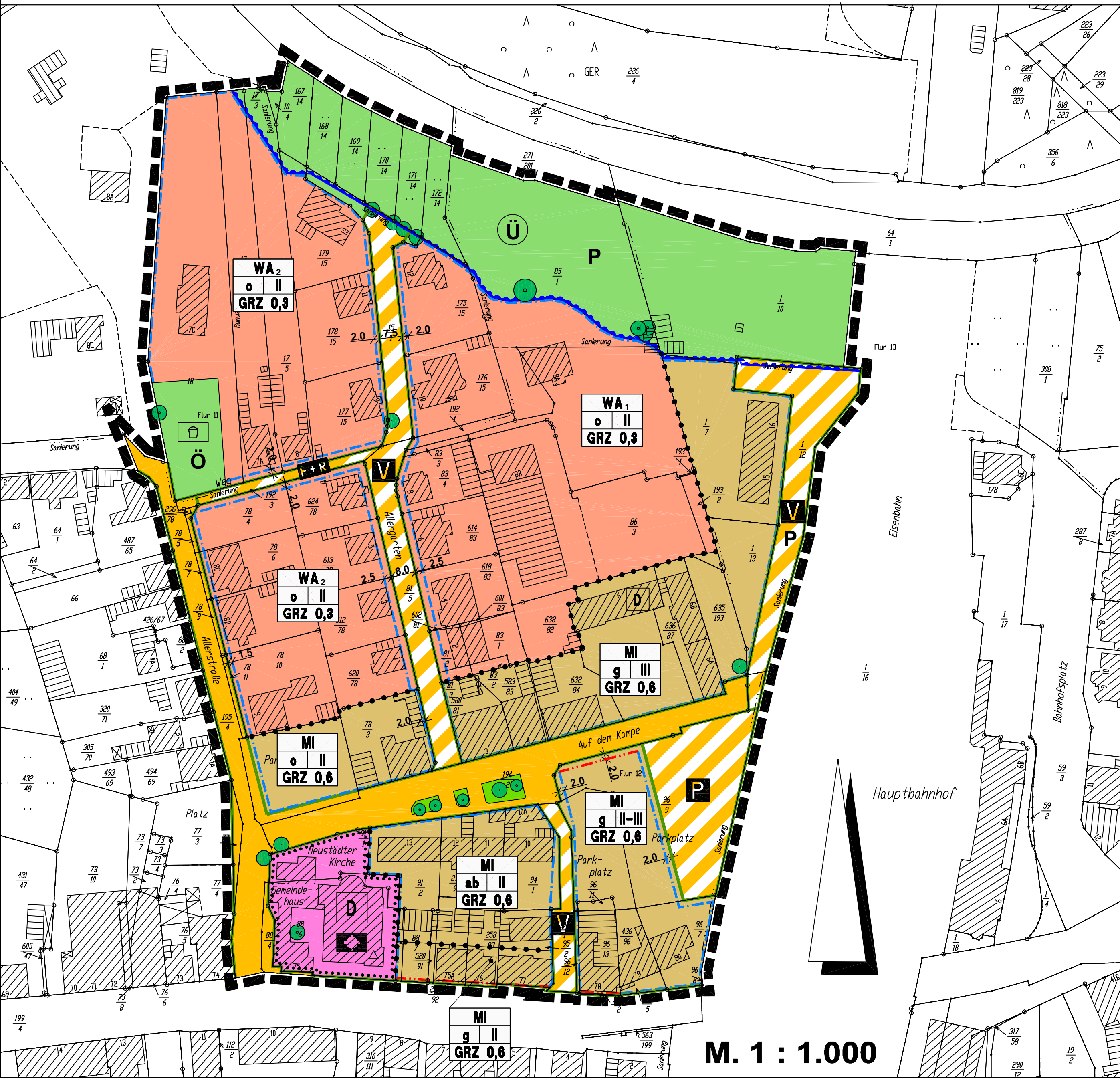


Bebauungsplan Nr. 131 der Stadt Celle "Allergarten"



Planzeichenerklärung

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

Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeine Wohngebiete	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
MI	Mischgebiete	(§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,3	Grundflächenzahl	(§ 19 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse	(§ 20 BauNVO)
II - III	als Höchstmaß	
	als Mindest- und Höchstmaß	

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o	offene Bauweise	(§ 22 Abs. 2 BauNVO)
g	geschlossene Bauweise	(§ 22 Abs. 3 BauNVO)
ab	abweichende Bauweise	(§ 22 Abs. 4 BauNVO)
---	Baugrenze	(§ 23 Abs. 3 BauNVO)
---	Baulinie	(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

---	Flächen für den Gemeinbedarf	(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
+	Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	

Verkehrsflächen

---	Straßenverkehrsflächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
---	Straßenbegrenzungslinie	
---	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:	
V	verkehrsberuhigter Bereich	(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
F + R	Fuß- und Radweg	
P	Parkfläche	
P	private Verkehrsflächen	

Grünflächen

---	Grünflächen	
P	Zweckbestimmung:	
O	Spielplatz	
	private Grünfläche	
	öffentliche Grünfläche	

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

---	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
U	Zweckbestimmung:	
	Überschwemmungsgebiet	

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

---	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)
U	Erhaltung:	Bäume

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

D	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen	(§ 9 Abs. 6)
		(§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

---	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
---	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten	(z.B. § 1 Abs. 4 BauNVO)

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (gem. § 1 Abs. 9 BauNVO)

- Innerhalb der Mischgebiete sind die gem. § 6 (2) BauNVO aufgeführten Vergnügungsstätten, Tankstellen sowie Gartenbaubetriebe nicht zulässig.
- Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind die gem. § 4 (3) Nr. 4 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - die Gartenbaubetriebe und Tankstellen - nicht zulässig.

Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Das festgesetzte Nutzungsmaß im Allgemeinen Wohngebiet **WA** ist auf Grundstücke, die ausschließlich der Erschließung dienen, nicht anzuwenden.

Überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

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

Bauweise (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- In den mit "g" gekennzeichneten Bereichen gelten die Vorschriften für die geschlossene Bauweise. Bei Gebäuden mit geringerer Breite als der Grundstücksbreite ist an eine der seitlichen Grundstücksgrenzen anzubauen.
- In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude wie in der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Gebäudelänge von 50 m darf überschritten werden.

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 Baubauungsplanes Nr. 131 der Stadt Celle.

§ 2 Dacheindeckungen

Die Dacheindeckungen sollen nicht glänzend (reflexionsarm) in den Farben rot, braun, anthrazit und deren Mischungen ausgeführt werden. Materialien für den Einsatz von Solarenergie und begrünte Dachflächen sind ebenfalls zulässig.

§ 3 Einfriedungen

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Einfriedungen innerhalb der "Vorgartenzonen" bis zu einer Höhe von max. 1,30 m zulässig. Die Vorgartenzone ist dabei die Grundstücksfläche zwischen der Straßenbegrenzung und der Linie, die durch die straßenseitigen Gebäudfronten bestimmt wird.

§ 4 Werbeanlagen und Warenautomaten (§ 56 Abs. 1 Nr. 2 NBauO)

- Werbeanlagen sind nur zulässig soweit sie am Ort der Leistung nicht höher als 4,5 m über der Oberfläche des Gehweges angebracht werden.
- Pro Grundstück ist die Anbringung eines Warenautomaten zulässig.

Verstöße gegen die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung können gemäß § 91 Abs. 3 NBauO als Ordnungswidrigkeiten geahndet werden.

Hinweise

- Im Bereich nördlich der Straße "Auf dem Kampe" ist eine Verunreinigung des Bodens und des Grundwassers nicht ausgeschlossen. Zur Nutzung des Grundwassers ist eine Absprache mit der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Celle erforderlich.
- Für den südlichen Teil des Plangebietes besteht der Verdacht auf Bombeneinschläge aus der Kriegszeit (Kampfmittel- und Alltatsenverdacht).
- Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück dem Stand der Technik entsprechend zu versickern. Die Entwässerungskonzepte sind vor Baubeginn mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen. Die Einleitung von Niederschlagswasser bedarf ggf. der Erteilung einer wasserbehördlichen Erlaubnis gemäß § 10 NWG.
- Im förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Aller sind die Erhöhung oder Vertiefung der Erdoberfläche, die Herstellung oder Änderung baulicher Anlagen, die Anlage von Baum- und Strauchpflanzungen, sofern es sich nicht um Einzelexemplare handelt, und die Lagerung von Stoffen, die den Hochwasserabfluß hindern können, nach § 93 Abs. 2 NWG genehmigungspflichtig. Die Genehmigung ist bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschuß

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 10.12.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 131 mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 22.01.2005 ortsüblich bekanntgemacht.

Celle, den 20.07.2006

.....
Oberbürgermeister

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 131 mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung wurde ausgearbeitet im Fachbereich Stadtentwicklung, Fachdienst Stadtplanung

Celle, den 20.07.2006

.....
Baudirektor

Planunterlage

Kartengrundlage: Automatische Liegenschaftskarte (ALK)
Katasteramt Celle (L4-271/2005)
Gemarkung Celle, Flur 11, 12, 13
Maßstab 1 : 1.000

Die Planunterlage 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 vom 07.06.2005). 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

.....
GLL Wolfsburg, Katasteramt Celle

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 07.03.2006 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 131 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 11.03.2006 ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan Nr. 131 mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung und die zugehörige Begründung haben vom 21.03.2006 bis 21.04.2006 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Celle, den 20.07.2006

.....
Oberbürgermeister

Satzungsbeschuß

Der Rat der Stadt Celle hat den Bebauungsplan Nr. 131 mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 18.07.2006 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die zugehörige Begründung beschlossen.

Celle, den 20.07.2006

.....
Oberbürgermeister

Ausgefertigt

am 20.07.2006

.....
Oberbürgermeister

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 131 mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 20.07.2006 im Amtsblatt für den Landkreis Celle bekanntgemacht worden. Mit diesem Tage ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Celle, den

.....
Oberbürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 131 mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung ist die Verletzung von Vorschriften nicht geltend gemacht worden.

Celle, den

.....
Oberbürgermeister

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 den Bebauungsplan Nr. 131, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Celle, den 20.07.2006

Siegel

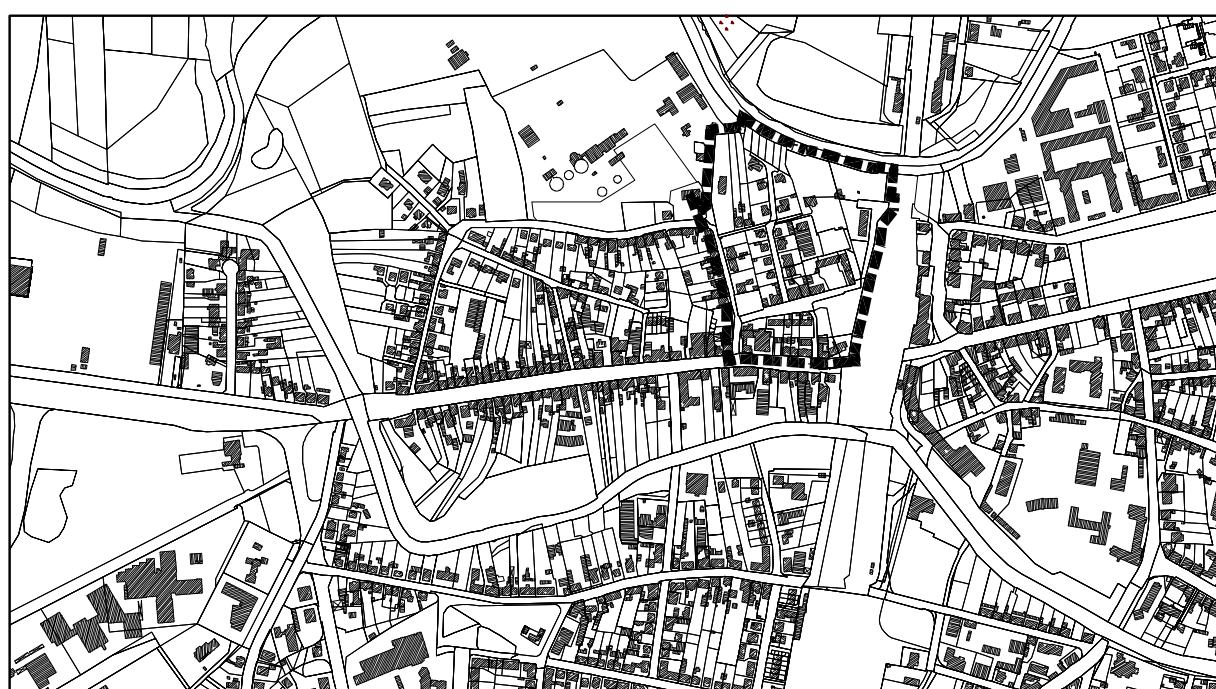
.....
Oberbürgermeister

Stadt Celle

Bebauungsplan Nr. 131

mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

"Allergarten"



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
v.A./Mü.

Stand: 06.06.2006
(Satzung)