

# Bebauungsplan Nr. 32 "Gebiet zwischen Oberaller/Fischerdeich/Allerdeich und Blumlage/ Magnusgraben", 5. Änderung



## Planzeichenerklärung

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

<b>Art der baulichen Nutzung</b>	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 bis 11 BauNVO)
<b>WA</b>	Allgemeine Wohngebiete (s. a. Text: Festsetzung Nr. 1.1) (§ 4 BauNVO)
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)
<b>GRZ 0,4</b>	Grundflächenzahl (s. a. Text: Festsetzung Nr. 2.1) (§ 19 BauNVO)
<b>II</b>	Zahl der Vollgeschosse (s. a. Text: Festsetzung Nr. 2.2) zwingend (§ 20 BauNVO)
<b>WHmax 6,50 m</b> <b>GHmax 9,50 m</b>	Höhe baulicher Anlagen (s. a. Text: Festsetzung Nr. 2.3) als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
<b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b>	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)
<b>o</b>	Offene Bauweise (s. a. Text: Festsetzung Nr. 3.2) (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
<b>E</b>	nur Einzelhäuser zulässig (s. a. Text: Festsetzung Nr. 3.1) (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
<b>---</b>	Baugrenze (s. a. Text: Festsetzung Nr. 4.1 und 4.2) (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
<b>DN</b>	Dachneigung (s. a. Text: Festsetzung Nr. 4.1 und 4.2) (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

<b>o</b>	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. Text: Festsetzung Nr. 6.1) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
<b>●</b>	Anpflanzen: Bäume

<b>Sonstige Planzeichen</b>	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
<b>□</b>	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**Verletzung von Vorschriften**  
Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 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 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung, als Satzung beschlossen.  
Celle, den .....  
Oberbürgermeister

**C Hinweise**  
**C1 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie**  
Für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort wird auf den NIBIS-Kartenserver verwiesen.  
**C2 Bundeswehr**  
Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Bauschutzbereiches für militärische Flugplätze gem. § 12 Abs. 3 Ziff. 1b Luftverkehrsgesetz, im Interessengebiet der LV-Radaranlage Visselhövede sowie im Interessengebiet von Funkstellen der Bundeswehr.  
Aufgrund der Nähe zum Flugplatz kann es zu Einschränkungen bei der Kranhöhe kommen. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden.

## 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 0,4 in Verbindung mit § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO, die zulässige Grundfläche darf durch die in Satz 1 bezeichneten Anlagen überschritten werden bis zu einer GRZ gesamt von 0,5.  
Vollgeschosse  
2.2 Es sind zwingend zwei Vollgeschosse erforderlich.  
Höhe baulicher Anlagen, Bezugspunkt  
2.3 Die Höhe der baulichen Anlagen wird bestimmt durch die maximal zulässige Wandhöhe (WH) und die maximal zulässige Gebäudehöhe gesamt (GH).  
Für das Grundstück gilt WH<sub>max</sub> 6,50 m und GH<sub>max</sub> 9,50 m.  
Der untere Bezugspunkt ist die mittlere 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.
- A3 Bauweise** (§ 22 BauNVO)  
3.1 Für das Grundstück - Allgemeines Wohngebiet (WA) - sind 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 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. Es ist die Straßenbegrenzungslinie maßgebend, 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.  
5.3 Die Zufahrt erfolgt von der Mestwartstraße aus.
- A6 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)  
Anpflanzen von Bäumen auf den privaten Baugrundstücken  
6.1 Auf dem Grundstück sind drei heimische standortgerechte Laubbäume wie Eberesche, Hainbuche oder Feldahorn oder drei hochstämmige Obstbäume parallel zum Blumlager Kirchweg 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 Baumaßnahme spätestens in der folgenden Pflanzperiode auszuführen.  
Artenschutz  
6.2 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. 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.  
Flächen und Maßnahmen zur Beseitigung von Niederschlagswasser  
6.3 Das auf den privaten Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist über ausreichend dimensionierte, oberflächennahe und dauerhaft begrünte Versickerungsanlagen, die dem Stand der Technik entsprechen müssen, komplett in den Untergrund abzuleiten. Unterirdische Versickerungsanlagen sind ausschließlich für die Versickerung von Dachflächenwasser zulässig, sofern der Flurstabstand zum Grundwasser dafür nachgewiesenermaßen ausreichend groß ist. Die Versickerungsanlagen sind nach DWA Arbeitsblatt A 135 zu planen, herzustellen und zu betreiben.

## 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 geneigte Dächer mit einer Dachneigung größer/gleich 23 Grad, ausgenommen davon sind untergeordnete Gebäudeteile von Haupt- und Nebenanlagen. Die Dachneigung von Hauptanlagen ist zu beiden Seiten des Firstes oder bei versetzten Pultdächern 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 Farbönen rot, braun, grau, anthrazit und deren Mischungen zulässig. Glasierete oder stark engobierte Dachziegel werden ausgeschlossen.  
Dächer von Nebenanlagen und Garagen über 4 m<sup>2</sup> sowie untergeordneten, eingeschossigen Gebäudeteilen, die eine Dachneigung von bis zu 15° aufweisen, sind extensiv zu begrünen und mit einer Vegetationsschicht von mind. 8 cm zu versehen.  
Ausnahmen sind Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sowie Wintergärten und Terrassenüberdachungen.  
Fassadengestaltung  
2.3 Für Außenwände bzw. Fassaden 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 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.  
Grundstückeinfriedungen  
3.4 Einfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie, 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 2,00 m.  
3.5 Als Grundstückseinfriedung sind nur Laub-Hecken sowie Zaune aus Metall oder Holz zulässig.  
3.6 Einfriedungen in geschlossener Form (z. B. freistehende Mauern, Wellplanken), 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.

**B4 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

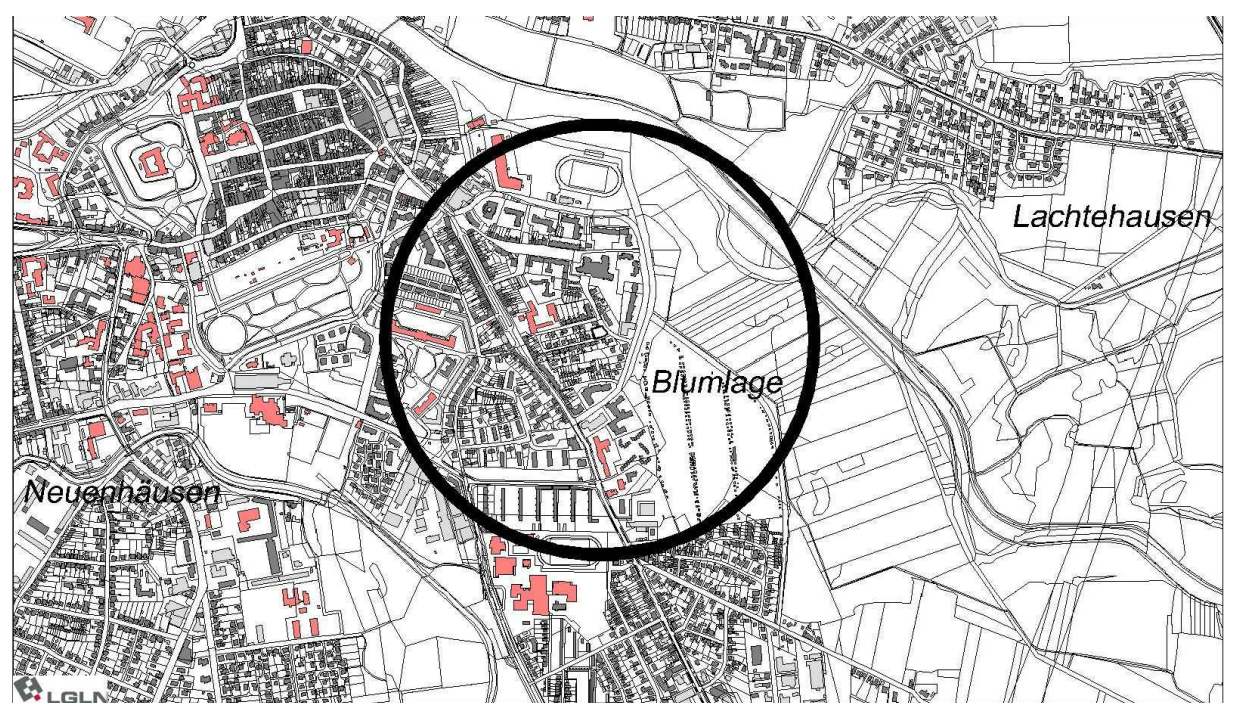
**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728, 1793)  
**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 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. 384)  
**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 2 des Gesetzes vom 17. Februar 2021 (Nds. GVBl. S. 64)  
**Planzeichenerklärung 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.

# Stadt Celle

Bebauungsplan Nr. 32  
mit Örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

## "Gebiet zwischen Oberaller/Fischerdeich/Allerdeich und Blumlage/Magnusgraben" 5. Änderung



Übersicht M. 1 : 20.000  
Kartengrundlage: DOK, Vertriebsfertigstellungsergebnis 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: 17.09.2021**  
**(Satzung)**

**Verfahrensvermerke**  
**Aufstellungsbeschluss**  
Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 28.11.2019 die Einleitung des Verfahrens zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 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 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung wurde ausgearbeitet im Fachbereich Stadtplanung, Bauen und Umwelt, Fachdienst Stadtplanung.  
Celle, den .....  
Fachdienstleiter

**Planunterlagen**  
Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) Katasteramt Celle (L4-133-2021)  
Gemarkung: Celle, Flur 39, Flurstück 1/15  
Maßstab: 1 : 1.000  
© 2021 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Braunschweig-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: 26.04.2021).  
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)

**Öffentliche Auslegung**  
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 13.07.2021 dem Entwurf zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 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 17.07.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.  
Der Entwurf zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung und die zugehörige Begründung haben in der Zeit vom 27.07. bis 27.08.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.  
Celle, den .....  
Oberbürgermeister

**Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Stadt Celle hat die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 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 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 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