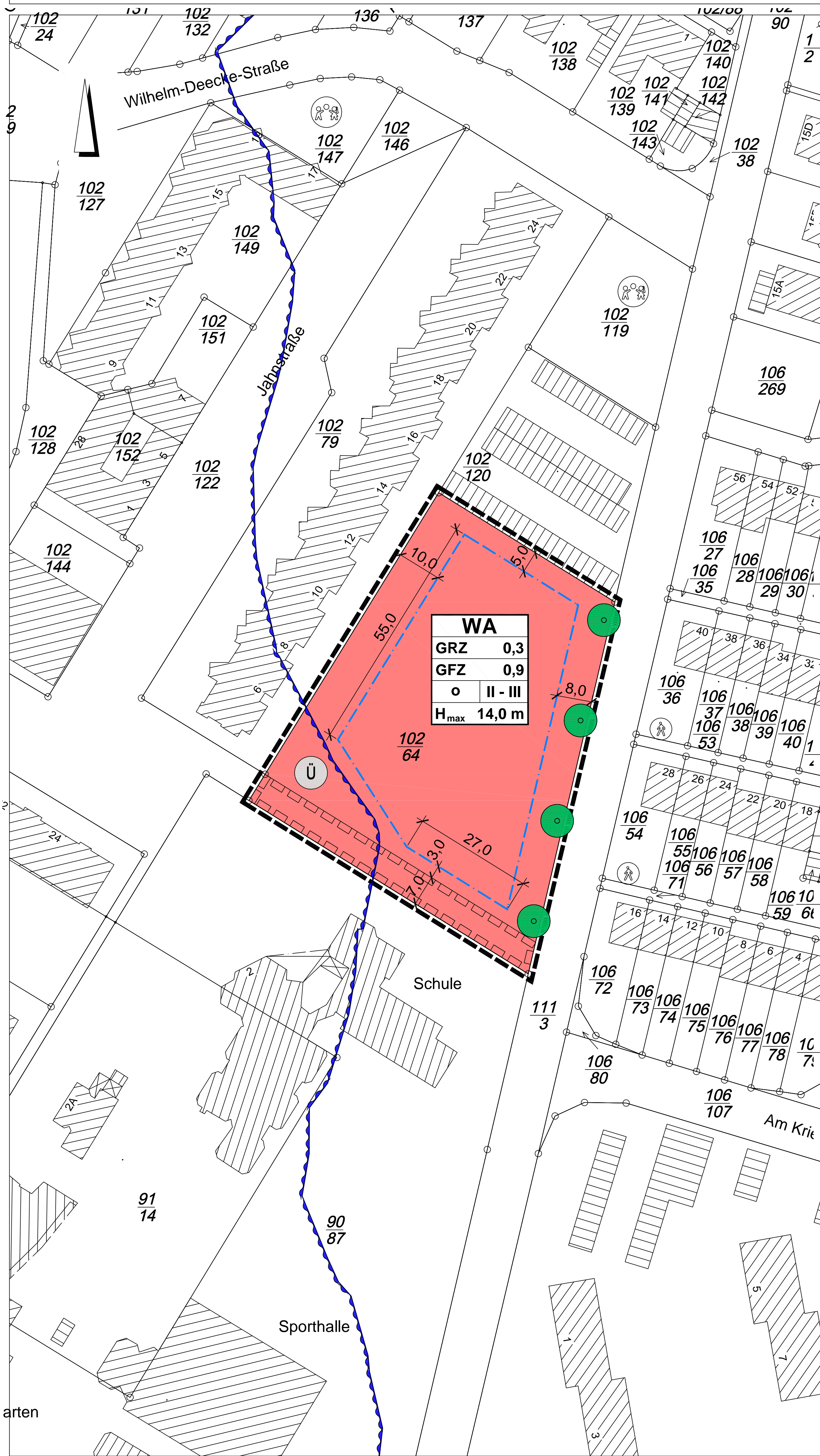





Bebauungsplan Nr. 5 D Ace "Lückenfeld", 2. Änderung





Planzeichenerklärung





- Festsetzungen gemäß Planzeichenverordnung 1990 -
(Baugesetzbuch (BauGB) und Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der zur Zeit geltenden Fassung)

Art der baulichen Nutzung	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 bis 11 BauNVO)
 WA	Allgemeine Wohngebiete (s. a. Textliche Festsetzungen)
Maß der baulichen Nutzung	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)
GRZ 0,3	Grundflächenzahl
GFZ 0,9	Geschossflächenzahl
II - III	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
H_{max} 14,0 m	Höhe baulicher Anlagen, Höchstmaß Gebäudehöhe (Oberkante)
Bauweise, Baugrenze, Baulinien	(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)
 o	Offene Bauweise
 ---	Baugrenze

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
	Zweckbestimmung: Überschwemmungsgebiet (s. a. Nachrichtliche Übernahmen)

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
	Anpflanzen: Bäume (s. a. Textliche Festsetzungen)
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Fläche
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§§ 1 und 4 BauNVO)
Innerhalb des festgesetzten WA-Gebietes sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässige Nutzung Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen.

Grünfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
Die entlang des Lückennetzes festgesetzten vier Bäume sind zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die genauen Pflanzenstandorte können je nach Lage der späteren Grundstückszufahrten von den zeichnerischen Festsetzungen abweichend festgelegt werden. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² Fläche vorzusehen. Als Solitärbäume sind Tilia cordata 'Greenspire' (Stadt-Linde) mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm in 1 m Höhe zu pflanzen.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Pro 150 m² überbauter Fläche ist ein Fledermausquartier und ein Mauerseglerkasten zu schaffen; mindestens aber eins pro Gebäude. Diese sind in der Nähe des Daches (Attika, Traufe) anzubringen bzw. ins Bauwerk zu integrieren.

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 17.12.1998 vor Ort zu versickern.
Überschwemmungsgebiet
Der südwestliche Teil des Geltungsbereiches liegt im gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Mittelalder. Es gelten die Bestimmungen zum Hochwasserschutz Gesetz zur Neuordnung des Wasserrechtes (WHG) in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. 2010, S. 2585). Es wird darauf hingewiesen, dass § 78 Abs. 3 WHG Anwendung findet, nach welchem innerhalb des Überschwemmungsgebietes die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nur mit Genehmigung der zuständigen Wasserbehörde zulässig ist.

Hinweise

Mit der Rechtsverbindlichkeit der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird der im Plangebiet liegende entsprechende Teilbereich des seit dem 14.03.1969 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 5 D Ace der Stadt Celle "Lückenfeld" 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 (Aufstellung von Baugeräten) die Bestimmungen des Luftverkehrsgesetzes zu beachten. Es muss mit Lärmauswirkungen gerechnet werden.

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 NBauO)
§ 1 Geltungsbereich
Die Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung gilt für den gesamten Änderungsbereich.
§ 2 Dachformen und Dachneigungen
In dem WA-Gebiet sind für die Hauptbaukörper folgende Dachformen in Verbindung mit den Dachneigungen zulässig:
- Satteldächer mit einer Neigung zwischen 30° und 45°;
- Zeltdächer mit einer Neigung zwischen 15° und 30°;
- Flachdächer;
Mansarddächer und einfache sowie versetzte Pultdächer sind nicht zulässig.
§ 3 Maximale Firsthöhen/Oberkante der Gebäude
Die Firsthöhe bzw. die Oberkante der Gebäude darf eine Höhe von 14,0 m über dem maßgeblichen Gelände nicht überschreiten. Das maßgebliche Gelände ist die gewachsene Geländeoberfläche gemäß § 5 Abs. 9 Satz 1 NBauO.
§ 4 Dachaufbauten
Dachaufbauten sind bei geeigneten Dächern nur bis zur Höhe der Hauptfirstlinie zulässig und dürfen zusammen nicht länger als die Hälfte der Firstlänge des Hauptbaukörpers sein. Der Abstand von den seitlichen Enden der Dachfläche (Giebelkante, Grat, Kahlle) muss mindestens 2,0 m betragen.
§ 5 Dacheindeckungen für Gebäude / Anlagen zur Nutzung von Solarenergie
Als Dacheindeckung der Hauptbaukörper mit einer Neigung ab 15° sind nur Ziegel als schuppige, in der Oberfläche nicht glänzende Dacheindeckungen der Farbreihen "Rot - Braun - Grau" und nichtglänzende Bleche ohne Farbanstrich zulässig.
Die zulässigen Farbreihen müssen den folgenden RAL Farbtönen (Übersichtskarte RAL - F2 zum Farbregister 840 HR) weitestgehend entsprechen:
Rot: RAL 3013 - Tomatenrot; RAL 3016 - Korallenrot
Braun: RAL 8012 - Rotbraun; RAL 8014 - Sepiabraun
Grau: RAL 7021 - Schwarzgrau; RAL 7024 - Graphitgrau
Anlagen und Maßnahmen zur Nutzung von Sonnenenergie sind hiervon ausgenommen.
Bei Flachdächern sind für die Dachrandabdeckung (Attika) nur nicht glänzende Bleche ohne Farbanstrich zulässig. Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind auf Flachdächern so anzuordnen, dass sie vom öffentlichen Raum aus nicht sichtbar sind.

§ 6 Garagen, Carports
Garagen und Carports sind nur mit Flachdächern zulässig.
§ 7 Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs. 3 NBauO, in der zurzeit 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 - 6 dieser Örtlichen Bauvorschriften entspricht.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 14.02.2013 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 D Ace mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 02.03.2013 ortsüblich bekanntgemacht.
Celle, den 04.04.2014

Planverfasser
Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 D Ace mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung wurde ausgearbeitet im Fachbereich Stadtentwicklung, Bauen und Umwelt; Fachdienst Stadtentwicklungsplanung.
Celle, den 04.04.2014

Planunterlage
Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)
Katasteramt Celle (L4 143/2013)
Gemarkung: Altencelle, Flur 4, Flurstück 102/64
Maßstab: 1 : 500
© 2010 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Wolfsburg Katasteramt Celle
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 24.04.2013). 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 08.04.2014

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 17.12.2013 dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 D 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 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf der 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 5 D 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 ausliegen.
Celle, den 04.04.2014

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Celle hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 D Ace mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 27.03.2014 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die zugehörige Begründung beschlossen.

Celle, den 04.04.2014

Ausgefertigt
am 04.04.2014

Inkrafttreten
Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 D Ace mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 11.04.2014 im Amtsblatt für den Landkreis Celle bekannt gemacht worden. Mit diesem Tage ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.
Celle, den 25.04.2014

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 D Ace mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung ist die Verletzung von Vorschriften nicht geltend gemacht worden.
Celle, den

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 (NKomVG) hat der Rat der Stadt Celle diese 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 D Ace, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Celle, den 04.04.2014

Stadt Celle

Bebauungsplan Nr. 5 D Ace, 2. Änd.
mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

"Lückenfeld"



PLANURKUNDE
Stadtentwicklungsplanung

Stadt Celle - Der Oberbürgermeister
Fachbereich 3 - Stadtentwicklung, Bauen und Umwelt
Fachdienst 60 - Stadtentwicklungsplanung
Stand: 18.02.2014
(Satzung)
Tel. 05141 - 12 0, Fax 05141 - 12 628
Am Französischen Garten 1, 28221 Celle