, Flur 6

M. 1 : 500

Planzeichenerklärung

- Festsetzungen gemäß Planzeichenverordnung 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. Textl. Festsetzung Nr. 1.1) (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

GRZ 0,25 — Grundflächenzahl (s. a. Textl. Festsetzung Nr. 2.1) (§ 19 BauNVO)

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

Höhe baulicher Anlagen (s. a. Textl. Festsetzung Nr. 2.3) als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

WH_{max} 4,50 m — Wandhöhe, maximal

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

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

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

0 — Offene Bauweise (s. a. Textl. Festsetzung Nr. 3.2) (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

E — nur Einzelhäuser zulässig (s. a. Textl. Festsetzung Nr. 3.1) (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

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

DN/ SD,WD — Dachneigung/ Satteldach, Walmdach (s. a. Textl. Festsetzung Nr. 2.1)

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)

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (s. a. Textl. Festsetzung Nr. 6.1) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Anpflanzen: Bäume

Sonstige Planzeichen

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

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 0,25 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 nur Einzelhäuser 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 Mülltboxen - 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 das Grundstück ist nur eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 3,00 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 Auf dem Grundstück sind mindestens zwei heimische standortgerechte Laubbäume (z. B. Hainbuche, Feldahorn, Eberesche, Eiche etc.) zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die festgesetzten Standorte können je nach Wahl der Zufahrt variiert werden.

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.

A7 Artenschutz

7.1 Zum Schutz der Fauna darf die Entfernung von Gehölzen zur Vermeidung vom Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden. Vor Fällung der Bäume sind diese auf vorhandene Höhlungen zu prüfen. Höhlungen sind vorab auf Fledermausbesatz durch eine fachkundige Person zu untersuchen.

Außerhalb dieses Zeitraumes ist bei der Unteren Naturschutzbehörde gem. § 67 Bundesnaturschutzgesetz ein Befreiungsantrag für die Entfernung der Gehölze zu stellen. Hierfür ist die Kartierung von Brutvögeln und Fledermausquartieren durch einen Sachverständigen erforderlich.

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 Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung größer 32 Grad, ausgenommen davon sind untergeordnete Gebäudeteile von Hauptanlagen sowie Nebenanlagen.

Die Dachneigung von Hauptanlagen ist zu beiden Seiten des Firstes gleich zu wählen.

Dachdeckung

2.2 Als Dacheindeckung der geneigten Dächer sind mit Ausnahme von Anlagen, die der Nutzung der Solarenergie dienen, Ziegel- oder Betondachsteine, nicht oder nur schwach engobiert, in den Farbtönen 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 oder 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 Vorgartenzone

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 entlang der Straßenbegrenzungslinie und entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen bis auf Höhe der vorderen Baugrenze (Vorgartenzone) sind nur bis zu einer Höhe von 1,30 m zulässig, Laub-Hecken bis zu einer Höhe von 2,0 m

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, Kunststoffplatten), 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 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 vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728, 1793)
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 durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. November 2020 (Nds. GVBl. S. 244)
Allgemeine Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung (DVO-NBauO) in der Fassung vom 26. September 2012 (Nds. GVBl. 2012 S. 382), zuletzt geändert am 19. September 2019 (Nds. GVBl. S. 277)
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 15. Juli 2020 (Nds. GVBl. S. 244)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung 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

Die dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften u. dgl.) können während der Öffnungszeiten im Neuen Rathaus, Am Französischen Garten 1, 29221 Celle, beim Fachdienst Bauordnung eingesehen werden.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 26.11.2020 die Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 GrH der Stadt Celle mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 05.12.2020 ortsüblich bekanntgemacht.

Celle, den

.....
Oberbürgermeister

Planverfasser

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 GrH mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung wurde ausgearbeitet im Fachbereich Stadtplanung, Bauen und Umwelt;
Fachdienst Stadtplanung.

Celle, den

.....
Fachdienstleiter

Planunterlage

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)
Katasteramt Celle (L_-_-2021)

Gemarkung: Gr. Hehlen, Flur 6, Flurstück 249/2
Maßstab: 1 : 1.000

© 2021 LGLN
Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg Katasteramt Celle

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: __.__.2021).
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 (LGLN)
- RD Braunschweig-Wolfsburg Katasteramt Celle -

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am __.__.2021 dem Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 GrH 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 __.__.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 GrH mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung und die zugehörige Begründung haben in der Zeit vom __.__. bis __.__.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Celle, den

.....
Oberbürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Celle hat die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 8 GrH mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am __.__.2021 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die zugehörige Begründung beschlossen.

Celle, den

.....
Oberbürgermeister

Ausgefertigt

am

.....
Oberbürgermeister

Inkrafttreten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 GrH mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am __.__.2021 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 Bebauungsplanes Nr. 8 GrH 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 diese 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 Ace, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Celle, den

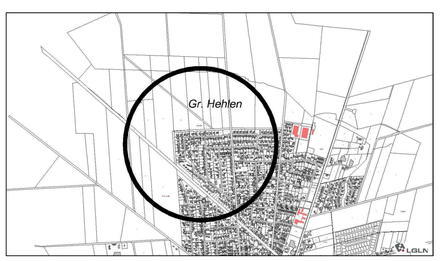
.....
Oberbürgermeister

Stadt Celle

Bebauungsplan Nr. 8 GrH
mit Örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

"Wilshornfeld"

1. Änderung



Übersicht M. 1 : 20.000

Kartengrundlage: DGK, Vervielfältigungserlaubnis 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)