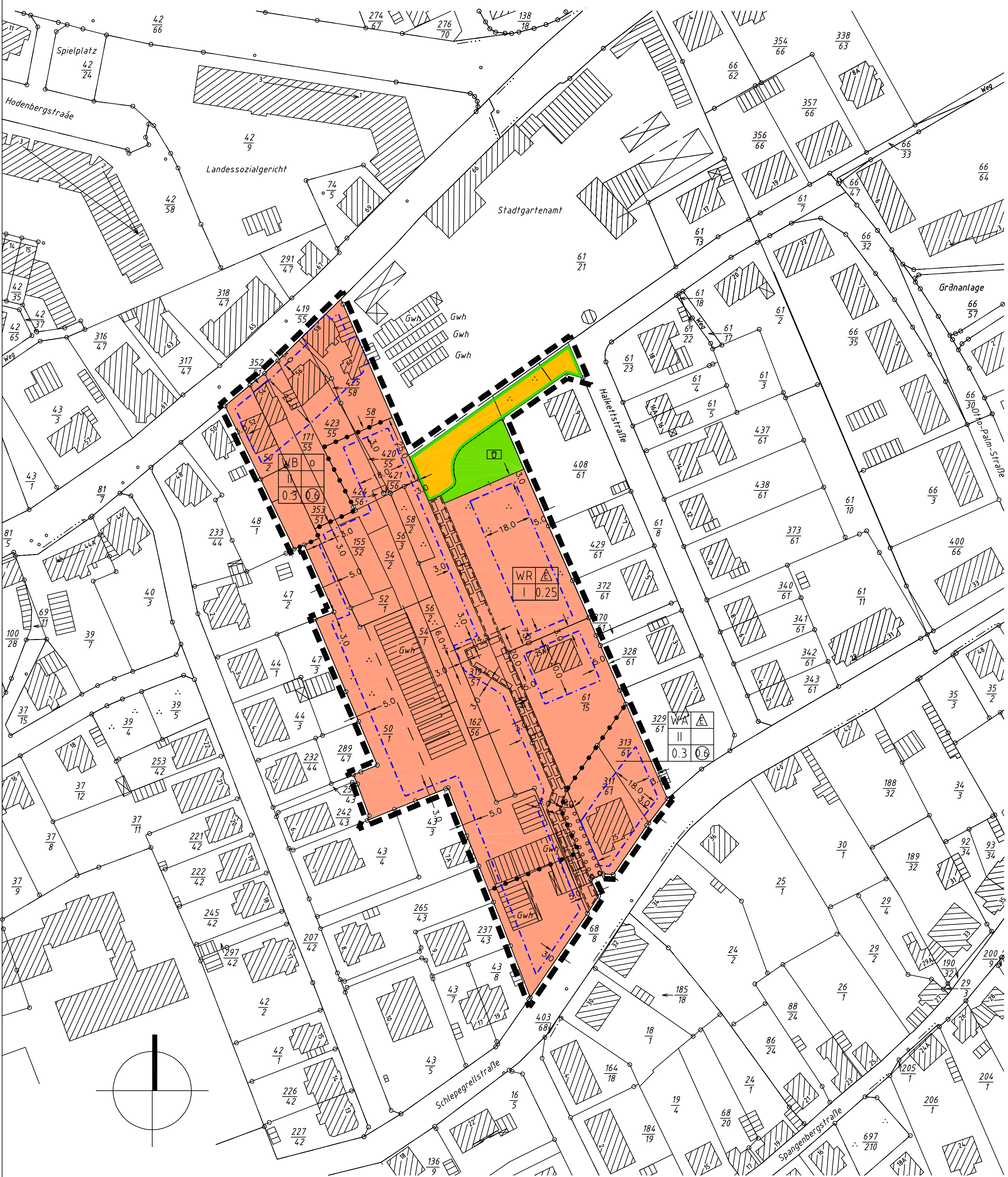


Bebauungsplan Nr. 121 "Wohngebiet Berggarten"



Planzeichenerklärung

– Festsetzungen gem. Planzeichenverordnung – 90 –  
(Baugesetzbuch (BauGB) vom 18.08.1997 und Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990)

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

- Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)
- Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO)

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

- GFZ 0,6 Geschößflächenzahl (§ 20 BauNVO)
- GRZ 0,3 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- II Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO) als Höchstmaß

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

- 0 offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung: Spielplatz

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

- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe Textliche Festsetzungen Nr. 7) hier: Anlage einer Baum-/Strauchhecke

Sonstige Planzeichen

- Fläche für Geh- und Fahrrechte zugunsten der jeweiligen Anlieger, der Ver- und Entsorgungsträger, der Feuerwehr und der Rettungsdienste (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Fläche für Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches 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

Art und Maß der baulichen Nutzung

- Innerhalb des "Reinen Wohngebietes" (WR) sind die gem. § 3 Abs. 3 Nrn. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig (§ 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO).

Namentlich sind dies Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Darüber hinaus sind innerhalb des WR-Gebietes Räume und Gebäude für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, unzulässig (§ 13 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO).

- Innerhalb des "Allgemeinen Wohngebietes" (WA) sind die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe allgemein zulässig.

Alle übrigen ausnahmsweise zulässigen Betriebe und Anlagen – namentlich sind dies Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie Tankstellen – sind unzulässig (§ 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO).

- Innerhalb des besonderen Wohngebietes (WB) sind die gem. § 4a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig. Namentlich sind dies Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung; Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, sowie Tankstellen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO).

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

- Innerhalb des WR-Gebietes sind je Wohngebäude höchstens 2 Wohnungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB).

Mindestgröße der Baugrundstücke

- Innerhalb des WR-Gebietes müssen die Baugrundstücke eine Mindestgröße von 600 qm haben (§ 9 Abs. 1 Ziffer 3 BauGB).

Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Festsetzungen zur Anlage der öffentlichen Flächen

**Spielplatz**  
Auf der als Spielplatz festgesetzten öffentlichen Grünfläche sind mind. 3 hochstämmige Laubbäume, Stammumfang 14 – 16 cm zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

**Verkehrsrgrün**  
Auf der Verkehrsfläche sind mind. 2 hochstämmige Laubbäume, Stammumfang 14 – 16 cm zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

Vorschlagliste für die Baumpflanzungen:  
Linde (Tilia cordata, T. platyphyllos), Kastanie (Aesculus hippocastanum), Spitzahorn (Acer platanoides), Feldahorn (Acer campestre), Bluthuche (Fagus sylvatica), Hainbuche (Carpinus betulus), Eiche (Quercus robur), hochstämmige Obstbäume

- Festsetzungen zur Anlage der privaten Grundstücksflächen

**Anlage einer Baum-/Strauchhecke**  
Innerhalb der im Plan gekennzeichneten Fläche ist durchgängig eine Hecke aus Laubgehölzen in folgenden Qualitäten zu pflanzen:  
auf 5 m Breite ist eine 3-reihige Hecke mit Sträuchern, verpflanzter Strauch, 3 Triebe, Höhe 60 – 100 anzulegen;  
mindestens pro 40 lfm der Hecke ist ein Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 14 – 16 cm zu pflanzen.

Die Hecke ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Vorschlagliste für die Strauchpflanzungen:  
Flieder (Syringa vulgaris), Hasel (Corylus avellana), Holunder (Sambucus nigra), Schnebeere (Symphoricarpos racemosus), Eibe (Taxus baccata), Hainbuche (Carpinus betulus).

Vorschlagliste für die Baumpflanzungen:  
Linde (Tilia cordata, T. platyphyllos), Kastanie (Aesculus hippocastanum), Spitzahorn (Acer platanoides), Feldahorn (Acer campestre), Bluthuche (Fagus sylvatica), Hainbuche (Carpinus betulus), Eiche (Quercus robur).

**Nicht überbaubare Grundstücksfläche**  
In den Allgemeinen Wohngebieten und den Reinen Wohngebieten sind je angefangene 400 qm Grundstücksfläche 1 hochstämmiger Laubbaum, 14 – 16 cm Stammumfang zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

Vorschlagliste für die Baumpflanzungen:  
Linde (Tilia cordata, T. platyphyllos), Kastanie (Aesculus hippocastanum), Spitzahorn (Acer platanoides), Feldahorn (Acer campestre), Bluthuche (Fagus sylvatica), Hainbuche (Carpinus betulus), Eiche (Quercus robur), hochstämmige Obstbäume.

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

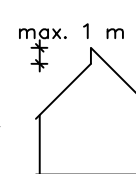
§ 1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt für das "Reine" (WR) und "Allgemeine Wohngebiet" (WA).

§ 2 Dachformen und –neigung

- Für die Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer mit einer Neigung zwischen 35 und 48 Grad 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 Krüppelwalms darf bis zu 60 Grad betragen.

- Von dieser Vorschrift können Ausnahmen für Dachaufbauten sowie untergeordnete Anbauten des Hauptbaukörpers 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 Dachfarbe "ROT" der RAL-Farbkarte 840 HR und deren Mischungen zulässig.

§ 4 Dachaufbauten und –einschnitte

Sonnenkollektoren sind zulässig; sonstige Dachaufbauten und –einschnitte sind zulässig, soweit sie mind. 1,5 m Abstand vom Orlgang halten und in ihrer Gesamtlänge 1/2 der gesamten Dachlänge nicht überschreiten. Mischungen von Dachaufbauten und –einschnitten auf einem Dachkörper sind unzulässig.

Hinweise

- Zur Durchsetzung der nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen (Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern usw.) kann der Eigentümer gem. § 178 BauGB i. V. m. § 175 BauGB durch Bescheid verpflichtet werden, innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist sein Grundstück entsprechend zu bepflanzen.

- Der Grünordnungsplan (GOP) ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 121.

- Die ausreichende Löschwasserversorgung ist sicherzustellen. Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind ausreichend zu befestigen und ständig freizuhalten.

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 29.08.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121 gemäß § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 04.09.1996 ortsüblich bekanntgemacht.

Celle, den 01.10.1999  
.....  
Oberstadtdirektor

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit zugehörigen örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung wurde ausgearbeitet im Amt für Stadtplanung, Stadtvermessung und und Bauaufsicht. Abt. Stadtplanung  
Celle, den 15.09.1999

.....  
Baudirektor

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 23.03.1999 dem Entwurf des Bebauungsplanes mit zugehörigen örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 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 03.04.1999 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit zugehörigen örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung und die Begründung haben vom 14.04.1999 bis 28.04.1999 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Celle, den 01.10.1999  
.....  
Oberstadtdirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Celle hat den Bebauungsplan mit zugehörigen örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15.07.1999 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Celle, den 01.10.1999  
.....  
Oberstadtdirektor

Anzeige

Der Bebauungsplan mit zugehörigen örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am ..... angezeigt worden  
(AZ: 309. – 21102 – C60).

Für den Bebauungsplan mit zugehörigen örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB unter Auflegen/ mit Maßgaben/mit Ausnahmen der kenntlich gemachten Teile nicht geltend gemacht.

Lüneburg, den ..... Siegel ..... Bezirksregierung Lüneburg

Inkrafttreten

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes mit zugehörigen örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung ist gemäß § 12 BauGB am 26.08.1999 im Amtsblatt für den Landkreis Celle bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan mit zugehörigen örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung ist damit am 26.08.1999 rechtsverbindlich geworden.

Celle, den 01.10.1999  
.....  
Oberstadtdirektor

Verletzung v. Verfahrens- u. Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit zugehörigen örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes mit zugehörigen örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung nicht geltend gemacht worden.

Celle, den .....  
.....  
Oberstadtdirektor

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit zugehörigen örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Celle, den .....  
.....  
Oberstadtdirektor

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 diesen Bebauungsplan Nr. 121, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Celle, den 01.10.1999  
.....  
Oberbürgermeister Siegel ..... Oberstadtdirektor

Vervielfältigungsvermerk

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Flur: 30 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: 29.11.1996 Az.: V 1011/96

Die Planungsunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 15.11.1996). 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 07.09.1999 Vermessungs- und Katasterbehörde

PLANURKUNDE  
Stadtplanung

Bebauungsplan Nr. 121  
"Wohngebiet Berggarten"  
Ortschaft Hehlentor



Stadt Celle Der Oberstadtdirektor	Amt für Stadtplanung, Stadtvermessung, Bauaufsicht Abt. Stadtplanung, Helmuth-Hörstmann-Weg 1, 29221 Celle		
Datum	26.05.1999	Maßstab	1 : 1000 i.O.
Gezeichnet	Mü./Kö.	Plangröße	54 x 132