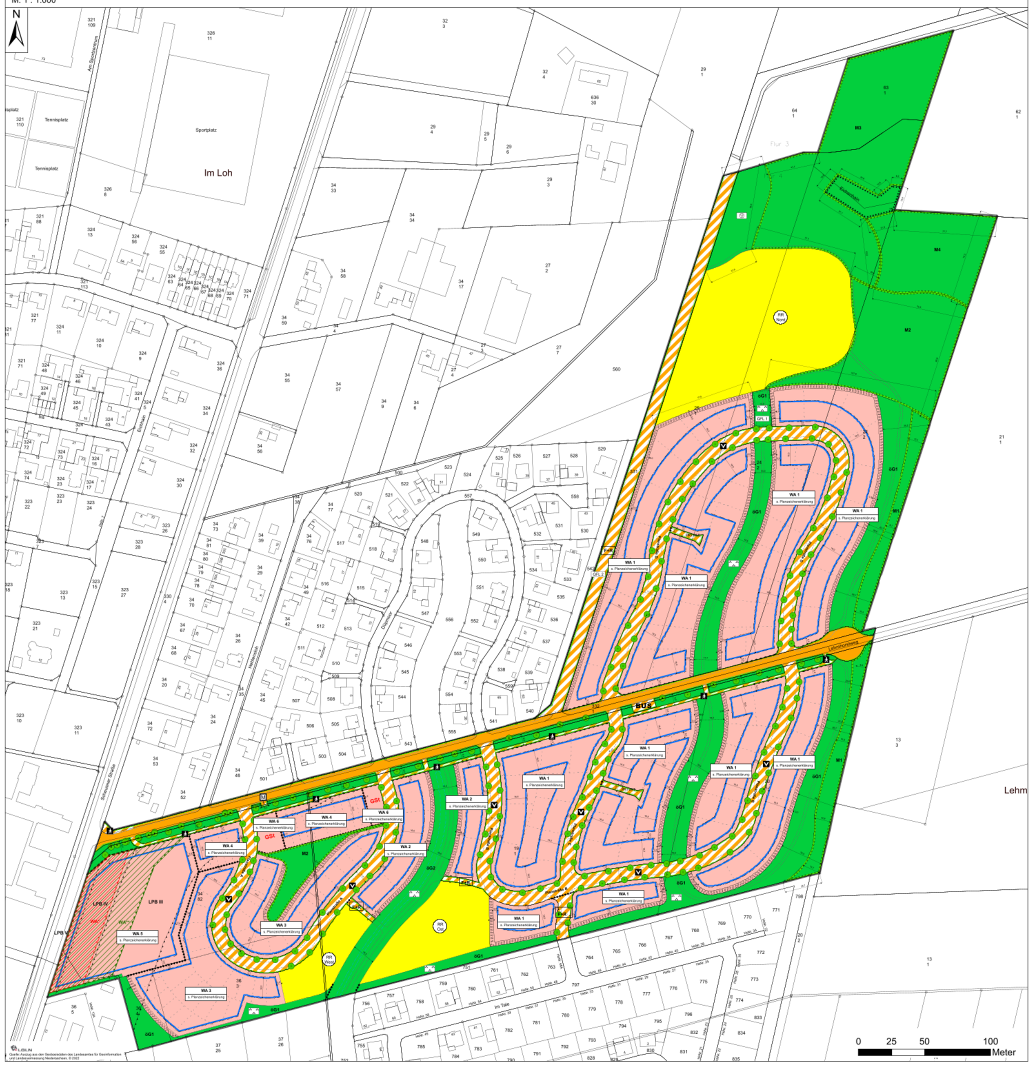
Bebauungsplan Nr. 168 GrH "Wohngebiet Lehmhorstweg"

M. 1 : 1.000



Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 und 98 Abs. 1 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Celle den Bebauungsplan Nr. 168 GrH „Wohngebiet Lehmhorstweg“, bestehend aus der Planzeichnung, den bauplanungsrechtlichen sowie bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und der Begründung, beschlossen.

Celle, den ....

....
Oberbürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Aufstellung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am .... die Einleitung des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 168 GrH „Wohngebiet Lehmhorstweg“ der Stadt Celle gemäß § 2 (1) BauGB im Rahmen einer Eilentscheidung gemäß § 89 Satz 1 NKomVG beschlossen.

Celle, den ....

....
Oberbürgermeister

2. Ausarbeitung
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 168 GrH „Wohngebiet Lehmhorstweg“ der Stadt Celle wurde von der Planungsgemeinschaft Nord GmbH ausgearbeitet

Rotenburg (Wümme), den ....

....
M. Diercks

3. Planunterlage
Kartengrundlage: Automatische Liegenschaftskarte
Gemarkung: Groß Hehlen, Flur 4
Maßstab: 1:1.000
©2022
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung 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:). 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 ....

....
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

4. Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am .... dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 168 GrH „Wohngebiet Lehmhorstweg“ der Stadt Celle und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am .... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes 168 GrH „Wohngebiet Lehmhorstweg“ der Stadt Celle und der Begründung haben vom .... - .... gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Celle, den ....

....
Oberbürgermeister

5. Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Celle hat den 168 GrH „Wohngebiet Lehmhorstweg“ der Stadt Celle nebst Begründung in seiner Sitzung am .... nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Celle, den ....

....
Oberbürgermeister

6. Inkrafttreten
Der Bebauungsplan 168 GrH „Wohngebiet Lehmhorstweg“ der Stadt Celle 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 ....

....
Oberbürgermeister

7. Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes 168 GrH „Wohngebiet Lehmhorstweg“ der Stadt Celle ist die Verletzung von Verfahren- oder Formvorschriften nicht geltend gemacht worden.

Celle, den ....

....
Oberbürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

(GEMÄSS PLANZEICHENERKLÄRUNG VON 1990)

(Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Zeit der geltenden Fassung)

Nutzungsschablonen

WA 1	WA 2	WA 3	WA 4	WA 5	WA 6
0,3 / o	0,3 / o	0,4 / o	0,4 / o	0,4 / o	0,8
E / I	E / II	D / II	RH / II	II-III	
WH 4,50 m / GH 9,00 m	WH 6,50 m / GH 10,50 m	WH 6,50 m / GH 10,50 m	WH 6,50 m / GH 10,50 m	WH 8,50 m / GH 12,50 m	
SD / WD / vPD	FD / WD / vPD / ZD	SD / WD / vPD	FD / WD / vPD / ZD	FD / WD / vPD / ZD	
< 30° - 50°	0° - 30°	< 30° - 50°	0° - 30°	0° - 30°	

1. Art der baulichen Nutzung

- WA — **Allgemeine Wohngebiete** (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

- GRZ 0,3 / 0,4 / 0,8 — **Grundflächenzahl, Höchstmaß** (§ 19 BauNVO)
- I / II / II-III — **Anzahl der Vollgeschosse (zwingend), Höchstmaß** (§ 16 (2) Nr. 3, § 18 BauNVO)
- WH 4,50 m / 6,50 m — **Absolute Wandhöhe, Höchstmaß** (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO)
- GH 9,00 m / 10,5 m — **Absolute Gebäudehöhe, Höchstmaß** (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 und § 23 BauNVO)

- o — **offene Bauweise** (§ 22 BauNVO)
- **Nur Einzelhäuser zulässig** (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- **Nur Doppelhäuser zulässig** (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- **Nur Reihenhäuser zulässig** (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- **Baugrenze** (§ 23 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)
- FD — **Flachdach**
- SD — **Satteldach**
- vPD — **versetztes Pultdach**
- WD — **Walmdach (inkl. Krüppelwalm)**
- ZD — **Zeltdach**

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- **Öffentliche Straßenverkehrsflächen**
- **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
- **Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich**
- **Zweckbestimmung: Fußgängerbereich**
- F+R — **Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg**
- PRIVAT — **Zweckbestimmung: Privatstraße**
- BUS — **Zweckbestimmung: Bus (hier: Bushaltestelle)**
- **Zweckbestimmung: Müllsammelplatz (hier: Container)**
- **Straßenbegrenzungslinie**
- **Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- **Umgrenzung von Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- **Umgrenzung von Flächen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- **Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- **Anpflanzung von Einzelbäumen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- **Erhalt von Einzelbäumen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

6. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- **Öffentliche Grünflächen**
- **Zweckbestimmung: Parkanlage**
- **Zweckbestimmung: Bolzplatz**

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- **Flächen für Versorgungsanlagen / Abwasserbeseitigung**
- RR Nord — **Regenrückhaltebecken Zweckbestimmung: Nord, West, Ost**

8. Sonstige Planzeichen

- **Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans** (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen** (z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes) (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- GSt — **Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen Hier: Gemeinschaftsstellplatzfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- **Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes** (§ 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB)
- **Zweckbestimmung: Lärmpegelbereiche (LPB)**
- WA* — **Zweckbestimmung: WA***
- WA** — **Zweckbestimmung: WA****
- **Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen Hier: GFL1 zugunsten der Ver- und Entsorgung GFL2 zugunsten der Flächeneigentümer der landwirtschaftlichen Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr.21 BauGB)
- **vorgeschlagene Grundstücksgrenzen**
- **vorgeschlagene Straßenführung**
- **vorgeschlagene Wegeführung**
- **vorgeschlagene Grabenführung**

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

A1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind die gem. § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

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

A2.1 *Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)*
Die Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 BauNVO) wird bestimmt durch die maximal zulässige Wandhöhe (WH) und die maximal zulässige Gesamthöhe baulicher Anlagen (GH).

A2.1.2 Der untere Bezugspunkt ist der zum jeweiligen Grundstück nächstgelegene Höhenbezugspunkt ü. NHN (entsprechend der Anlage 3). Der dem Bebauungsplan zugrundliegende Lage- und Höhenplan wurde auf Basis Normalhöhennull erstellt, so dass für die bauliche Realisierung ein einheitlicher Höhenbezugsplan vorliegt.
Von den festgesetzten Höhenbezugspunkten kann ausnahmsweise bis zu 30 cm abgewichen werden, wenn im Rahmen der Durchführung der Planung nachweislich Abweichungen in der Örtlichkeit festgestellt werden.
Die jeweils festgesetzte Wandhöhe gilt nur bei Dächern mit einer Neigung von mindestens 5° und ist die Schnittkante zwischen der Außenseite der Wand und der Dachaußenseite.

A2.1.3 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 Satteldach, (Krüppel-)Walmdach oder versetztem Pultdach sowie für die Giebelseite von Zwerchhäusern.

A2.1.4 Der obere Bezugspunkt der maximalen Gebäudehöhe baulicher Anlagen entspricht dem oberen Abschluss des Daches.

A2.1.5 Untergeordnete technische Aufbauten dürfen die maximale Höhe baulicher Anlagen um höchstens 1,00 m überschreiten.

A2.2 *Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO)*
Von der festgesetzten zulässigen Grundfläche (GRZ) darf innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 4 durch die im § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden.

A3. Mindestgrundstücksgröße (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 – WA 2 muss die Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB mindestens 600 m² je Einzelhaus und in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3 mindestens 350 m² je Doppelhaushälfte betragen. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 4 muss die Grundstücksgröße bei der Errichtung von Reihenhäusern mindestens 200 m² je Parzelle betragen.

A4. Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
A4.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind in Einzelhäusern höchstens zwei Wohneinheiten zulässig.

A4.2 In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3 ist in Doppelhäusern höchstens eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig; bei der Realisierung von Hausgruppen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 4 ist eine Hausanlage mit maximal fünf Wohneinheiten zulässig.

A5. Flächen für Gemeinschaftsanlagen: Gemeinschaftsstellplatzanlage (GSt)
A5.1 Innerhalb der Fläche für die Gemeinschaftsstellplatzanlage GSt sind ausschließlich die für die Deckung des Stellplatzbedarfes des Allgemeinen Wohngebietes WA 4 erforderlichen Stellplätze zulässig.

A5.2 Innerhalb der Fläche für die Gemeinschaftsstellplatzanlage GSt sind oberirdische Garagen und Tiefgaragen nicht zulässig. Überdachte Stellplätze (Carports) sind jedoch zulässig.

A6. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12, 14 und 23 BauNVO)
A6.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie (Vorgartenbereich) sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig. Bei Baugrundstücken, die mehr als eine Straßenbegrenzungslinie aufweisen, ist der gesamte Bereich zwischen der Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO freizuhalten.

Darüber hinaus sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (einschließlich nicht mit dem Hauptgebäude verbundener Terrassen) außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur bis zu einer Größe von insgesamt 25 m² je Baugrundstück zulässig.

A6.2 Stellplätze und Garagen (einschließlich Carports) müssen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 – WA 3 und WA 5 einen Mindestabstand von 5,00 m zur davor liegenden Straßenbegrenzungslinie einhalten. Bei Baugrundstücken, die mehr als eine Straßenbegrenzungslinie aufweisen, ist folglich zu allen Straßenbegrenzungslinien, die das Baugrundstück tangieren, ein Mindestabstand von 5,00 m zu berücksichtigen.

Zu den seitlichen Grundstücksgrenzen, die nicht an eine Straßenbegrenzungslinie angrenzen, müssen Garagen (einschließlich Carports) einen Abstand von 1,0 m einhalten.

A6.3 Die für das Gebiet WA 4 erforderlichen Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der Fläche für die Gemeinschaftsstellplatzanlage GSt (WA 6) zulässig.

A6.4 Für jedes Grundstück ist nur eine Zufahrt und Zuwegung bis zu einer Gesamtbreite von höchstens 4,0 m zulässig.

A7. Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB)
Für Grundstücke, die ausschließlich über den Lehmhorstweg erschlossen werden können, ist gem. § 31 Abs. 1 BauGB eine Zufahrt und Zuwegung bis zu einer Gesamtbreite von höchstens 4,0 m zulässig.

A8. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
GFL 1: Die im Bebauungsplan vorgesehenen Leitungsrechte dienen dem Bau, der Wartung und der Reparatur der Leitungen unterhalb der privaten Verkehrsflächen. Die Fläche muss für die vorgenannten Nutzungen dauerhaft zur Verfügung stehen. Begünstigt werden die jeweiligen Leitungsträger.

GFL 2: Das im Bebauungsplan vorgesehene Leitungsrecht dient der Erschließung der nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen außerhalb des Plangebietes. Die Fläche muss für die vorgenannten Nutzungen dauerhaft zur Verfügung stehen. Begünstigt werden die jeweiligen Flächeneigentümer der landwirtschaftlichen Flächen.

A9. Öffentliche Grünflächen

A9.1 Zentrale Grünzüge – öG 1 / öG 2
Die öffentlichen Grünflächen (öG 1 / öG 2) mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind naturnah zu gestalten. Sie sind mit Baum- und Strauchgruppen in Anlehnung an die Pflanzenvorschlagsliste „Öffentliche Grünfläche“ zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die zu pflanzenden baumartigen Laubgehölze sind als Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 150 - 200 cm und die Sträucher, 2 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm zu pflanzen. Abgängige Gehölze sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode (November bis April) gleichartig zu ersetzen.
Auf den nicht bepflanzten Flächen ist eine heimische Gras- und Staudenflur mit standortangepassten Gräsern und Kräutern durch eine jährliche Mahd zwischen dem 01. August und 31. März zu entwickeln. Innerhalb der Flächen ist ein 3,0 m breiter, geschwungener offenporiger Weg, symbolische Darstellung in der Planzeichnung, zulässig.

In der öffentlichen Grünfläche „öG 2“ ist im Zentrum der Fläche ein muldenförmiger Graben zu errichten, welcher die Form eines geschwungenen natürlichen Bachlaufes erhalten soll. Der Graben ist nicht zu bepflanzen. Eine Selbstbegrünung ist zulässig.

Pflanzvorschlagsliste:

Öffentliche Grünfläche (öG 1 / öG 2)

Botanischer Name	Deutscher Name
	Bäume
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide als Kopfweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
	Sträucher
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Cytisus scoparius	Besenginster
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ilex aquifolium	Stechpalme
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Frangula alnus	Faulbaum
Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix cinerea	Aschgraue Weide
Salix purpurea	Purpurweide
Salix triandra	Mandelweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

A9.2 Öffentliche Grünfläche – straßenbegleitend entlang des Lehmhorstweges
Die straßenbegleitenden öffentlichen Grünflächen entlang des Lehmhorstweges sind naturnah zu gestalten. Auf den nicht bepflanzten Flächen ist eine heimische Gras- und Staudenflur mit standortangepassten Gräsern und Kräutern durch eine jährliche Mahd zwischen dem 01. August und 31. März zu entwickeln.

A10. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

A10.1 Flächen mit Pflanzgebot innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind die Flächen mit Pflanzgeboten in Anlehnung an die Pflanzenvorschlagsliste „Pflanzgebot“ zu bepflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Die Pflanzmaßnahmen sind nach dem Beginn der privaten Baumaßnahmen auf den jeweiligen Baugrundstücken auszuführen; die Pflanzmaßnahmen sind spätestens jedoch innerhalb von zwei Vegetationsperioden nach Baubeginn fertigzustellen.

Pflanzenvorschlagsliste:
Flächen mit Pflanzgebot – Allgemeine Wohngebiete

Botanischer Name	Deutscher Name
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Cytisus scoparius	Besenginster
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ilex aquifolium	Stechpalme
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Salix aurita	Ohrweide
Salix cinerea	Grauweide
Salix purpurea	Purpurweide
Salix triandra	Mandelweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

A10.2 Anpflanzen von Bäumen innerhalb von Straßenverkehrsflächen
Innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ und „Fuß- und Radweg“, südlich der Planstraße „B“, sind Laubbäume anzupflanzen (symbolische Darstellung in der Planzeichnung) und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode (November bis April) gleichartig zu ersetzen. Die Einzelbäume sind in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mindestens 10 - 12 cm zu pflanzen. Die Pflanzflächen für Bäume im Straßenraum müssen eine Größe von mindestens 6 m² aufweisen und gegen Überfahren geschützt sein. Die Einzelbaumstandorte können in ihrer Lage gemäß der Straßenausbauplanung variieren.

- Im Bereich der Planstraße ´A´ sind 35 Bäume zu pflanzen.
- Im Bereich der Planstraße ´B´ sind 47 Bäume zu pflanzen.
- Im Bereich der Planstraße ´C´ sind 16 Bäume zu pflanzen.
- Im Bereich der Planstraße ´D´ sind 53 Bäume zu pflanzen.
- Im Bereich des Fuß- und Radweges, südlich Planstraße ´B´ sind 4 Bäume zu pflanzen.

Pflanzvorschlagsliste:

Straßenbäume

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre ´Elsrijk´	Feldahorn ´Elsrijk´
Carpinus betulus ´Fastigiata´	Pyramiden-Hainbuche
Fraxinus angustifolia ´Raywood´	Schmalblättrige Esche
Quercus robur ´Fastigiata Koster´	Säulen-Eiche
Sorbus intermedia ´Brouwers´	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata ´Rancho´	Stadtlinde

A10.3 Anpflanzen von Bäumen innerhalb von öffentlichen Grünflächen
Innerhalb der öffentlichen Grünflächen entlang der Straßenverkehrsfläche „Lehmhorstweg“ (s. Planzeichnung) sind insgesamt 19 Bäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode (November bis April) gleichartig zu ersetzen.
Es sind standortgerechte, heimische Laubbäume in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mindestens 10-12 cm zu verwenden.

A10.4 Anpflanzen von Bäumen auf den privaten Baugrundstücken
Bei der Realisierung von Einzelhäusern in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 5 ist je vollendete 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum und ein Obstbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Darüber hinaus ist in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 5 je 5 Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Stellplatzflächen sind durch Hecken, wie u.a. Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*) und Liguster (*Ligustrum vulgare*) einzugrünen. Die Pflanzmaßnahmen sind nach dem Beginn der privaten Baumaßnahmen auf den jeweiligen Baugrundstücken auszuführen; die Pflanzmaßnahmen sind spätestens jedoch innerhalb von zwei Vegetationsperioden nach Baubeginn fertigzustellen.

Bei der Realisierung von Doppelhäusern in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3 und Reihenhäusern in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 4 ist je vollendete 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein Obstbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die zu pflanzenden Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 10 - 12 cm in 1 m Höhe oder als wirksamer Stammbusch mit einer Mindesthöhe von 2 m zu pflanzen. Die zu pflanzenden Obstbäume sind als Halb- oder Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 7 - 8 cm in 1 m Höhe zu pflanzen. Die jeweilige Artenwahl bleibt dem zukünftigen Eigentümer überlassen.

Die Pflanzmaßnahmen sind nach dem Beginn der privaten Baumaßnahmen auf den jeweiligen Baugrundstücken auszuführen; die Pflanzmaßnahmen sind spätestens jedoch innerhalb von zwei Vegetationsperioden nach Baubeginn fertigzustellen.

A11. Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Erhalt von Einzelbäumen
Die in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängiger Baumbestand ist durch eine Neuanpflanzung eines standortgerechten, heimischen Laubbaumes in unmittelbarer Nähe zu ersetzen. Für Ersatzpflanzungen ist die Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mind. 10 - 12 cm zu verwenden.
Bei allen Hoch- und Tiefbaumaßnahmen sind Stamm, Krone und Wurzelraum zu schützen.

Erhalt einer Gehölzgruppe - Eichenhain
Innerhalb der Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern ist der Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten. Abgängiger Gehölzbestand ist durch eine Neuanpflanzung eines Baumes der Baumart Stieleiche (*Quercus robur*) oder Strauches gleichartig zu ersetzen. Für Ersatzanpflanzungen von Bäumen ist die Pflanzqualität Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 150 - 200 cm und für Sträucher die Pflanzqualität 2 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm zu verwenden.

A12. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 15 BauGB)

M 1 – Entwicklung eines Waldrandsaumes
Innerhalb der *8 m* breiten Fläche (M 1) für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist ein naturnaher Waldrandsaum aus Laubsträuchern zu entwickeln.

Auswahl der zu verwendenden Arten:

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
Sträucher		
Corylus avellana	Haselnuss	3 j. v. S. 80/120
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	3 j. v. S. 80/120
Prunus spinosa	Schlehe	1 j. v. S. 60/100
Frangula alnus	Faulbaum	3 j. v. S. 80/120
Rosa canina	Hundsrose	2 j. v. S. 60/ 80
Salix cinerea	Grauweide	1 j. v. S. 60/ 80
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	3 j. v. S. 60/100

* 3 j. v. S. 80/120 = 3-jährig, von Sämlingsunterlage, Stammhöhe 80 - 120

Pflanzverband: 1 Pflanze pro m².

Einzäunung: Die Anpflanzung ist allseitig zum Schutz vor Verbiss mit einem Wildschutzzaun einzuzäunen. Die Einzäunung ist nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu entfernen, sobald die Anpflanzung durch einen Verbiss nicht mehr nachhaltig geschädigt werden kann.

Umsetzung: Die Anpflanzung erfolgt in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Beginn der Baumaßnahmen im Plangebiet. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10 % sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

M 2 – Schaffung einer Streuobstwiese
Innerhalb der Fläche (M 2) für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine Streuobstwiese anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Beginn der Baumaßnahmen im Plangebiet. Die Fläche der Streuobstwiese ist vor der Bepflanzung mit zertifiziertem Regio-Saatgut für Extensives Grünland fachgerecht einzusäen. Bei der Anlage der Streuobstwiese sind Obstbäume regionaler Sorten der Qualität Hochstamm, Stammumfang 10 - 12 cm zu verwenden. Die Bäume sind in einem Pflanzraster von 8 x 8 m zu pflanzen. Abgängige Obstbäume sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Die Streuobstwiese ist dauerhaft zu erhalten. Die Streuobstwiese ist als extensives Grünland, als Mähwiese mit 1 - 2 Mähterminen pro Jahr (1. Mahd nach dem 01. Juli) zu nutzen. Das Mahdgut ist abzufahren. Eine Verbuschung des Grünlandes ist unzulässig. Eine Düngung des Grünlandes ist nicht gestattet, ausgenommen ist eine bedarfsgerechte Punkt-Düngung an den Obstbaumstandorten. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln aller Art ist nicht zulässig. Bei zwingender Erforderlichkeit ist in Einzelfällen das Einverständnis der Unteren Naturschutzbehörde vorher einzuholen. Im Randbereich der Fläche, angrenzend an die Fläche für Versorgungsanlagen, ist ein 3,0 m breiter, geschwungener offenporiger Weg, symbolische Darstellung in der Planzeichnung, zulässig.

M 3 – Entwicklung eines Mesophilen Grünlandes
Innerhalb der Fläche (M 3) für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, die bislang als Acker und Intensivgrünland genutzt wurden, ist ein mesophiles Grünland (Zielbiotoptyp GM) zu entwickeln und jährlich ab dem 01. Juli mindestens 1-mal zu mähen. Die Fläche des Mesophilen Grünlandes ist mit zertifiziertem Regio-Saatgut für Extensives Grünland fachgerecht einzusäen. Düngung und die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig. Die sich einstellenden Bestände sind durch extensive Grünlandnutzung als Mähgrünland zu bewirtschaften bzw. zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt in der ersten Bewirtschaftungsperiode nach Beginn der Baumaßnahmen im Plangebiet.
Im Randbereich der Fläche, angrenzend an die Fläche für Versorgungsanlagen, ist ein 3,0 m breiter, geschwungener offenporiger Weg, symbolische Darstellung in der Planzeichnung, zulässig.

M 4 – Aufforstung eines Laubmischwaldes
Innerhalb der Fläche (M 4) für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist ein naturnaher, standortgerechter, heimischer Laubmischwald zu entwickeln. Die Fläche ist mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen und forstwirtschaftlich zu nutzen. Die Pflanzungen haben mit Baumschulwaren aus anerkannten Herkünften gem. Forstvermehrungsgut-Gesetz zu erfolgen. Die Umsetzung der Anpflanzung erfolgt in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Beginn der Baumaßnahmen im Plangebiet. Die Aufforstung ist unter Beratung des Forstamtes und in Abstimmung mit der Unteren Waldbehörde durchzuführen.
Die Aufforstung ist allseitig zum Schutz vor Verbiss 5 - 8 Jahre lang einzuzäunen oder bis die Pflanzen zumindest aus der Verbisszone (Pflanzenhöhe ca. 1,50 bis 1,80 m) herausgewachsen sind.

A13. Flächen und Maßnahmen für die Abwasserbeseitigung und die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
A13.1 Die Flächen für Versorgungsanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) mit den Zweckbestimmungen „RRB Nord", "RRB Ost" und "RRB West" dienen der Regenrückhaltung. Die Flächen sind naturnah zu gestalten.

A13.2 Für die Baugrundstücke, die entsprechend der nachgelagerten Entwässerungsplanung an die Regenwasserkanalisation angeschlossen werden, wird ein Anschluss- und Benutzungszwang für die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers gemäß § 4 Abs. 2 der Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Celle festgesetzt.

A14. Ausschluss fossiler Brennstoffe (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)
Im Plangebiet dürfen keine fossilen Brennstoffe für die Wärme- und Warmwasserversorgung verwendet werden.

A15. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Für Gebäude, die neu errichtet oder wesentlich geändert werden, gelten folgende Schallschutzanforderungen:

Hausnahe Außenwohnbereiche:
In dem mit WA* bezeichneten Allgemeinen Wohngebiet ist die Anordnung von hausnahen Außenwohnbereichen (Terrassen und Balkone) unzulässig, falls nicht mindestens ein hausnaher Außenwohnbereich pro Wohneinheit in einem lärmarmen Bereich geschaffen wird. Falls ansonsten im WA * ein hausnaher Bereich angeordnet werden soll, hat eine schallmindernde Maßnahme in Form von verglasten Vorbauten (Wintergarten, Loggien o.ä.) zu erfolgen.

Belüftung von Schlafräumen:
In den mit WA* und WA** bezeichneten Gebieten sind zu öffnende Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nur an der östlichen Fassade zulässig. Falls zu öffnende Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern an anderen Gebäudeseiten angeordnet werden, ist der Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumlufttechnischer Anlage vorzusehen.

Anforderungen an schutzbedürftige Räume
Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, müssen im gekennzeichneten Bereich je nach Lärmpegelbereich die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Abschnitt 7 der DIN 4109 Teil 1, Ausgabe 2018 einhalten.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils $R'_{w,res}$ [dB]	
		Aufenthalts- und Wohnräume	Büroräume und ähnliches
I	bis 55	30	--
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40
VI	76 bis 80	50	45

Generelle Hinweise
Von den Anforderungen kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass sich durch Abschirmeffekte oder Ähnlichem geringere Lärmpegel ergeben und auch bei Abweichung von den Anforderungen gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden können.

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

B1. Dachformen und Dachneigungen
B1.1 Für Hauptgebäude sind die in der Nutzungsschablone der zeichnerischen Festsetzungen eingetragenen Dachformen und Dachneigungen zulässig. Dies gilt nicht für Garagen (einschließlich Carports), Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, Wintergärten, Dachaufbauten und Dachgauben, Vordächer und untergeordnete Gebäudeteile von Hauptgebäuden bis zu einer maximalen Grundfläche von 20 m².

B1.2 Die Hauptgebäude sowie die Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Garagen (einschließlich Carports) mit geneigten Dächern sind mit symmetrischen Dachneigungen auszuführen. Bei versetzten Pultdächern der Hauptbaukörper ist ein maximaler Höhenversatz der gegeneinander versetzten Dachflächen von 1,20 m zulässig.

B1.3 Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind die Dachneigung und Dachform einheitlich zu wählen.

B2 Zwerchgiebel, Zwerchhäuser
B2.1 Die Breite von Zwerchgiebeln, Zwerchhäusern und ähnlichen Gebäudeteilen darf höchstens die Hälfte der Fassadenbreite betragen.

B2.2 Die Dachneigung von Zwerchgiebeln und ähnlichen Gebäudeteilen darf von in der Nutzungsschablone der zeichnerischen Festsetzungen eingetragenen Dachneigung abweichen.

B3. Dachgauben, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster
B3.1 Dachgauben, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte dürfen in der Summe ihrer Breiten die Hälfte der jeweiligen Gesamtdachbreite nicht überschreiten.

B3.2 Der Abstand untereinander sowie zum Ortgang oder einem anderen Dachrand muss mindestens 1,25 m betragen.

B3.3 Dachgauben müssen auf die Gliederung der darunter liegenden Fassade bezogen sein.

B3.4 Dachgauben in zweiter Reihe sind unzulässig.

B4. Dacheindeckung
B4.1 Als Dacheindeckung der geneigten Dächer sind mit Ausnahme von Anlagen, die der Nutzung der Solarenergie dienen sowie Dachaufbauten, extensive Dachbegrünungen mit einer Substratschicht von mind. 8 cm oder Ziegel- oder Betondachsteine in den Farbtönen rot und grau (in Anlehnung an die RAL-Farben 3000-3003, 3013, 3016 und 7004, 7023, 7032, 7038) zulässig.

B4.2 Reflektierende glasierte und glänzend engobierten Dacheindeckungen sind nicht zulässig. Dies gilt nicht für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie.

B4.3 Dächer von Hauptgebäuden und Nebenanlagen, Garagen sowie untergeordneten Gebäudeteilen, die eine Dachneigung von bis zu 10° aufweisen (Flachdächer), sind extensiv zu begrünen und mit einer Substratschicht von mind. 12 cm zu versehen.

B4.4 Als Dacheindeckung für Dächer von untergeordneten, eingeschossigen Gebäudeteilen (z.B. Wintergärten, Terrassenüberdachungen), die eine Dachneigung von über 5° aufweisen, sind auch andere, nicht glänzende Materialien zulässig. Davon abweichend sind glänzende Lichtbänder zulässig, die zur Belüftung und Belichtung erforderlich sind.

B5. Fassadengestaltung
B5.1 Fassaden von Hauptgebäuden sind in Ziegelmauerwerk, Holz oder als Putzfassade zu gestalten. Davon ausgenommen sind auch Fassadebegrünungen sowie Solarfassaden zulässig.

B5.2 Für Putzfassaden sind Beige- und Weiß-Farbtöne (in Anlehnung an die RAL-Farben 1000, 1002, 1013-1015, 9001, 9002, 9018) und für Ziegelmauerwerk Rot- und Orange-Farbtöne (in Anlehnung an die RAL-Farben 3002, 3011, 3013, 3032-3033, 2001) zulässig. Für Holzfassaden sind auch andere Farbtöne, ausgenommen dunkle Farbtöne, zulässig.

B5.3 Für untergeordnete Bauteile sowie für An- und Ausbauten und zur Gliederung können zudem für bis zu 20 % der Fläche jeder Fassadenseite andere Materialien verwendet werden.

B5.4 Die Verwendung von fluoreszierenden Farben, glänzenden Materialien und stark reflektierenden Oberflächen sowie Fassaden aus Metall, Kunststoff oder Natursteinimitat sind nicht zulässig.

B6. Stellung baulicher Anlagen
In den allgemeinen Wohngebieten sind Hauptgebäude straßenbegleitend auszurichten. Die Firstrichtung kann davon abweichen. Bei Baugrundstücken, die mehr als eine Straßenbegrenzungslinie aufweisen, ist diejenige maßgebend, in der sich die Hauptzufahrt befindet.

B7. Geländeveränderungen
B7.1 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.

B7.2 Geländeerhöhungen, sofern sie zur Reduzierung der Überflutungsgefahr notwendig sind und nicht zu Lasten Dritter gehen, sind ausnahmsweise zulässig.

B7.3 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.

B7.4 Senkrechte Höhenunterschiede, sofern sie geländebedingt erforderlich werden, sind mit begrünten Böschungen zu überwinden, deren Neigung 1:3 nicht übersteigen.

B8. Anzahl der notwendigen Stellplätze (§ 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO)
B8.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind bei der Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern pro Wohneinheit unter 75 m² ein Stellplatz und pro Wohneinheit ab 75 m² zwei Stellplätze auf dem privaten Grundstück nachzuweisen.

B8.2 Bei der Errichtung von Hausgruppen sind pro Wohneinheit unter 75 m² ein Stellplatz und pro Wohneinheit ab 75 m² zwei Stellplätze nachzuweisen. Für die Errichtung von Hausgruppen innerhalb des Gebietes WA 4 sind diese im Bereich der zeichnerisch festgesetzten Gemeinschaftsstellplatzfläche GSt1 herzustellen.

B9. Grundstückseinfriedungen
B9.1 Einfriedungen entlang der Straßenverkehrsfläche (Vorgartenbereich) sind bis zu einer Gesamthöhe von 1,30 m, gemessen am jeweiligen Bezugspunkt, erst ab einem Abstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. Der untere Bezugspunkt ist der zum jeweiligen Grundstück nächstgelegene Höhenbezugspunkt ü. NHN (entsprechend der Anlage 3). Davon abweichend sind für lebende Hecken aus heimischen Sträuchern und Gehölzen sowie „Sylter Trockenmauern“ (ausgebildete Mauer mit Findlingen) keine Abstandsflächen zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

B9.2 Einfriedungen sind als „Sylter Trockenmauern“ (ausgebildete Mauer mit Findlingen), Stabgitterzaun in der Farbe grün, Maschendrahtzaun in der Farbe grün, Holz- Staketenzaun in der Farbe braun oder als lebende Hecken aus heimischen Sträuchern und Gehölzen zulässig. Die Verwendung von Sichtschutzstreifen oder Sichtschutzrollen in Verbindung mit Stabgitter- oder Maschendrahtzäunen sowie Stacheldraht oder andere verletzungsträchtige Materialien sind nicht zulässig.

B9.3 Einfriedungen in geschlossener Form sind nur zulässig, sofern sie nicht unter TF B9.1 fallen.

B9.4 Müllbehälter und andere Entsorgungs- und Recyclingbehälter sind gegen den Einblick vom öffentlichen und privaten Straßenraum, öffentlichen Grünflächen sowie sonstigen Flächen des öffentlichen Raumes abzuschirmen.

B10. Werbeanlagen während der Vermarktungszeit
Innerhalb des Gebietes WA 5 sind Werbeanlagen in Form von Werbetafeln bis zu einer Gesamtfläche von 21,00 m² sowie bis zu 3 Fahnenmasten mit zugehöriger Fahne auf einer zusammenhängenden Fläche von maximal 50 m² ausnahmsweise zulässig. Die Werbeanlagen sind ausschließlich im Zeitraum der Vermarktung der Grundstücke gestattet. Werbeanlagen mit bewegtem oder wechselndem Licht sind unzulässig. Die Fahnenmasten dürfen eine Höhe von 6 m, gemessen am nächstgelegenen Höhenbezugspunkt ü. NHN (entsprechend der Anlage 3), nicht überschreiten.

B11. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen
Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Mit mineralischen Substraten befestigte Flächen (z.B. Stein- und Schottergärten) sind nicht als Grünfläche zugelassen.

C Hinweise

C1 Kampfmittel
Die Durchführung einer Luftbildauswertung für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition wurde bereits durch den Vorhabenträger veranlasst. Die Luftbildauswertung hat zum Ergebnis, dass keine Kampfmittelbelastung innerhalb der überbaubaren Flächen des Plangebietes und in der Umgebung vermutet wird und somit kein Handlungsbedarf besteht. Die vorliegenden Luftbilder wurden dabei nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN zu benachrichtigen.

C2 Grundstücksentwässerung
Der Baugrund ist grundsätzlich für eine Regenwasserversickerung problematisch bzw. nicht geeignet. Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt daher über ein zentrales Kanalsystem. Es besteht ein Anschluss- und Benutzungszwang für den öffentlichen Regenwasserkanal.
Um das anfallende Niederschlagswasser zum Schutz vor Überflutungen zielgerichtet abzuleiten, sind auf den privaten Grundstücken entsprechende Drainagesysteme oder technisch geeignete Sammel- und Rückhalteanlagen vorzusehen und an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen. Details sind im Rahmen der jeweiligen Fachplanung zu erarbeiten. Ein Ableiten von Niederschlagswasser auf benachbarte Grundstücke ist in geeigneter Weise auszuschließen.

C3 Altablagerungen
Nördlich des Plangebietes befindet sich die Altablagerung 351.006.4.046 Ehemalige Ziegelei. Hierbei handelt es sich um eine vollständig verfüllte Grube der ehemaligen Ziegelei Groß Hehlen. Bislang sind keine Verunreinigungen des Bodens oder des Grundwassers nachgewiesen worden. Wenngleich eine Beeinträchtigung des Plangebietes aufgrund der lokalen hydrogeologischen Verhältnisse nicht zu erwarten ist, sollte bei geplanter Grundwassernutzung im nordwestlichen Teil des Plangebietes die Grundwasserqualität vorab geprüft und der Zweckverband informiert werden.

C4 Anzeigepflicht von Kulturdenkmalen gem. § 14 NDSchG
Sachen oder Spuren, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), sind unverzüglich der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege (gem. § 22 NDSchG) anzuzeigen.

C5 Schallschutz
Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm vorbelastet, so dass passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" erforderlich sind.

C6 Artenschutzmaßnahmen
Bei der Anlage der Beleuchtung sind Lampen zu wählen, die die Fallenwirkung für Insekten reduzieren. Außenfassaden dürfen nicht direkt angestrahlt werden. Fassadenanstriche mit Signal- und Leuchtfarben (ähnlich RAL 1003, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 4011, 6038) sind nicht zugelassen. Die verwendeten Lampen sind so auszurichten, dass ihr Licht nach unten fällt (Vermeidung von Streulicht). Angrenzende Waldbereiche sind als lichtarme Dunkelräume zu erhalten. Die Beleuchtungskörper müssen rundum geschlossen sein. Die Leuchten sind waagerecht und so niedrig wie möglich zu installieren. Zur Beleuchtung von nicht bebauten Grundstücksteilen sind asymmetrische Scheinwerfer - sogenannte Planflächenstrahler - zu verwenden, um störende Aufhellungen oder Blendung auszuschließen. Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel, wie z. B. Natriumdampf-Hochdrucklampen oder Leuchtmittel mit ähnlicher Wirkung zu verwenden.

Die externe vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme), in Form einer Nutzungsextensivierung durch Umnutzung in eine Buntbrache- und Blühfläche, auf den Flurstücken 31/5 und 34/2 der Flur 3 in der Gemarkung Groß Hehlen ist dem Allgemeinen Wohngebiet zugeordnet. Die Sicherung und Umsetzung der Ausgleichsfläche erfolgt über einen Öffentlich-rechtlichen Vertrag.

C7 Immissionsbelastung durch Fluglärm / Luftverkehrsgesetz
Die Flugsportvereinigung Celle Segelfluggruppe e.V. betreibt nordöstlich des Plangebietes, in einer Entfernung von ca. 900 m das Segelfluggelände am Hermannsburger Weg in Scheuen. Das Plangebiet liegt im Bereich der Platzrunde und des Übungsraumes des Segelfluggeländes. Daher kommt es über dem Plangebiet verstärkt zu Flugbewegungen. Die durch den Betrieb auf dem Segelfluggelände entstehenden Lärmbeeinträchtigungen sind als ortsüblich hinzunehmen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für militärische Flugplätze gem. § 18a Luftverkehrsgesetz sowie im Interessengebiet der Militärischen LV-Radaranlage Visselhövede. Spätere Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, können nicht anerkannt werden.

C8 Immissionsbelastungen durch Landwirtschaft
Eventuell auftretende Immissionen, die durch die Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen entstehen können, sind für die dörfliche Lage typisch und daher zumutbar.

C9 Geodätische Übertragbarkeit
Grundlage für die geodätische Übertragbarkeit des Bebauungsplans ist der Straßenausbauplan des jeweiligen Straßenbaulastträgers.

C10 Drainageleitungen
Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass nach Beendigung der öffentlichen Erschließungsmaßnahmen nicht alle landwirtschaftlichen Drainageleitungen (ehemalige Ackerflächendrainage) und Rohrleitungsgräben entfernt oder außer Funktion gesetzt wurden. Sofern vorhandene Drainageleitungen und Rohrleitungsgräben im Rahmen von Baumaßnahmen auf den Privatgrundstücken aufgefunden werden, sollten diese unterbrochen oder entfernt werden.

C11 Grundwasser und Objektschutz
In Teilbereichen des Plangebietes wurden im Rahmen einer Baugrunduntersuchung hohe Grundwasserstände ermittelt, die mitunter bis in Höhe der Bebauung (Keller und Fundamente) reichen. Das im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens erstellte Bodengutachten führt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der gemessenen Grundwasserstände unterkellerte Gebäude zum Schutz vor Vernässung nach DIN 18533, Tab.1, W2.1-E, abgedichtet werden müssen. Es können Wasserhaltungen erforderlich werden. Die stichpunkthaften Untersuchungen im Zuge der Baugebietserschließung ersetzen aufgrund der geringen Erkundungsdichte nicht Baugrunduntersuchungen am konkreten Hausstandort.

Stadt Celle
Der Oberbürgermeister
Abt. Stadtplanung

CELLE RESIDENZSTADT

Bebauungsplan Nr. 168 GrH

„Wohngebiet Lehmhorstweg“

M. 1:1.000

Stand: 15.08.2024

Bearbeitung: PGN ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE

allerland