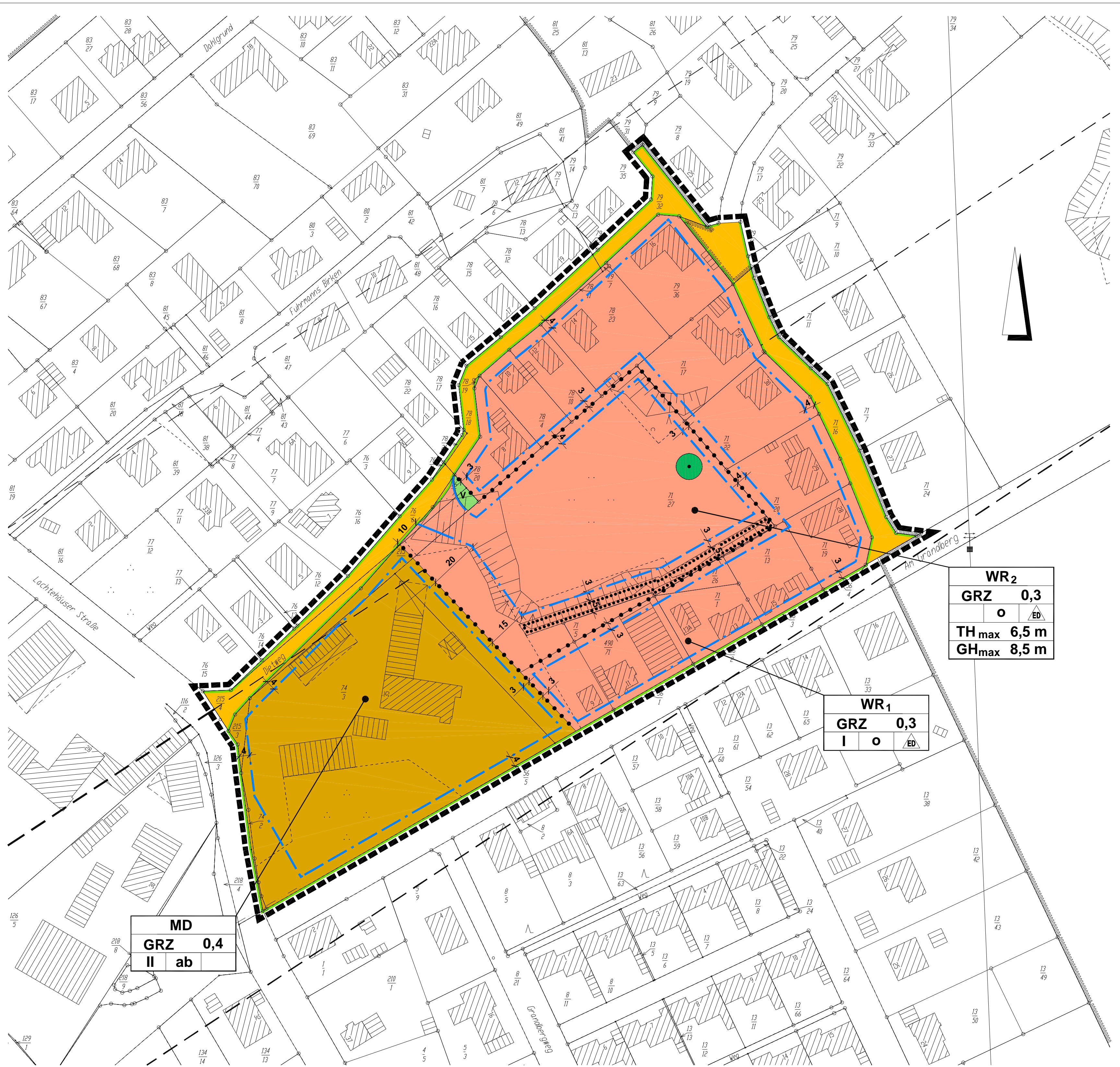


Bebauungsplan Nr. 2 Ahg "Im Dorfe", 1. Änd., 1. Teil




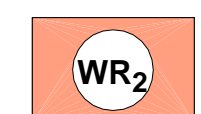

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte, Gemarkung Altenhagen, Flur 1

M. 1 : 1000

Planzeichenerklärung

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


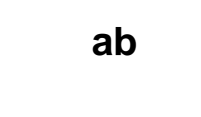


Art der baulichen Nutzung

	Reine Wohngebiete	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) (§ 3 BauNVO)
	Reine Wohngebiete (s. textl. Festsetzungen Nr. 7 und 8.)	(§ 3 BauNVO)
	Dorfgebiete (s. Hinweis Nr. 4)	(§ 5 BauNVO)



Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,3	Grundflächenzahl	(§ 19 BauNVO)
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	(§ 20 BauNVO)
TH max	Höhe baulicher Anlagen Traufhöhe als Höchstmaß (s. textl. Festsetzung Nr. 1)	(§ 16 Abs. 2 BauNVO)
GH max	Gebäudehöhe als Höchstmaß (s. textl. Festsetzung Nr. 1)	

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

	offene Bauweise	(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
	abweichende Bauweise (s. textl. Festsetzung Nr. 3)	(§ 22 Abs. 4 BauNVO)
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	(§ 22 Abs. 2 BauNVO)
	Baugrenze	(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

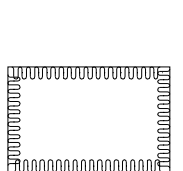
Verkehrsflächen

	Straßenverkehrsfläche	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Straßenbegrenzungslinie	

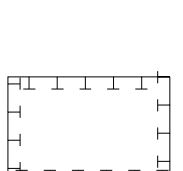

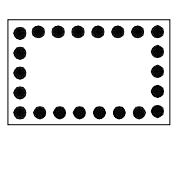
Grünflächen

	Verkehrsrün	(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
---	-------------	---------------------------

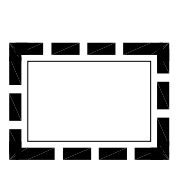
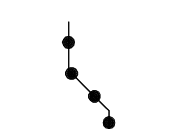
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

	Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
	Zweckbestimmung: Wasserschutzgebietszone III A des Wasserwerkes Bostel	


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

	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft hier: externe Kompensationsflächen (s. textl. Festsetzung Nr. 8)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (s. textl. Festsetzungen Nr. 4 und 5)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)
	Erhaltung: Bäume (s. textl. Festsetzung Nr. 6)	

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	(§ 9 Abs. 4 BauNVO)

Nachrichtliche Übernahme

	Richtfunktrasse 216	
---	---------------------	--

Textliche Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung i.S.d. § 9 (1) 1 BauGB

- Der Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH_{max}) und die maximale Gebäudehöhe (GH_{max}) ist die Höhe der befestigten Fahrbahnmittle der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich der Hauptzufahrt des Grundstückes (§ 16 (2) BauNVO).

Überbaubare Grundstücksflächen i.S.d. § 9 (1) 2 BauGB

- Innerhalb des Plangebietes sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO unzulässig, ausgenommen sind Zufahrten und Einfriedungen.

Bauweise i.S.d. § 9 (1) 2 BauGB

- In der abweichenden Bauweise sind auch Gebäude von mehr als 50,0 m Länge zulässig. Ansonsten gelten die Vorschriften für die offene Bauweise.

Grünordnerische Textliche Festsetzungen

Flächen mit Festsetzungen i.S.d. § 9 (1) 25 BauGB

- In der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung sind die folgenden heimischen Gehölze so anzupflanzen bzw. bei Abgang zu ersetzen, dass eine 2-reihige Heckpflanzung entsteht: Stieleiche (Quercus robur), Eberesche (Sorbus aucuparia), Schlehe (Prunus spinosa), Weißdorn (Crataegus monogyna), Faulbaum (Rhamnus frangula), Hundsdorthe (Rosa canina), Haselnuss (Corylus avellana), Holunder (Sambucus nigra).
- Innerhalb der festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung sind bauliche Anlagen unzulässig, ausgenommen sind Einfriedungen.

Erhaltung von Einzelbäumen i.S.d. § 9 (1) 25 BauGB

- Die festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten bzw. bei Abgang gleichzeitig zu ersetzen. Des Weiteren sind sie im Zuge von Baudurchführungen vor Schäden zu schützen.

Niederschlagswasserbehandlung

- Die Zufahrten und Stellplätze im Reinen Wohngebiet (WR₂) sind in einem wasserdurchlässigen Aufbau herzustellen. Das auf privaten Grundstücken und privaten Erschließungswegen anfallende Regenwasser ist vor Ort zu versickern, soweit es sich dabei nicht um verunreinigtes Wasser handelt. Die Bestimmungen des Nds. Wassergesetzes (NWG) sind dabei einzuhalten.

Externe Kompensationsflächen

- Die externen Kompensationsteilflächen Nr. 1 und Nr. 2 liegen in der Gemarkung Altenhagen und die externe Kompensationsteilfläche Nr. 3 liegt in der Gemarkung Lachtehausen. Alle Flurstücke befinden sich in privatem Besitz und umfassen zusammen eine Fläche von 12.766 qm. Als Ausgleichsmaßnahme für die verbleibenden Beeinträchtigungen von Natur und Umwelt des Reinen Wohngebietes (WR₂) sollen auf diesen Flächen Entwicklungen/Initiativen von Feuchtwiesen erfolgen. Zur Verwendung kommen folgende Arten: Schwarze-Erle (Alnus glutinosa), Gewöhnliche Esche (Fraxinus excelsior), Faulbaum (Rhamnus frangula), Stieleiche (Quercus robur), Ohrweide (Salix aurita), Salweide (Salix caprea).

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

(§ 9 (4) BauGB i.V.m. §§ 56 und 98 NBauO)

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich für die örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

§ 2 Dacheindeckungen

Für die Deckung der Dächer sind hochglänzende Dachsteine unzulässig. Ausgenommen sind Materialien für den Einsatz von Solarenergie.

Hinweise

- Mit der Rechtsverbindlichkeit des 1. Teiles der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird der entsprechende Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 2 Ahg der Stadt Celle "Vor dem Dorfe" aufgehoben.
- Ein Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Wasserschutzgebietszone III A des Wasserwerkes Bostel.
- Im Plangebiet sind die Bestimmungen (Höhenbeschränkungen) in den Bauschutzzonen zu der Richtfunktrasse 216 zu beachten.
- Die Art der baulichen Nutzung wird im städtebaulichen Vertrag zu diesem Dorfgebiet eingeschränkt.
- Der höchste bekannte Grundwasserstand liegt bei 1,50 m unter Geländeoberkante. Bei der Errichtung von Kellern sind daher besondere bauliche Maßnahmen erforderlich.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Stadt Celle diesen 1. Teil der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 Ahg, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie der örtliche Bauvorschrift über Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Celle, den 04.04.2005

Siegel

.....
Oberbürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 20.12.2001 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 Ahg mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.
Der Änderungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 04.09.2004 ortsüblich bekanntgemacht.

Celle, den 04.04.2005

.....
gez. Biemann
Oberbürgermeister

Planverfasser

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 Ahg mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung wurde ausgearbeitet im Fachbereich Stadtentwicklung.
Fachdienst Stadtplanung

Celle, den 04.04.2005

.....
gez. Schuch
Baudirektor

Vervielfältigungsvermerk

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 02.07.1985 - Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345).
Die Planungsunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 30. 04.2002).
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 31.03.2005

.....
gez. Fiebranz, Vermessungsbeamter
Vermessungs- und Katasterbehörde Südostheide
- Katasteramt Celle -

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 07.12.2004 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 Ahg 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 08.01.2005 ortsüblich bekanntgemacht.
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 Ahg mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung und die zugehörige Begründung haben vom 18.01. bis 18.02.2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Celle, den 04.04.2005

.....
gez. Biemann
Oberbürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Celle hat den 1. Teil der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 Ahg mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 17.03.2005 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die zugehörige Begründung beschlossen.

Celle, den 04.04.2005

.....
gez. Biemann
Oberbürgermeister

Ausgefertigt

am 04.04.2005

.....
gez. Biemann
Oberbürgermeister

Inkrafttreten

Der 1. Teil der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 Ahg mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 09.06.2005 im Amtsblatt für den Landkreis Celle bekanntgemacht worden. Mit diesem Tage gilt der Bebauungsplan als rechtsverbindlich.

Celle, den 14.06.2005

.....
gez. Biemann
Oberbürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb zwei Jahren seit Bekanntmachung des 1. Teiles der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 Ahg mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung ist die Verletzung von Vorschriften nicht geltend gemacht worden.

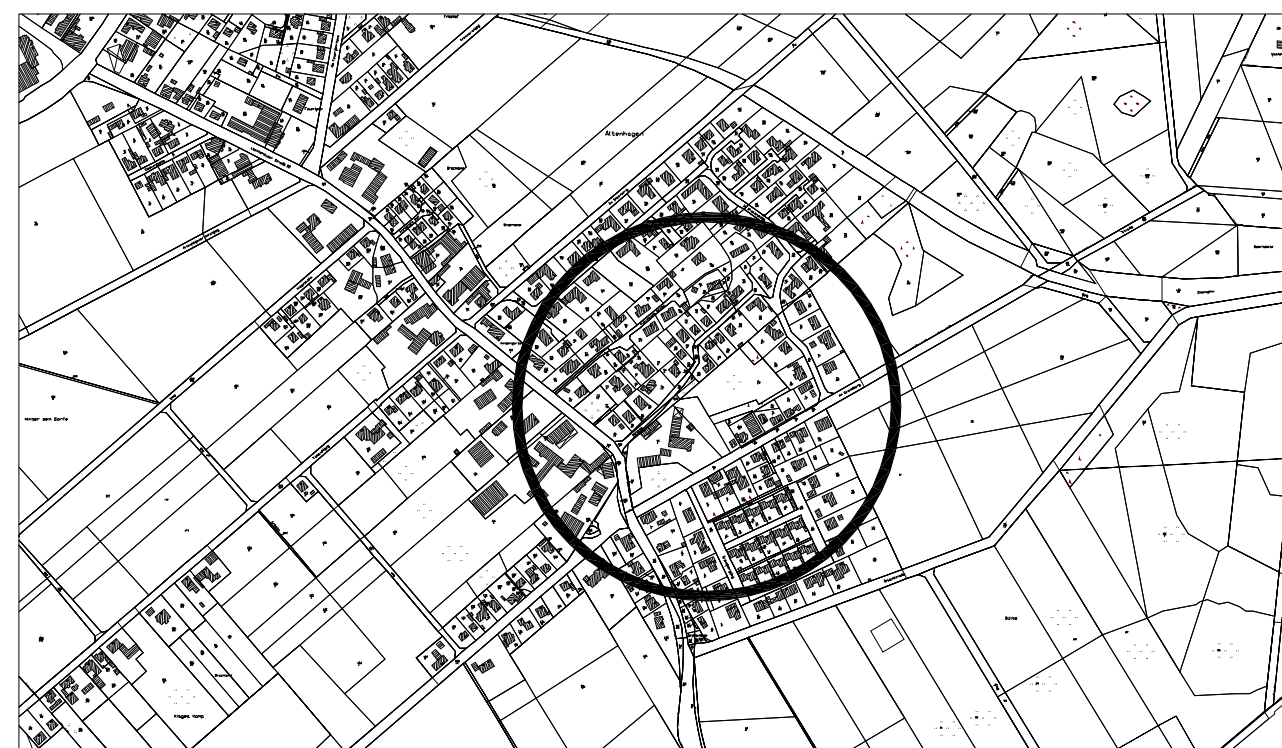
Celle, den

.....
Oberbürgermeister

Stadt Celle

Bebauungsplan Nr. 2 Ahg,
mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung
1. Änderung, 1. Teil

"Im Dorfe"



Übersicht M. 1 : 10.000

Kartengrundlage: DGK, Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Katasteramt Celle

PLANURKUNDE
Stadtplanung

Stadt Celle - Der Oberbürgermeister
Fachbereich 5 - Stadtentwicklung
Fachdienst 61 - Stadtplanung

Tel. 05141-12479, Fax 05141-1275479
Helmuth-Hörstmann-Weg 1, 29221 Celle

Satzung

03.03.2005