



PLANZEICHENERKLÄRUNG  
- FESTSETZUNGEN GEM. PLANZEICHENVERORDNUNG -90-

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	GRZ 0,4
Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)	GFZ 0,8
Geschosflächenzahl (§ 20 BauNVO)	
Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)	
als Höchstgrenze	I
zwingend	II
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	
geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)	g
abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) s. Text, Festsetzung Ziff. 2	ab <sub>1</sub> ab <sub>2</sub>
Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)	
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)	
Sonstige Planzeichen	
Abgrenzung unterschiedlicher Bauweise	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)	

3. Höhe baulicher Anlagen  
Gemäß § 9 (1) Ziff. 1 BauGB i.V.m. § 18 (1) BauNVO werden folgende Gebäudehöhen festgesetzt:
- 3.1. Anbauhöhe auf der Terrassen- und Eingangsseite:  
max. H = Deckenoberkante der vorhandenen Erdgeschoßdecke + 60 cm
- 3.2. Anbauhöhe an der Giebelseite:  
H<sub>T</sub> = vorhandene Traufhöhe im Traufenbereich, zwingend  
H<sub>F</sub> = vorhandene Firsthöhe im Firstbereich, zwingend
4. Stellplätze und Garagen  
Gemäß § 9 (1) Ziff. 11 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO wird für die Anlage von Stellplätzen und Garagen folgendes festgesetzt:
- 4.1. Auf der Eingangsseite vorhandener Reihenhäuser sind Stellplätze und Garagen zulässig, wenn zur nächstgelegenen, einsehbaren, terrassenseitigen Anbauzulässigkeit ein Abstand von mindestens 18,0 m eingehalten werden kann.
- 4.2. Auf der Terrassenseite vorhandener Reihenhäuser sind Stellplätze und Garagen zulässig, wenn zur nächstgelegenen, einsehbaren, terrassenseitigen Anbauzulässigkeit ein Abstand von mindestens 15,0 m eingehalten werden kann.
- 4.3. Auf der Giebelseite vorhandener Reihenhäuser sind Stellplätze und Garagen zulässig, wenn die maximal zulässigen Anbautiefen nicht überschritten werden.
5. Nebenanlagen  
Gemäß § 9 (1) Ziff. 4 BauGB i.V.m. § 14 (1) Satz 3 BauNVO wird für Nebenanlagen folgendes festgesetzt:
- 5.1. Auf der Eingangsseite sind genehmigungspflichtige Nebenanlagen unzulässig.
- 5.2. Auf der Terrassenseite sind Nebenanlagen zulässig, wenn zur nächstgelegenen, einsehbaren, terrassenseitigen Anbauzulässigkeit ein Abstand von mindestens 15,0 m eingehalten wird.

- HINWEISE
1. Die durch die 1. Änderung nicht berührten Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes gelten auch für den Änderungsbereich weiterhin.
2. Über den Planbereich verläuft die Richtfunkverbindung für den Fernmeldeverkehr Nr. 268 der Deutschen Bundespost, in deren Schutzbereich eine Bauhöhe von 61 m über NH nicht überschritten werden darf.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT  
ÜBER GESTALTUNG

- § 1 Geltungsbereich  
Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt für den gesamten Änderungsbereich.
- § 2 Dachterrassen  
Gemäß § 56 (1) Ziff. 1 NBauO wird festgesetzt, daß Dachterrassen unzulässig sind.
- § 3 Nebenanlagen  
Auf der Eingangsseite sind baugenehmigungsfrei zulässige Nebenanlagen nur mit einem Pult- oder Flachdach zulässig.
- § 4 Baustoffe  
(1) Massivbauteile und undurchsichtige Dacheindeckungen für geneigte Dächer sind in Material und Farbe aus solchen Baustoffen zu errichten, wie sie am vorhandenen Reihenhaus festzustellen sind.  
(2) Der Einbau verspiegelter Glasbauteile ist unzulässig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Maß der baulichen Nutzung  
Gemäß § 17 (2) BauNVO ist ausnahmsweise für Reihemittelhausgrundstücke eine Überschreitung der Grundflächenzahl zulässig.
2. Abweichende Bauweise
- 2.1. In der abweichenden Bauweise "ab<sub>1</sub>" ist an die zum Reihemittelhausgrundstück hin vorhandene Grenze in geschlossener Bauweise anzubauen und zu allen anderen Grundstücksgrenzen Abstand zu halten. Die Breite der eingeschossigen Anbauten darf die äußere Gebäudedurchführung des Hauptbaukörpers im Giebelbereich nicht überschreiten.
- 2.2. In der abweichenden Bauweise "ab<sub>2</sub>" gelten grundsätzlich die Vorschriften für die geschlossene Bauweise. Abweichend davon ist bei allen Anbauten mit geringerer Breite als die Grundstücksbreite an eine seitliche Grundstücksgrenze anzubauen.

Bescheinigung über die Richtigkeit der Vermessungsgrundlage

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die stadtbaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 17.09.1992).  
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 15.11.1993  
  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Stadt Celle die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Celle, den 25.11.1993  
  
Oberbürgermeister  
  
Oberstadtdirektor

<b>Änderungsbeschluß</b> Der Verwaltungsausschuß der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 13.10.1992 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 gemäß § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 18.11.1992 ortsüblich bekanntgemacht.  Celle, den 25.11.93  Oberstadtdirektor	<b>Planverfasser</b> Die Änderung des Bebauungsplanes mit zugehörigen örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung wurde ausgearbeitet im Amt für Stadtplanung, Stadtvermessung und Bauaufsicht. Abt. Stadtplanung  Celle, den 30.03.1993  Baudirektor	<b>Öffentliche Auslegung</b> Der Verwaltungsausschuß der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 08.06.1993 die Änderung des Bebauungsplanes mit zugehörigen örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung und die Begründung zugestimmt und ihre öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB/§ 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.06.1993 ortsüblich bekanntgemacht. Die Änderung des Bebauungsplanes mit zugehörigen örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung und die Begründung haben vom 29.06.1993 bis 28.07.1993 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.  Celle, den 25.11.93  Oberstadtdirektor	<b>Satzungsbeschluß</b> Der Rat der Stadt Celle hat die Änderung des Bebauungsplanes mit zugehörigen örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 21.10.1993 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.  Celle, den 25.11.93  Oberstadtdirektor	<b>Anzeige</b> Die Änderung des Bebauungsplanes mit zugehörigen örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 23.11.94 angezeigt worden (Az. 2042-21102-CeO/46). Für die Änderung des Bebauungsplanes mit zugehörigen örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB unter Auflagen mit Maßgaben (mit Ausnahme der kenntlich gemachten Teile) nicht geltend gemacht.  Lüneburg, den 26.11.94  Bezirksregierung Lüneburg  G.M.H.	<b>Inkrafttreten</b> Die Durchführung des Anzeigeverfahrens der Änderung des Bebauungsplanes mit zugehörigen örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung ist gemäß § 12 BauGB am 28.07.1994 im Amtsblatt für den Landkreis Celle bekanntgemacht worden. Die Änderung des Bebauungsplanes mit zugehörigen örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung ist damit am 28.07.1994 rechtsverbindlich geworden.  Celle, den 10.2.94  Oberstadtdirektor	<b>Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften</b> Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Änderung des Bebauungsplanes mit zugehörigen örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der Änderung des Bebauungsplanes mit zugehörigen örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung nicht geltend gemacht worden.  Celle, den Oberstadtdirektor	<b>Mängel der Abwägung</b> Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der Änderung des Bebauungsplanes mit zugehörigen örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.  Celle, den Oberstadtdirektor	<b>STADT CELLE</b>  <b>BEBAUUNGSPLAN NR. 54</b> <b>"GEBIET NÖRDLICH DES BLUMLÄGER FRIEDHOFS"</b> MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG <b>1. ÄNDERUNG PLANURKUNDE</b> Stadtbauamt / Stadtplanung M. 1:500
---	---	---	--	--	---	---	---	--