

Bebauungsplan Nr. 26 Ace "Föschberg"

Planzeichenerklärung

- Festsetzungen gemäß Planzeichenvorschrift 1990 -
(Baugesetz (BauGB) und Bauzonierungssatzung (BauZO) in der zur Zeit geltenden Fassung)

Art der baulichen Nutzung

- WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 bis 11 BauZO)
- MI** Mischgebiete (§ 6 BauZO)

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ 0,3** Grundflächenzahl (§ 19 BauZO)
- GFZ 0,8** Geschossflächenzahl (§ 20 BauZO)
- I** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß (§ 20 BauZO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o** Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauZO)
- E** nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauZO)
- E** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauZO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauZO)

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Öffentliche Parkfläche
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Rad- und Fußweg
- Wirtschaftsweg

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

- Flächen für Versorgungsanlagen
- Zweckbestimmung: Elektrizität
- Zweckbestimmung: Abwasser

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

- überirdisch (s. a. Nachtragsliche Übernahmen)
- unterirdisch

Grünflächen

- öffentlich
- Sportplatz
- Spielplatz
- Private Grünflächen
- Haus- und Nutzgarten (s. a. Nachtragsliche Übernahmen)

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

- Wasserflächen
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Zweckbestimmung: Überschwemmungsgebiet (s. a. Nachtragsliche Übernahmen)

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

- Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

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

- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Erhaltung: Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- Zweckbestimmung: Stellplätze
- Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebiet, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 9 BauZO)
- Hügelgrab

Nachrichtliche Übernahmen

- Richtfunktrasse 1217 (s. a. Nachtragsliche Übernahmen)
- Geschützter Baum gem. Vegetationsschutzsatzung der Stadt Celle vom 19.05.1995 (s. a. Nachtragsliche Übernahmen)

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§§ 1 und 4 BauZO)

- Allgemeines Wohngebiet (WA)**
1.1 Innerhalb der festgesetzten WA - Gebiete sind die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauZO allgemein zulässige Nutzung "Anlagen für sportliche Zwecke" sowie die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauZO ausnahmsweise zulässige Nutzung "Tenniskurven" ausgeschlossen.
- Mischgebiet (MI)**
1.2 Innerhalb des festgesetzten MI - Gebietes sind die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 5 und 7 BauZO allgemein zulässigen Nutzungen "Anlagen für sportliche Zwecke" und "Tenniskurven" sowie die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 3 BauZO allgemein und ausnahmsweise zulässige Nutzung "Versorgungsstellen" ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 12, 14 und 19 BauZO)

- Garagen und Nebenanlagen außerhalb überbaubarer Flächen**
2.1 Innerhalb der festgesetzten WA1, WA2 und WA3 - Gebiete sind Garagen (einschließlich Carports) und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauZO außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig.
- 2.2 Innerhalb der festgesetzten WA2 - und MI - Gebiete können Garagen (einschließlich Carports) und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauZO auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden. Zu den festgesetzten Straßenverkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 3 m einzuhalten. Im Bereich der Schutzzone der 110 kV Eit-Leitung ist eine zusätzliche Genehmigung des Netzbetreibers notwendig.

3. Grünfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 b BauGB)

- Private Grünfläche "Haus- und Nutzgarten"**
3.1 Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Haus- und Nutzgarten" können bauliche Anlagen, die der Zweckbestimmung dienen, zugelassen werden. Im Bereich der Schutzzone der 110 kV Eit-Leitung ist eine zusätzliche Genehmigung des Netzbetreibers notwendig. Die baulichen Anlagen müssen von der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Wirtschaftsweg" einen Abstand von mind. 5 m einhalten.
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen**
3.2 Die Bepflanzungen, Bäume und Sträucher auf den mit Flächbindung versehenen Flächen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichzeit mit heimischen Gehölzen zu ersetzen. Erhaltung von Bäumen
- 3.3 Die Eiche als Einzelbaum auf der öffentlichen Grünfläche "Sportplatz" ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch eine Eiche (Quercus robur) zu ersetzen.

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 BauZO)

§ 1 Geltungsbereich

Die Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt für den gesamten Geltungsbereich.

§ 2 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind bei geneigten Dächern nur bis zur Höhe der Haupttraufkante zulässig und dürfen zusammen nicht länger als die Hälfte der Firstlänge des Hauptbaukörpers sein. Der Abstand von den seitlichen Enden der Dachfläche (Giebelkante, Grat, Kante) muss mindestens 2,0 m betragen.

§ 3 Dachneigungen für Gebäude/Anlagen zur Nutzung von Solarenergie

Als Dachneigung der Hauptbaukörper mit einer Neigung ab 15° sind nur Ziegel als schuppig, in der Oberfläche nicht glänzende Dachneigungen der Farbtonen "Rot", "Braun", "Grau" und nichtglänzende Bleche ohne Farbansatz zulässig. Die zulässigen Farbtonen müssen den genannten RAL-Farbtönen (Übersichtskarte RAL - F2 zum Farbreisort 840 RH) weitestgehend entsprechen. Anlagen und Maßnahmen zur Nutzung von Sonnenenergie sind hiervon ausgenommen.

Bei Flachdächern für die Dachneigung (Höhen) sind Bleche zulässig, wenn sie nicht glänzend und ohne Farbansatz ausgeführt sind. Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind auf Flachdächern so anzuordnen, dass sie vom angrenzenden öffentlichen Raum aus nicht sichtbar sind.

§ 4 Einfriedungen

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Bezugspunkt ist das Niveau der angrenzenden Verkehrsfläche.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs. 3 NBayO, in der zur Zeit gültigen Fassung, wer im Geltungsbereich der Satzung als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der §§ 1 - 3 dieser Örtlichen Bauvorschriften entspricht.

Nachrichtliche Übernahmen

(§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB)

Abwasserbeseitigung

Das auf den privaten Grundstücken und Erschließungswegen anfallende Niederschlagswasser ist gemäß § 4 Abs. 3 der "Satzung der Stadt Celle über die Abwasserbeseitigung (Abwasserbeseitigungssatzung)" vom 17.12.1995 vor Ort zu versickern.

Überschwemmungsgebiet

Der südöstliche Teil des Geltungsbereiches liegt im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet der Fuhse. Es gelten die Bestimmungen Gesetz zur Neuregelung des Bundesimmissionschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder - 26. BImSchV). Die Schutzflächen von 16,50 m beidseitig der 110 kV Eit-Leitungen haben die Aufgabe, einen Abstand zwischen den unversicherten Nutzungen der 110 kV Eit-Leitung und der Wohnbebauung zu sichern. Bei den Leitungsstrassen handelt es sich um eine Leitung der E.ON Netz GmbH. Innerhalb eines Radius von 10 m vom Strommast sind jegliche Erdarbeiten nur mit Genehmigung des Netzbetreibers zulässig.

Richtfunktrasse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 Ace "Föschberg" liegt im Bereich der Richtfunktrasse Nr. 1217 der Deutschen Telekom AG. Für diesen Bereich besteht eine Bauhöhenbeschränkung auf 15 m über der Erdoberfläche, um die Funkfelder nicht zu stören.

110 kV Eit-Leitung

Im Bereich der oberirdischen 110 kV Eit-Leitungen gilt zum Schutz und zur Vorsorge der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen die 26. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder - 26. BImSchV). Die Schutzflächen von 16,50 m beidseitig der 110 kV Eit-Leitungen haben die Aufgabe, einen Abstand zwischen den unversicherten Nutzungen der 110 kV Eit-Leitung und der Wohnbebauung zu sichern. Bei den Leitungsstrassen handelt es sich um eine Leitung der E.ON Netz GmbH. Innerhalb eines Radius von 10 m vom Strommast sind jegliche Erdarbeiten nur mit Genehmigung des Netzbetreibers zulässig.

Vegetationsschutzsatzung

Gemäß der "Satzung der Stadt Celle zum Schutz erhaltenswerter Vegetation (Vegetationsschutzsatzung)" in der Fassung vom 19.05.1995 steht ein Einzelbaum im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes unter besonderem Schutz. Dieser Einzelbaum ist in der Planzeichnung mit folgender Nummer gekennzeichnet: 226.

Hinweise

Mit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes Nr. 26 Ace "Föschberg" wird der im Plangebiet liegende und seit dem 21.12.1963 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1 Ace "Föschberg", 1. bis 10. Änderung, sowie der entsprechende Teilbereich des seit dem 08.06.1983 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 14 "Baumschulenweg/Süd" aufgehoben.

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Celle-Wietzenbruch. Die Höhenbegrenzungen und Auflagen des Bauschutzbereiches sind daher zu berücksichtigen. Es sind bei Bauvorhaben (Auflistung von Baugarten) die Bestimmungen des Luftverkehrsgesetzes zu beachten. Es muss mit Lärmauswirkungen gerechnet werden.

Im Plangebiet ist mit dem Vorkommen archäologischer Funde zu rechnen. Alle Erdarbeiten, auch baugenehmigungsfreie, sind sechs Wochen vor Beginn der Stadt Celle, Unsere Denkmalgeschützte, schriftlich anzuzeigen.

Im Plangebiet befindet sich die Altanlage 351.006.4.062 (Hausmüll) im Wesentlichen auf dem Flurstück 71/11. Westlich vom ausgeklüffelten Bereich ist mit weiteren Ablagerungen (wahrscheinlich Kleinmüll) zu rechnen. Vor einer Grundwasseruntersuchung sollte die Grundwasserqualität überprüft werden.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 14.02.2013 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 Ace mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 02.03.2013 öffentlich bekanntgemacht. Celle, den 21.06.2014
...gez. Mende, Oberbürgermeister

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 26 Ace mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung wurde ausgearbeitet im Fachbereich Stadtentwicklung, Bauen und Umwelt. Fachdienst Stadtentwicklungsplanung. Celle, den 21.06.2014
...gez. Schuch, Ltd. Baurektor

Planunterlage

Kartengrundlage: Automatische Liegenschaftskarte (ALK) Katasteramt Celle (L4-5/2014) Gemarkung: Altencelle, Flur 3, Flurstücke diverse Maßstab: 1:1.000

© 2010 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) - ED Wolfsburg Katasteramt Celle

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskartens und weist die städtebaulich bedingten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: ...). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Überlagerung der neu zu bildenden Grenzen in der Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich. Celle, den 22.05.2014
...gez. Stronk (VerOr), Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) - ED Wolfsburg Katasteramt Celle

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 17.12.2013 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26 Ace mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung und der zugehörigen Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Beschluss über die öffentliche Auslegung sowie deren Ort und Dauer wurden am 28.12.2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26 Ace mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung und die zugehörige Begründung haben in der Zeit vom 07.01. bis 07.02.2014 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Celle, den 21.05.2014
...gez. Mende, Oberbürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Celle hat den Bebauungsplan Nr. 26 Ace mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.05.2014 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die zugehörige Begründung beschlossen. Celle, den 21.05.2014
...gez. Mende, Oberbürgermeister

Ausgefertigt

am 21.05.2014
...gez. Mende, Oberbürgermeister

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 26 Ace mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 12.06.2014 im Amtsblatt für den Landkreis Celle bekannt gemacht worden. Mit diesem Tage ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Celle, den
...gez. Mende, Oberbürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 26 Ace mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung ist die Verletzung von Vorschriften nicht geltend gemacht worden. Celle, den
...gez. Mende, Oberbürgermeister

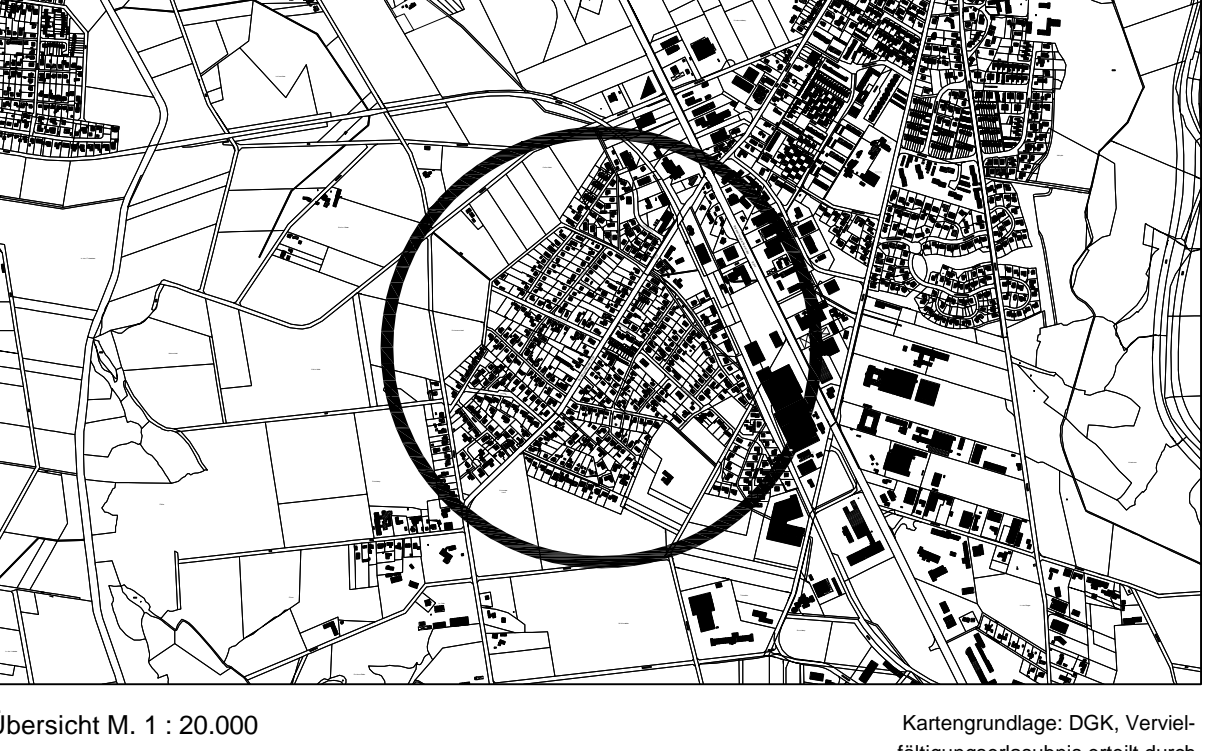
Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (KomVG) hat der Rat der Stadt Celle diesem Bebauungsplan Nr. 26 Ace, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung, als Satzung beschlossen. Celle, den 21.06.2014
...gez. Mende, Oberbürgermeister

Stadt Celle

Bebauungsplan Nr. 26 Ace mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

"Föschberg"



PLANURKUNDE

Stadtentwicklungsplanung

Stand: 03.04.2014 (Satzung)
Stand: 03.04.2014
Tel. 05141 - 12 0, Fax 05141 - 12 628
Am Franziskanischen Garten 1, 29221 Celle