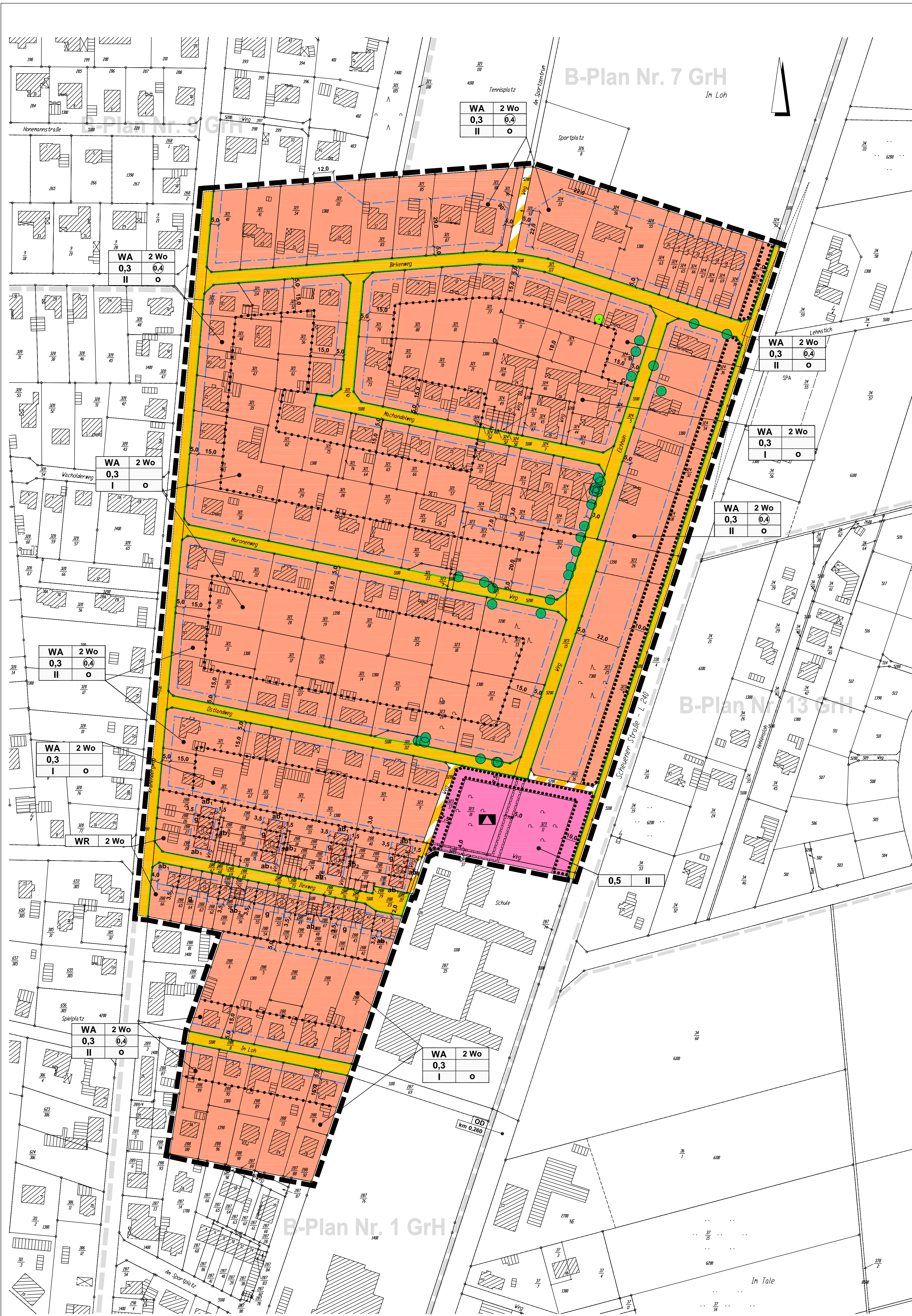


Bebauungsplan Nr. 14 GrH "Eichhain"



Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte, Gemarkung Groß Hehlen, Flur 4

M. 1 : 1.000

Planzeichenerklärung

-Festsetzungen gem. Planzeichenverordnung -90-
(Baugesetzbuch (BauGB) und Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der zur Zeit geltenden Fassung)

Art der baulichen Nutzung

WR	Reine Wohngebiete	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
WA	Allgemeine Wohngebiete	(§ 9 BauNVO)

2 Wo höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Maß der baulichen Nutzung

0,3	Grundflächenzahl	(§ 19 BauNVO)
0,4	Geschossflächenzahl	(§ 20 BauNVO)
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß zwingend	(§ 20 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o	Offene Bauweise	(§ 22 Abs. 2 BauNVO)
g	Geschlossene Bauweise	(§ 22 Abs. 2 BauNVO)
ab₁	Abweichende Bauweise (s. text. Festsetzung Nr. 2)	(§ 22 Abs. 4 BauNVO)
ab₂	Abweichende Bauweise (s. text. Festsetzung Nr. 3)	(§ 22 Abs. 4 BauNVO)
---	Baulinie	(§ 23 Abs. 3 BauNVO)
---	Baugrenze	(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Flächen für den Gemeinbedarf

II	Fläche für den Gemeinbedarf	(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
II	Einrichtungen und Anlagen: Schule	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen

II	Straßenverkehrsfläche	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
II	Straßenbegrenzungslinie	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
II	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß-/Radweg	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Bindungen für die Erhaltung von Bäumen

II	Erhaltung: Bäume	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
II	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (s. text. Festsetzung Nr. 6)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)

Sonstige Planzeichen

Gg	Umgrenzung von Flächen für Garagen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Gg	Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche (s. text. Festsetzung Nr. 7)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Gg	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
Gg	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)	(z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Nachrichtliche Übernahmen

II	Geschützter Baum gem. Baumschutzsatzung	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
II	Sichtdreiecke Die Sichtdreiecke sind von jeglichen sichtbehindernden Gegenständen höher 0,80 m (einzelne Bäume ausgenommen) freizuhalten. (s. text. Festsetzung Nr. 8)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Textliche Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung

- In den reinen Wohngebieten darf die Oberkante der Anbauten innerhalb der überbaubaren Grundstückflächen, auf denen nur ein Vollgeschoss zulässig ist, die vorhandene Erdgeschossdecke des jeweiligen zweigeschossigen Hauptbaukörpers um nicht mehr als 80 cm überschreiten.

Bauweise

- In der abweichenden Bauweise "ab₁" ist an die zum Reihenmittelhausgrundstück hin vorhandene Grenze in geschlossener Bauweise anzubauen und zu allen anderen Grundstücksgrenzen Abstand zu halten.
- In der abweichenden Bauweise "ab₂" gelten grundsätzlich die Vorschriften für die geschlossene Bauweise. Abweichend davon ist bei allen Anbauten mit geringer Breite als die Grundstücksbreite an eine seitliche Grundstücksgrenze anzubauen.

Überbaubare Grundstücksfläche

- In den allgemeinen und reinen Wohngebieten sind auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen, die bis zu einer Tiefe von 5,0 m an Straßenverkehrsflächen grenzen, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie Garagen unzulässig, ausgenommen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,3 m sowie Zufahrten und Stellplätze.
- In den allgemeinen Wohngebieten sind auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen, die einen Abstand von mehr als 5,0 m zur nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche aufweisen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO allgemein zulässig. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.
- In den reinen Wohngebieten sind nichtüberbaute Terrassen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Grundfläche von 15 m² zulässig, wenn sie einen Abstand von mindestens 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie aufweisen.

Leitungsrechte

- Die Flächen für Leitungsrechte sind mit einem Leitungsrecht zugunsten des Trägers der Abwasserleitung zu belasten. Bauliche Anlagen und Anpflanzungen sind nur zulässig, wenn Belange des zuständigen Entsorgungsträgers nicht entgegenstehen.

Grünfestsetzungen

- (1) Auf den Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen sind diejenigen Bäume zu erhalten, deren Arten in der nachstehenden Pflanzliste aufgeführt sind. Sofern diese Bäume innerhalb von verkehrlich notwendigen Sichtdreiecken stehen und ihre Beseitigung vom zuständigen Straßenbausträger verlangt wird, sind sie vom Erhaltungsgebot ausgenommen.
- (2) Auf den Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen ist für jeden Baum, der abgängig ist bzw. beseitigt wird, mindestens ein Baum der nachstehenden Pflanzliste nachzupflanzen. Dies gilt auch für Bäume, die nach Absatz 1 nicht unter das Erhaltungsgebot fallen.
- (3) Pflanzliste für die Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen
 - Waldkiefer (pinus silvestris)
 - Stieleiche (quercus robur)
 - Traubeneiche (quercus petraea)
 - Robuche (fagus sylvatica)
 - Hainbuche (carpinus betulus)
 - Hängebirke (betula pendula)
- (4) Auf den Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen sind Zufahrten unzulässig; Feuerwehrzufahrten sowie Zuwegungen können ausnahmsweise zugelassen werden.
- (5) Auf der Fläche ABCDA (Grundstücke Birkenweg 4-8) sind je Grundstück mindestens drei Waldkiefern (pinus silvestris) zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

§ 1 Geltungsbereich

Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

§ 2 Dachendeckung

Dachflächen sind mit nichtglänzenden Dachendeckungen zu versehen. Dies gilt nicht für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie.

Hinweise

- In einem Geländestreifen westlich der Fahrhahnkante der Scheuener Straße sind nach dem Niedersächsischen Straßengesetz bis zu einer Tiefe von 20 m eine Bauverbotszone und bis zu einer Tiefe von 40 m eine Baubeschränkungzone zu beachten. Die Lage von Baugrenzen weist keinen Zusammenhang mit diesen Vorschriften auf.
- Bei Grundwasseranhebungen, Grundwasserentnahmen und dem Bau von Brunnen sind der Zweckverband Abfallwirtschaft Celle und die Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Celle zu beteiligen.
- Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 GrH der Stadt Celle "Scheuener Straße" sowie des Deckblattes zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 GrH außer Kraft.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschuß

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 22.09.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 GrH "Eichhain" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 26.09.2006 ortsüblich bekanntgemacht. Celle, den 20.07.2007

Oberbürgermeister

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 14 GrH mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung wurde ausgearbeitet im Fachbereich Stadtentwicklung, Fachdienst Stadtplanung Celle, den 20.07.2007

Ltd. Baudirektor

Planunterlage

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte Katasteramt Celle (L4-477/2006) Gemarkung Groß Hehlen, Flur 4 Maßstab 1 : 1.000

Die Plangrundlage entspricht im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 23.11.2006). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich. Celle, den 20.07.2007

GLL Wolfsburg, Katasteramt Celle

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 20.03.2007 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14 GrH mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung und der zugehörigen Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 24.03.2007 ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan Nr. 14 GrH mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung und die zugehörige Begründung haben vom 03.04. bis 02.05.2007 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Celle, den 20.07.2007

Oberbürgermeister

Satzungsbeschuß

Der Rat der Stadt Celle hat den Bebauungsplan Nr. 14 GrH mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 12.07.2007 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die dazugehörige Begründung beschlossen. Celle, den 20.07.2007

Oberbürgermeister

Ausgefertigt

am 20.07.2007

Oberbürgermeister

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 14 GrH mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 06.09.2007 im Amtsblatt für den Landkreis Celle bekanntgemacht worden. Mit diesem Tage ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Celle, den 24.09.2007

Oberbürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb zweier Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 14 GrH mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung ist die Verletzung von Vorschriften nicht geltend gemacht worden. Celle, den 20.07.2007

Oberbürgermeister

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Stadt Celle den Bebauungsplan Nr. 14 GrH, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung, als Satzung beschlossen. Celle, den 20.07.2007

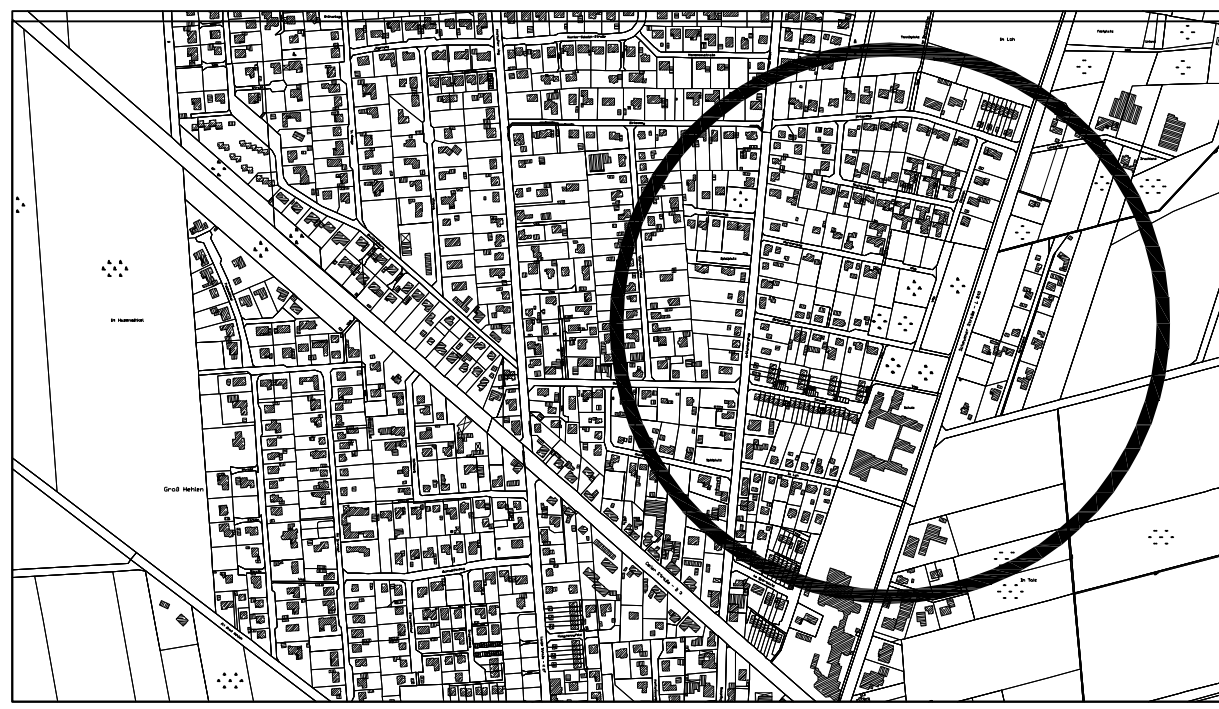
Siegel Oberbürgermeister

Stadt Celle

Bebauungsplan Nr. 14 GrH

mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

"Eichhain"



Übersicht M. 1 : 10.000

Kartengrundlage: DGK, Verneinungsfähigkeitsbescheid durch das Katasteramt Celle

PLANURKUNDE
Stadtplanung

Stadt Celle - Der Oberbürgermeister
Fachbereich 3 - Stadtentwicklung
Fachdienst 61 - Stadtplanung

Tel. 05141-12617, Fax 05141-1275617
Helmuth-Hörstmann-Weg 1, 29221 Celle

Stand: 29.05.2007
(Satzung)