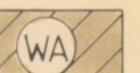


PLANZEICHENERKLÄRUNG

- FESTSETZUNGEN GEM. PLANZEICHENVERORDNUNG - 81 -
(Rausgesetzbuch vom 08.12.1986 und Bauutzungsverordnung vom 15.03.1977)

Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauVO)



Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl
(§ 19 BauVO)

z.B. GRZ 0,25

Geschäftflächenzahl
(§ 20 BauVO)

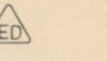
z.B. GFZ 0,3

Zahl der Vollgeschosse
(§ 19 BauVO)

z.B. I

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

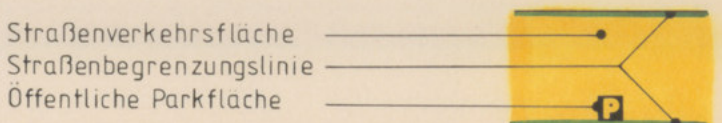
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
(§ 22 Abs. 2 BauVO)



Baugrenze
(§ 23 Abs. 3 BauVO)

Verkehrsflächen

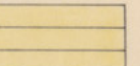
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauVO)



Flächen für Versorgungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauVO)

Flächen für Versorgungsanlagen



Elektrizität



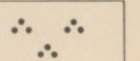
Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauVO)

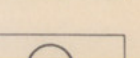
Grünflächen



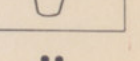
Parkanlage



Spielplatz

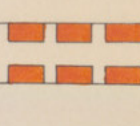


Öffentlich

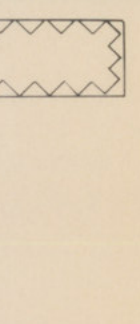


Sonstige Planzeichen

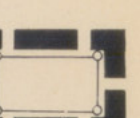
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten bzw. nur mit
Leitungsrechten zu belastende Flächen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauVO)



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung
freizuhalten sind.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauVO)
hier: Sichtdreieck
Innerhalb dieser Flächen sind bauliche Anlagen,
Einfriedigungen, Anpflanzungen und Materialstapel,
die die Höhe von 80 cm über Fahrbahnkante über-
schreiten sowie Stellplätze, unzulässig.
Ordnungswidrigkeiten:
Auf die §§ 61 Nds. Straßengesetz und 91 Nds. Bauordnung wird hingewiesen.



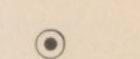
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauVO)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
(z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauVO)



Ehemaliger Tiefbrunnen



PLANURKUNDE

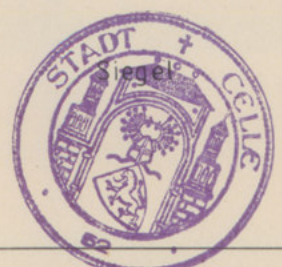
Stadtbauamt / Stadtplanung

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986
(BGBl. I S. 2253), des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den §§ 56, 97 und 98 der
Niedersächsischen Bauordnung vom 06.06.1986 (Nds. GVBl. S. 157) und des § 40 der
Niedersächsischen Gemeindeordnung in der Fassung vom 22.06.1987 (Nds. GVBl. S. 229),
zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19.10.1986 (Nds. GVBl. S. 323), hat der Rat
der Stadt Celle diesen Bebauungsplan Nr. 15 Gar, bestehend aus der Planzeichnung
und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden
örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung als Satzung und die Begründung
beschlossen.

Celle, den 22.03.1988

Oberbürgermeister



Oberstadtdirektor

BEBAUUNGSPLAN

NR. 15 GAR

DER STADT CELLE

"GEBIET DES EHEM. HARTSTEINWERKES"

MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG
M. 1:1000

Nachrichtliche Übernahme: Gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Der Bebauungsplanbereich liegt in der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes des
Wasserwerkes Garßen der Stadtwerke Celle GmbH.
Aufgrund der §§ 137 Abs. 2 und 141 Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) i. d. F. v. 28.10.1982,
sowie der §§ 4 und 5 der "Verordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes" für
das Wasserwerk Garßen der Stadtwerke Celle GmbH vom 25.08.1981 (Schutzgebietsverordnung),
sind folgende Punkte im Planbereich zu beachten:

1) Grundwasserdeckschichten dürfen nicht zerstört werden, siehe Nr. 20 und 23 des § 4 der o.a.
Schutzgebietsverordnung (siehe auch Punkt 3). Bohrungen für das Entnehmen, Zutagefordern,
Zutageleiten oder Ableiten von Grundwasser, auch in geringen Mengen für den Gartenbau,
bedürfen neben der notwendigen wasserrechtlichen Regelung (§§ 3, 4, 10 und 146 NWG) auch
der Erlaubnis der unteren Wasserbehörde nach § 5 (2) der Schutzgebietsverordnung.

2) Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Zuwegungen zu Baugrundstücken
anfallende Regenwasser ist zentral aus dem Plangebiet herauszuführen, siehe Nr. 4 u. 18
des § 4 der o.a. Schutzgebietsverordnung.

3) Für die Wärmeversorgung der neu zu errichtenden Gebäude dürfen keine Brennstoffe ver-
wendet werden, die bei Eindringen in den Untergrund das Grundwasser gefährden können
(z.B. kein Öl verwenden), siehe Nr. 12, 13, 20 und 23 des § 4 der o.a. Schutzgebietsverordnung
und keine Wasser-Wasser- oder Erdsondenwärmepumpen.

Textliche Festsetzungen: Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

1) Für den Bebauungsplanbereich wurden für die Nachtzeit ein Mittelungspegel von ca. 50-55 dB(A),
bedingt durch die Immission des Schienenverkehrs, errechnet.
Nach dem Entwurf der DIN 18005 vom 4.82 soll in einem "Allgemeinen Wohngebiet" (WA) nachts
ein Planungsrichtpegel von 45 dB(A) nicht überschritten werden.
Es handelt sich deshalb um ein larmvorbelastetes Gebiet.

Zur Vermeidung von Lärmbelastungen in Schlafräumen während der Nachtzeit sind:

- 1) die Grundrisse der neu zu errichtenden Gebäude so zu gestalten, daß die Schlafräume
an der Bahnkörper abgewandten Seite liegen, und/oder
- 2) Fenster der Schallschutzklasse 1 nach VDI Richtlinie "Schalldämmung von Fenstern" vom
10.73, mit einem Schalldämmmaß von min. R_w 25-29 dB, bei Schlafräumen einzubauen (es
werden nachts geschlossen gehaltene Fenster vorausgesetzt).

Hinweise

- 1) Im südwestlichen Planbereich befinden sich zwei Tiefbrunnen des ehemaligen
Hartsteinwerkes. Sie wurden zwischenzeitlich verfüllt.
- 2) Die Winkelgrößenangaben erfolgen in Altgrad.

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Gemäß der §§ 56, 97 und 98 der Neufassung der Niedersächsischen Bauordnung
vom 06.06.1986 (Nds. GVBl. Nr. 20 S. 157), i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)
und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung i. d. F. v. 22.06.1987 (Nds. GVBl. S. 229),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.10.1986 (Nds. GVBl. S. 323).

§ 1 Geltungsbereich

Die Gestaltungsansprüche gelten für den gesamten Planungsbereich dieses Bebauungs-
planes.

§ 2 Besondere Anforderungen

Die Gebäude müssen mit Sattel- oder Walmdächern und einer Eindeckung aus Dachziegeln
oder Dachsteinen oder mit Eindeckungsmaterial, das dem kleinteiligen Erscheinungsbild
eines mit Dachziegeln oder Dachsteinen gedeckten Daches entspricht, eingedeckt sein,
das gilt nicht für Garagen nach § 12 BauNVO und für Nebengebäude nach § 14 BauNVO.

Vervielfältigungsvermerke

Kartengrundlage: Flurkartenwerk, Flur: 9, Maßstab: 1:1000

Erlaubnisvermerk: Vervielfältigung 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.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die
städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze voll-
ständig nach (Stand vom 18.02.1987).

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geo-
metrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwand-
frei möglich.

Celle, den 8.03.1988



Katasteramt

Vermessungsdirektor

Satzungsbeschluß

Der Rat der Stadt Celle hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und
Anregungen gemäß § 9 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 18.02.1988 als Sat-
zung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Oberstadtdirektor

Bekanntmachung

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens
gemäß § 12 BauGB am 22.07.1988 im Amts-
blatt für den Landkreis Celle bekannt-
gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 22.07.1988
rechtsverbindlich geworden.

Celle, den 06.09.1988

Oberstadtdirektor

Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner
Sitzung am 23.06.1987 die Aufstellung
des Bebauungsplanes Nr. 15 Gar
beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2
Abs. 1 BBauG am 23.06.1987
ortsüblich be-
kanntgemacht.

Celle, den

Oberstadtdirektor

Ausgearbeitet

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

Celle, den 01.06.1987

Lfd. Baudirektor

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner
Sitzung am 23.06.1987 dem Entwurf des
Bebauungsplanes und der Begründung
zugestimmt und die öffentliche Ausle-
gung gemäß § 2a Abs. 6 BBauG beschlos-
sen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung
wurden am 29.06.1987 ortsüblich bekannt-
gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und
der Begründung haben vom 07.07.1987
bis 07.08.1987 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
öffentlich ausgelegen.

Celle, den 22.03.1988

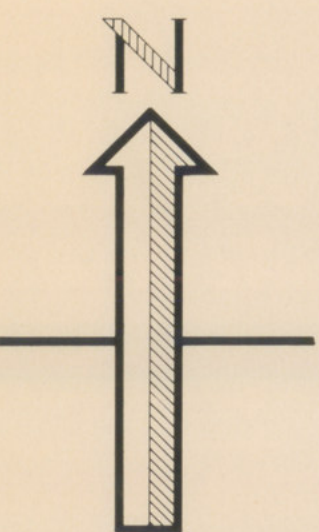
Oberstadtdirektor

Satzungsbeschluß

Der Rat der Stadt Celle hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und
Anregungen gemäß § 9 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 18.02.1988 als Sat-
zung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Celle, den 22.03.1988

Oberstadtdirektor



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten
der jeweiligen Eigentümer der zukünftigen
östlichen Teilflächen des Flurstückes 190/36
und der zukünftigen westlichen Teilflächen
des Flurstückes 37/14 zu belastende Fläche.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten
der jeweiligen Eigentümer der zukünftigen
östlichen Teilflächen des Flurstückes 190/36
und der zukünftigen westlichen Teilflächen des
Flurstückes 35/1 und der zukünftigen
Teilflächen des Flurstückes 37/14 zu be-
lastende Fläche.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten
der jeweiligen Eigentümer der zukünftigen
südlichen Teilflächen des Flurstückes 37/14
und der zukünftigen Teilflächen des Flur-
stückes 35/1 zu belastende Fläche.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten
der jeweiligen Eigentümer der zukünftigen
südlichen Teilflächen des Flurstückes 35/1
und der zukünftigen Teilflächen des Flur-
stückes 34/37 zu belastende Fläche.

Mit Leitungsrecht zugunsten
des jeweiligen Versorgungsträgers
zu belastende Fläche.

WA
GRZ 0,25
GFZ 0,3