PLANZEICHENERKLÄRUNG

-FESTSETZUNGEN GEM. PLANZEICHENVERORDNUNG - 90 -

(Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 und Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990)

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

Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO) — WA

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

Grundflächenzahl
(§ 19 BauNVO) — GRZ 0,3

Zahl der Vollgeschosse
(§ 20 BauNVO)
als Höchstmaß — z.B. II

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Offene Bauweise
(§ 22 Abs. 2 BauNVO) — o

nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
(§ 22 Abs. 2 BauNVO) — DH

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
(§ 22 Abs. 2 BauNVO) — ED

abweichende Bauweise
(§ 22 Abs. 4 BauNVO)
s. textliche Festsetzung Ziff. 2 — a

Baugrenze
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)
s. textliche Festsetzung Ziff. 3

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf

Einrichtungen und Anlagen:
sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
hier: Kindertagesstätte

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen
s. textliche Festsetzung Ziff. 15b

Zweckbestimmung:
Elektrizität (Trafo)
Abfall (Recycling Sammelbehälter)

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentlichen Grünflächen
s. textliche Festsetzung Ziff. 10-12,16

Zweckbestimmung:
Parkanlage
Bolzplatz
Spielplatz

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Anpflanzungen 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)
s. textliche Festsetzung Ziff. 12 u. 15a
Anpflanzen: Bäume

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)
s. textliche Festsetzung Ziff. 13

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
s. textliche Festsetzung Ziff. 15

Zweckbestimmung:
Gemeinschaftsstellplätze — GSt
Gemeinschaftsgaragen — GGa
Zuordnungsziffer
s. textliche Festsetzung Ziff. 8 — z.B. 1
Mehrzwecknutzung
s. textliche Festsetzung Ziff. 5 — A
s. textliche Festsetzung Ziff. 7 — B
s. Örtliche Bauvorschrift § 5 — C

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der jeweiligen Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsträger
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
s. textliche Festsetzung Ziff. 4
hier: Mietergärten

Umgrenzung der Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
s. Hinweis Nr. 6

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Höhenlage baulicher Anlagen

   Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens (OKFF) muß mindestens bei gleicher Höhe wie der Bezugspunkt liegen, maximal bis 0,6 m über dem Bezugspunkt.
   Bezugspunkt ist die Höhe der befestigten Fahrbahnkante im Bereich der Hauptzufahrt des Grundstückes.

   Eine von der vorstehenden Festsetzung abweichende Höhenlage kann zugelassen werden, wenn der Grundwasserstand oder die Höhenlage der Entwässerungsanlage dies erfordern.

2. Abweichende Bauweise

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

3. Überschreitung der Baugrenze

   Die Überschreitung der Baugrenze kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn

   a) die Tiefe des Vorsprungs das Maß von 1,5 m nicht überschreitet, und

   b) die Überschreitung durch Unterschreitung an anderer Stelle ausgeglichen wird.

   Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die Bereiche, für die die Bauweise auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt ist. (§ 23 (3) BauNVO)

4. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

   Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Flächen ist nur die Anlage von Mietergärten zulässig. Pro Parzelle ist die Errichtung eines Gebäudes mit einem Bruttorauminhalt von 10 cbm ohne Aufenthaltsraum, Toilette und Feuerstelle zulässig.

5. Innerhalb der mit A gekennzeichneten Fläche ist die dauerhafte Errichtung von 4 multifunktionalen Wetterdächern wie Sonnensegel, Marktstände etc. mit je 8 qm parallel zur Straßenbegrenzungslinie zulässig.

6. Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die nachfolgend aufgeführten Anlagen höchstens um 0,1 überschritten werden:

   a) Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten

   b) Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO

   c) bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

   (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

7. In den mit B gekennzeichneten Flächen sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen und den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

8. Die Zuordnungsziffern in den Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und -garagen ordnen diese den Bauflächen mit gleicher Ziffer zu.

Sammelzuordnung

9. Die Festsetzungen für Ausgleichsmaßnahmen werden allen Baugrundstücksflächen im Plangebiet zugeordnet (Sammelzuordnung gem. § 8a Abs. 1 Satz 4 BNatSchG).

   Die Ausgleichsmaßnahmen werden von der Stadt Celle auf Kosten der Vorhabenträger gem. der "Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 8a BNatSchG" vom 26.08.1994 durchgeführt. Die Maßstäbe für den Umfang, die Ermittlung sowie die Verteilung der erstattungsfähigen Kosten ergeben sich aus den Regelungen v.g. Satzung.

Festsetzungen zu Bepflanzungsmaßnahmen

10. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind Wiesenflächen und Flächen für Gehölzpflanzungen im Verhältnis 3 : 1 anzulegen, zu bepflanzen und extensiv zu unterhalten. Ausgenommen hiervon sind die Spiel- und Bolzplätze.
    Vorschlagsliste für die Gehölzpflanzungen siehe Ziff. 13.

11. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen ist zur Regelung des Wasserabflusses die Anlage von Vorrichtungen zur Regenwasserrückhaltung nach Maßgaben hydrologischer Untersuchungen zulässig.

12. Die in den öffentlichen Verkehrsflächen zu pflanzenden Einzelbäume und Baumreihen sind als hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm einer offenen Vegetationsfläche zu pflanzen.
    Vorschlagsliste siehe Ziff. 13b

13. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

    a) Auf den 5,0 m breiten Pflanzflächen ist eine dreireihige, auf den 3,0 m breiten Pflanzflächen eine zweireihige durchgängige Anpflanzung mit standortgerechten Laubgehölzen in der Qualität 2 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm, artenweise in Gruppen von 3 - 5 Stück zu pflanzen.

    Vorschlagsliste für Sträucher:

    Haselnuß, Kornelkirsche, Roter Hartriegel, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Heckenkirsche, Hundsrose, Schwarzer Holunder, Schlehe, Gemeiner Schneeball.

    b) Je 40 qm Bepflanzungsflächen ist ein hochstämmiger Laubbaum, Stammumfang 14 - 16 cm, zu pflanzen.

    Vorschlagsliste für Bäume:

    Birke, Spitzahorn, Eberesche, Linde, Faulbaum, Feldahorn, Hainbuche, Esche, Walnuß, Apfel, Pflaume, Kirsche, Birne

14. Nicht überbaute Grundstücksfläche

    In den Allgemeinen Wohngebieten ist je angefangene 500 qm Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laubbaum, Stammumfang 14 - 16 cm, zu pflanzen.

    Vorschlagsliste siehe Ziff. 13b).

15. Gemeinschaftsgaragen und Stellplätze

    a) Im Bereich der Gemeinschaftsgaragen sind an vorgegebener Stelle, innerhalb privater Stellplatzanlagen ist je 5 Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum, Stammumfang 18 - 20 cm, auf einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 10 qm zu pflanzen.

    Vorschlagsliste siehe Ziff. 13b).

    b) Alle Garagen- und Stellplatzanlagen sowie Versorgungseinrichtungen und Mülltonnen-Stellplätze sind mit Rankgewächsen wie z.B. Efeu, Jelängerjelieber, Waldgeißblatt, Wilder Wein, Knöterich, einzugrünen.

16. Für die gemäß Ziff. 10 bis 15 vorzunehmenden Gehölzpflanzungen gilt:

    Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und ggf. gleichartig zu ersetzen. Zuwiderhandlungen werden gemäß § 213 BauGB mit einer Geldbuße geahndet.

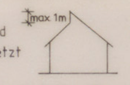
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

§ 1 Geltungsbereich

Die Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt für den gesamten Änderungsbereich, mit Ausnahme der Gemeinbedarfsfläche.

§ 2 Dachformen und Dachneigung

(1) Für die Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer mit einer Neigung zwischen 28° und 48° zulässig.
Die südliche Dachfläche darf in der Firstlinie entsprechend dem dargestellten Schemaschnitt um max. 1 m tiefer gesetzt werden.
Krüppelwalmdächer dürfen an der Giebelseite höchstens um die halbe Höhe des Giebeldreiecks abgewalmt werden. Die Neigung des Krüppelwalmes darf bis zu 60° betragen.



(2) Von dieser Vorschrift können Ausnahmen für Dachaufbauten sowie untergeordnete Anbauten des Hauptgebäudes zugelassen werden, wenn das einheitliche Erscheinungsbild dadurch nicht gestört wird.

§ 3 Dacheindeckungen

Für die Deckung der Dächer nach § 2 sind nichtglänzende Dachsteine aus Ton oder Beton in der Farbreihe ROT der RAL Farbkarte 840 HR und deren Mischungen sowie Grasdächer zulässig.

§ 4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Sonnenkollektoren sind zulässig, sonstige Dachaufbauten und - einschnitte sind zulässig, soweit sie mind. 1,5 m Abstand vom Ortgang halten und in ihrer Länge 1/2 der gesamten Dachlänge nicht überschreiten.

§ 5 Stellung der baulichen Anlagen

In den Bereichen mit abweichender Bauweise sind Hauptgebäude traufständig zur längeren Seite der Baugrenzen, in den mit C gekennzeichneten Bereichen traufständig zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten.

HINWEISE

1. Mit der Rechtsverbindlichkeit der Änderung des Bebauungsplanes wird der seit dem 30.06.1995 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 19 Ace der Stadt Celle "Gebiet zwischen Lückenweg und Bleckenweg" aufgehoben.
2. Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Wietzenbruch. Bei Bauvorhaben (Baugeräte) sind die Bestimmungen des Luftverkehrsgesetzes zu beachten.
3. Die erforderlichen Bohrbrunnen zur Löschwasserentnahme sind als Tiefbrunnen anzulegen.
4. Die höchsten bekannten Hochwasserstände im Plangebiet liegen zwischen 39,6 m und 40,0 m ü.NN. Bei der Errichtung von Kellern sind daher besondere bauliche Maßnahmen erforderlich.
5. Grundlage für die geodätische Übertragbarkeit des Planes ist der Straßenausbauplan des Tiefbauamtes.
6. Die Anlage von Hausbrunnen und die Grundwasserentnahme östlich des Bleckenweges ist untersagt. Die Anlage von Hausbrunnen westlich des Bleckenweges ist nur zur Grundwasserentnahme als Brauchwasser und zur Gartenbewässerung zulässig. Die Entnahme als Trinkwasser ist unzulässig.
   Die mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Fläche ist entsprechend der Auflagen der "Stellungnahme der Regionalen Bewertungskommission der Stadt Celle zur Altablagerungsfläche" zu rekultivieren.
   Die Anlage von Kinderspielplätzen ist unzulässig.

PLANURKUNDE
~~Stadtbauamt~~/ Stadtplanung

STADT CELLE

BEBAUUNGSPLAN NR. 19 ACE

"GEBIET ZWISCHEN LÜCKENWEG UND BLECKENWEG"

MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

1. ÄNDERUNG

M. 1 : 1000

Vervielfältigungsvermerk

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Flur: 4,5,7 Ace — Maßstab: 1:1000

Erlaubnisvermerk: Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 02.07.1985 - Nds. GVBl. S. 187).

am 07.05.1990 — Az.: V 1008/90

Die Planungsunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 14.02.1990).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Celle, den 03.07.1996 — Katasteramt
(Siegel: Vermessungs- und Katasterbehörde Katasteramt Celle Südostheide) (Unterschrift)
Vermessungsoberamtsrat

Br./Ei.
84cm × 138cm

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. 19 Ace, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Celle, den 09.07.1996
(Unterschrift) Oberbürgermeister — (Siegel: Stadt Celle) — (Unterschrift) Oberstadtdirektor

Änderungsbeschluß

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am die Änderung des Bebauungsplanes Nr gemäß § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht.

Celle, den
Oberstadtdirektor

Planverfasser

Die Änderung des Bebauungsplanes mit zugehörigen örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung wurde ausgearbeitet im Amt für Stadtplanung, Stadtvermessung und Bauaufsicht.
Abt. Stadtplanung

Celle, den 23.02.1996
(Unterschrift) Bauoberrat

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 12.03.1996 der Änderung des Bebauungsplanes mit zugehörigen örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung und der 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 23.03.1996 ortsüblich bekanntgemacht.
Die Änderung des Bebauungsplanes mit zugehörigen örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung und die Begründung haben vom 02.04.1996 bis 02.05.1996 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Celle, den 09.07.1996
(Unterschrift) Oberstadtdirektor

Satzungsbeschluß

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 13.06.1996 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Celle, den 09.07.1996
(Unterschrift) Oberstadtdirektor

Anzeige

Die Änderung des Bebauungsplanes mit zugehörigen örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 26.07.1996 angezeigt worden (Az.: 204.5 21102 - CeCi 156).

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 06.08.1996
(Siegel: Bezirksregierung Lüneburg) Bezirksregierung Lüneburg
(Unterschrift)

Inkrafttreten

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens der Änderung des Bebauungsplanes mit zugehörigen örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung ist gemäß § 12 BauGB am 25.10.1996 im Amtsblatt für den Landkreis Celle bekanntgemacht worden.
Die Änderung des Bebauungsplanes mit zugehörigen örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung ist damit am 25.10.1996 rechtsverbindlich geworden.

Celle, den 5.11.96
(Unterschrift) Oberstadtdirektor

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

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

Mängel der Abwägung

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