



# PLANZEICHENERKLÄRUNG

- FESTSETZUNGEN GEM. PLANZEICHENVERORDNUNG - 90 -

- Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Verkehrsflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
hier: geplante Bahntrasse der DHE
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschließ anderer Flächen an die Verkehrsflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)
- 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 Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Ortsrandbegrenzung - (siehe textl. Festsetzungen)  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Sonstige Planzeichen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes  
(z.B. § 16 Abs. 5 BauGB)
- Höhenlage als Bezugspunkt  
z.B. (Schienenoberkante) OKS ⊕ 56,28 m üNN
- Nachrichtliche Übernahmen  
(§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Bahnanlagen
- Verfälschungsvermerke  
Kartengrundlage: Flurkartenwerk, Flur: 1:400 Maßstab: 1:1000  
Erlaubnisvermerk: Verfüllung ist für eigene, nicht gewerbliche Zwecke z.B. Zwecke der Bauleitplanung gem. § 13 Abs. 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 02.07.1985 (Nds. GVBl. S.187) erlaubt am 21.02.1991 Az.: V.1024/90
- Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 12.11.1990).  
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.

- Textliche Festsetzungen (TF)
1. Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung
- 1.1 Für die mit **A** gekennzeichneten Bereiche ist gem. § 19 (4) Satz 3 BauNVO die Über- und Unterbauung der zulässigen Grundflächen durch die Grundflächen von 1. Gärten und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14, 3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird höchstens bis zu 50 v.H. zulässig.
- 1.2 In dem mit **X** gekennzeichneten Bereich sind die gem. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO aus- nahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 1 (5) Nr. 2 BauNVO im GE-Gebiet allgemein zulässig.
2. Festsetzungen zur Verminderung der Bodenversiegelung (gem. § 9 (1) Nr. 25 und (4) BauGB)
- 2.1 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind alle gesunden Bäume mit mehr als 50 cm Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe) zu erhalten. Hiervon sind Obstbäume ausgenommen.  
Falls durch die Erhaltung dieser Bäume die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird, sind Ausnahmen zulässig, wenn an anderer Stelle des Grundstückes für eine angemessene Ersatzpflanzung Sorge getragen wird.
- 2.2 Mindestens 15% der Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Sie sind vollständig mit bodendeckender Vegetation zu bepflanzen und sollen eine 50%ige Baum- und Strauchpflanzung einschließen (Artenauswahl und Pflanz-Qualität der Bäume s. Ziff. 2.7 und 2.8.)
- 2.3 Können diese Anforderungen aufgrund der baulichen Ausnutzung der Grundstücke und der notwendigen Erschließungsflächen nicht in vollem Umfang ebenerdig erfüllt werden, so können die verbleibenden ausgleichenden Flächen ausnahmsweise in Form von Dach- bzw. Fassadenbegrünungen mit geeigneter Vegetation errichtet werden. Dabei ist je qm Ausgleichsfläche 2 qm extensiv begrünter Dachfläche bzw. 2 qm Fassadenbegrünung zu erstellen.
- 2.4 Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der nach fachkundiger Prüfung Bestandteil der Baugenehmigung wird.
- 2.5 Die mit Pflanzgebiet **C** belegten Flächen (Ortsrandbegrenzung) sind vollständig mit Gehölzen zu begrünen und zu unterhalten. Die Endhöhe der Vegetation soll im Mittel 3,0 m betragen. Je angefangene 50 qm der zu bepflanzen Fläche ist 1 Baum mit mind. 15 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe, anzupflanzen. Die Höhe der Bepflanzung soll von Nordosten nach Südwesten hin ansteigen. Der Abstand der Bäume von der südwestlichen Grenze des Pflanzstreifens darf 3,0 m nicht überschreiten.
- 2.6 Innerhalb der mit **B** bezeichneten, mit Pflanzgebiet belegten Flächen (Ausgleichsmaßnahme) ist eine ca. 500 qm große Fläche vollständig mit überwiegend fruchttragenden Gehölzen zu bepflanzen und zu unterhalten. Diese Fläche ist nicht auf die Fläche gem. Ziff. 2.2, 2.5 und 2.6 auf heimische und standortgerechte Laubgehölze zu beschränken.
- 2.7 Die Artenauswahl für Ziff. 2.2, 2.5 und 2.6 ist auf heimische und standortgerechte Laubgehölze zu beschränken.
- 2.8 Bei Stellplatzanlagen mit mindestens 6 ebenerdigen Stellplätzen ist für je 6-8 ebenerdige Stellplätze ein Laubbaum nachfolgend beschriebener Pflanzqualität und Ausführungsart auf einer ausreichend großen, offenen Pflanzinsel (mind. 6 qm) innerhalb der Stellplatzanlage anzupflanzen und zu unterhalten.
- Pflanzqualität: Hochstamm, 3-4x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm
- Ausführungsart: wahlweise  
Platanen - Platanus x hybrida  
Stieleichen - Quercus robur  
Scheinkazien - Robinia pseudoacacia  
Amerikanische Stadtlinde - "Monophylla" oder "Bessoniand"  
"Ilex cordata" "Greenspire"

Hinweis

Grundlage für die geodätische Übertragbarkeit des Planes ist der Straßenausbauplan des Tiefbauamtes, der auf Grundlage der geometrisch errechneten Trassenwerte der Vermessungsabteilung aufgestellt ist.

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

**Mängel der Abwägung**

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Celle, den 17.6.93  
Oberstadtdirektor

Celle, den  
Oberstadtdirektor

**Aufstellungsbeschuß**

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 10.09.1991 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 31.10.1991 Ortsüblich bekannt gemacht.

Celle, den  
Oberstadtdirektor

**Ausgearbeitet**

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet im Amt für Stadtplanung, Stadtvermessung und Bauaufsicht, Abt. Stadtplanung

Celle, den 19.11.1991  
Dr. Wichmann  
Baudirektor

**Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 10.09.1991 den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung des Entwurfs genehmigt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 21.09.1991 Ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 01.10.1991 bis 31.10.1991 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Celle, den 20.12.91  
Oberstadtdirektor

**Satzungsbeschuß**

Der Rat der Stadt Celle hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 13.12.1991 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Celle, den 20.12.91  
Oberstadtdirektor

**Bekanntmachung**

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BauGB am 31.03.1992 im Amtsblatt für den Landkreis Celle bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 31.03.1992 rechtsverbindlich geworden.

Celle, den 14.04.1992  
Oberstadtdirektor

**Präambel**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Einigungsvertrag vom 31.08.1990 (BGBl. II S. 889, 1122) und des § 42 der Niedersächsischen Gemeindeordnung in der Fassung vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 229), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Zusammenfassung und Änderung Besoldungs- und anderer dienstlicher Vorschriften vom 27.03.1990 (Nds. GVBl. Nr. 15/1990, S. 115, Art. VIII), hat der Rat der Stadt Celle den Bebauungsplan Nr. 4 AH I.T. bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung und die Begründung beschlossen.

Celle, den 20.12.91  
Oberbürgermeister

Celle, den 20.12.91  
Katasteramt  
Au. Vm.D.

Celle, den 20.12.91  
Oberstadtdirektor

**BEBAUUNGSPLAN NR. 4 AHG I.T. DER STADT CELLE**

**"GEWERBEGEBIET ALTENHAGEN"**

Städtebauliche Stadtplanung M. 1:1000