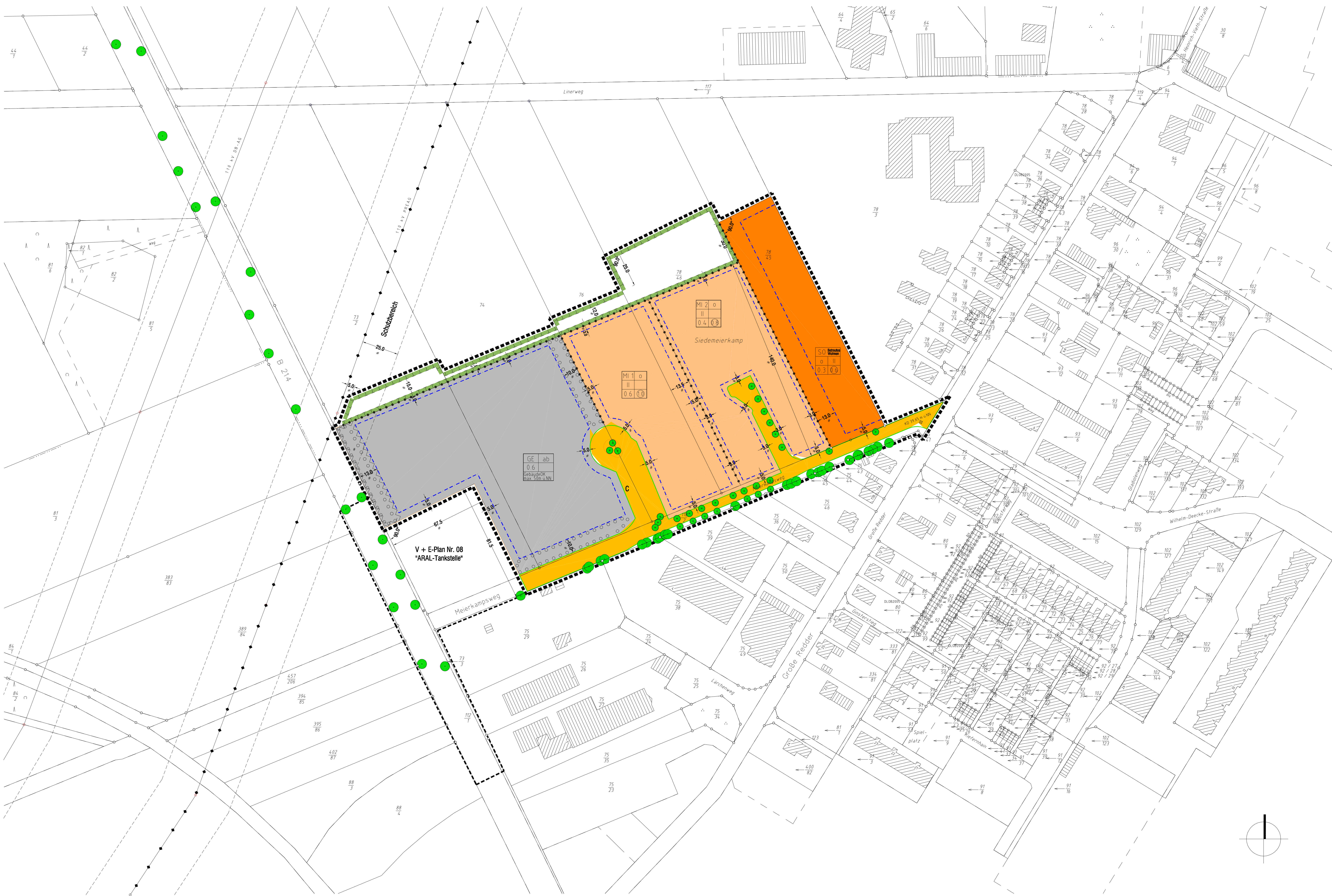


Bebauungsplan Nr. 22 Ace "Nördlich Meierkampsweg"



Planzeichenerklärung

– Festsetzungen gem. Planzeichenverordnung – 90 –
(Baugesetzbuch (BauGB) vom 18.08.1997 und Bauunterschiedsverordnung (BauUNVO) vom 23.01.1995)

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

- MI** Mischgebiete (§ 6 BauVO)
- GE** Gewerbegebiete (§ 8 BauVO)
- SO** Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauVO)
z. B. Betreutes Wohnen

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

GRZ 1,0 Geschosflächenzahl (§ 20 BauVO)

GRZ 0,6 Grundflächenzahl (§ 19 BauVO)

II Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauVO)
als Höchstmaß

OK 50 m üNN Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 BauVO)
als Höchstmaß

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

O offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauVO)

ab abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauVO)
(s. textliche Festsetzung Ziff. 2)

--- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauVO)

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

■ Straßenverkehrsflächen

— Straßenbegrenzungslinie

C Zweckbestimmung: Containerstandplatz

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

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

○—○ oberirdisch
hier: Hochspannungsfreileitung mit Schutzbereich
der Preußen Elektro (s. textliche Festsetzungen Ziff. 1.6)

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

■ Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege
und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
(s. textliche Festsetzungen Ziff. 4.4)

● Anpflanzungen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

● Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

□□□□ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen,
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)

□ Sonstige Planzeichen

□ Umgrenzung der Flächen, die von der
Bebauung befreit sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
hier: von Hochbauten jeder Art freizuhalten-
de Fläche gem. § 9 (1) FStrG

○ Höhenlage als Bezugspunkt (Kanaldeckel)

□ 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 BauUNVO)

□ Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Flur: 4 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: 28.04.1997 Az.: V 1003/97

Die Planungsunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist
die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze
vollständig nach (Stand vom 21.03.1997).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen der baulichen Anlagen geometrisch
einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei
möglich.

Celle, den 23.11.1998 Vermessungs- und Katasterbehörde

Siegel: gez. Fiebranz (Vermessungsoberrat)

Textliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

- Im "MI 1" sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauVO allgemein zulässigen
Wohngebäude gem. § 1 Abs. 5 BauUNVO nur ausnahmsweise zulässig für Auf-
schlitz- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betreiber.
- Im "MI 2" sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 und 7 BauUNVO allgemein zuläs-
sigen sonstigen Gewerbebetriebe und Tankstellen gem. § 1 Abs. 5 BauUNVO
nur ausnahmsweise zulässig.
- Im "MI 1" und "MI 2" werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauUNVO die Ausnahmen
nach § 6 Abs. 3 BauUNVO ausgeschlossen.
- Für das "MI 1" und "MI 2" sind gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauUNVO Überschrei-
tungen der zulässigen Grundflächen durch die Grundflächen von
1. Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten;
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauUNVO;
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Bau-
grundstück lediglich unterbaut wird,
unzulässig.
- Für das Gewerbegebiet ist gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauUNVO eine Überschrei-
tung der zulässigen Grundflächen durch die Grundflächen von
1. Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten;
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauUNVO;
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Bau-
grundstück lediglich unterbaut wird,
höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 zulässig.
- Innerhalb des Schutzbereiches der Hochspannungsfreileitung sind für bauliche
Anlagen und auch für hier einzusetzende Baumaschinen und Geräte die VDE-
gemäßigen Sicherheitsabstände gem. VDE-Bestimmung 0210/12.85 i.V.m. der
VDE 0105/07.83 einzuhalten. Dasselbe gilt für Aufsichtungen, Dämme, Erdwälle
etc.. Hochwüchsige Bäume dürfen innerhalb des Leistungsschutzbereiches nicht an-
gepflanzt werden.

Bauweise

- In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude wie in der offenen Bauweise
mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Gebäudelänge von 50 m darf
überschritten werden (§ 22 Abs. 4 BauUNVO).

Höhe baulicher Anlagen

- Treppenhäuser, Fahrstuhlschächte, untergeordnete Dachteile, Lüftungseinrich-
tungen u.ä. dürfen die maximale Gebäudeoberkante von 50,0 m ü. NN über-
schreiten.

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

- Im gesamten Plangebiet ist bei privaten Stellplatzanlagen mit mindestens 6
ebenerdigen Stellplätzen innerhalb der Stellplatzanlage für je angefangene 6
Stellplätze ein hochstämmiger, heimischer Laubbaum (s. Artenliste des GOP
Nr. 4.2.3, S. 12) auf einer ausreichend großen, offenen Plataninsel (ca. 10
qm), die gegen Überfahren zu schützen ist, anzupflanzen und zu unterhalten.
Diese Bäume sind auf die Baumpflanzungen gem. Ziff. 4.2 anzurechnen.
- Mindestens 50 % der aufgrund der festgesetzten GRZ nicht überbaubaren Flä-
chen sind mit Ziergebüsch aus heimischen Gehölzen zu bepflanzen (s. Arten-
liste des GOP Nr. 4.2.3, S. 12). Je 400 qm dieser Fläche ist ein Baum min-
destens 2. Ordnung zu pflanzen.
- Auf den mit Pflanzgebot belegten Flächen ist ein geschlossenes Siedlungsge-
hölz aus heimischen Arten anzulegen. Dabei ist ein Strauchanteil von 80 %
und ein Baumanteil von 20 % entsprechend der Artenliste des GOP vorzu-
sehen. Diese Pflanzungen sind auf die Pflanzungen gem. Ziff. 4.2 anzurechnen.
Ausgenommen hiervon sind im Bereich der Planstraße A die für die Zuegun-
gen benötigten Flächen.
- Die im Plangebiet festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Ent-
wicklung von Natur und Landschaft sind als Strauchhecke bzw. Feldgehölz mit
einem Strauchanteil von 90 % und einem Baumanteil von 10 % entsprechend
den Vorgaben des GOP anzulegen und zu unterhalten.

Sammelzuordnung

- Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und
Landschaft werden allen Baugrundstücksflächen im Plangebiet mit Ausnahme
der Sondergebietsflächen, als Sammel-Ausgleichsmaßnahme zugeordnet (gem.
§ 8a Abs. 1 Satz 4 BNatSchG).
Die Ausgleichsmaßnahmen werden von der Stadt Celle auf Kosten der Vor-
habenträger gem. der Satzung zur Erhebung von Kostenersatzungsbeträgen
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.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Ver-
bindung mit § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat
der Stadt Celle diesen Bebauungsplan Nr. 22 Ace, bestehend aus der Planzeich-
nung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Celle, den 25.11.1998

Siegel: gez. Dr. Severin, Oberbürgermeister

gez. Biermann, Oberstadtdirektor

Aufstellungsbeschuß

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 18.03.1997 die
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 Ace gemäß § 2 Abs. 4 BauGB beschlos-
sen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 17.05.1997 orts-
üblich bekanntgemacht.

gez. Biermann, Oberstadtdirektor

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet im Amt für Stadtplanung,
Stadtvermessung und Bauaufsicht,
Abt. Stadtplanung

Celle, den 31.03.1998

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 31.03.1998
den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öf-
fentliche 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 04.04.1998 ortsüblich be-
kanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 15.04.1998 bis
14.05.1998 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

gez. Biermann, Oberstadtdirektor

Satzungsbeschuß

Der Rat der Stadt Celle hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und
Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 23.07.1998 als Sat-
zung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

gez. Biermann, Oberstadtdirektor

Anzeige

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am angezeigt
(Az.: 309 - 21102 - CeO/ -).

Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Berichtsvorschriften gemäß § 11
Abs. 3 BauGB unter Auflagen/mit Maßgaben/mi Ausnahmen der kenntlich ge-
machten Teile nicht geltend gemacht.

Lüneburg, den Siegel: Bezirksregierung Lüneburg

Inkrafttreten

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes ist gemäß § 12
BauGB am 04.09.1998 im Amtsblatt für den Landkreis Celle bekanntgemacht wor-
den.
Der Bebauungsplan ist damit am 04.09.1998 rechtsverbindlich geworden.

Celle, den 25.11.1998

gez. Biermann, Oberstadtdirektor

Verletzung v. Verfahrens- u. Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung
von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungspla-
nes nicht geltend gemacht worden.

Celle, den Oberstadtdirektor

Mängel der Abwägung

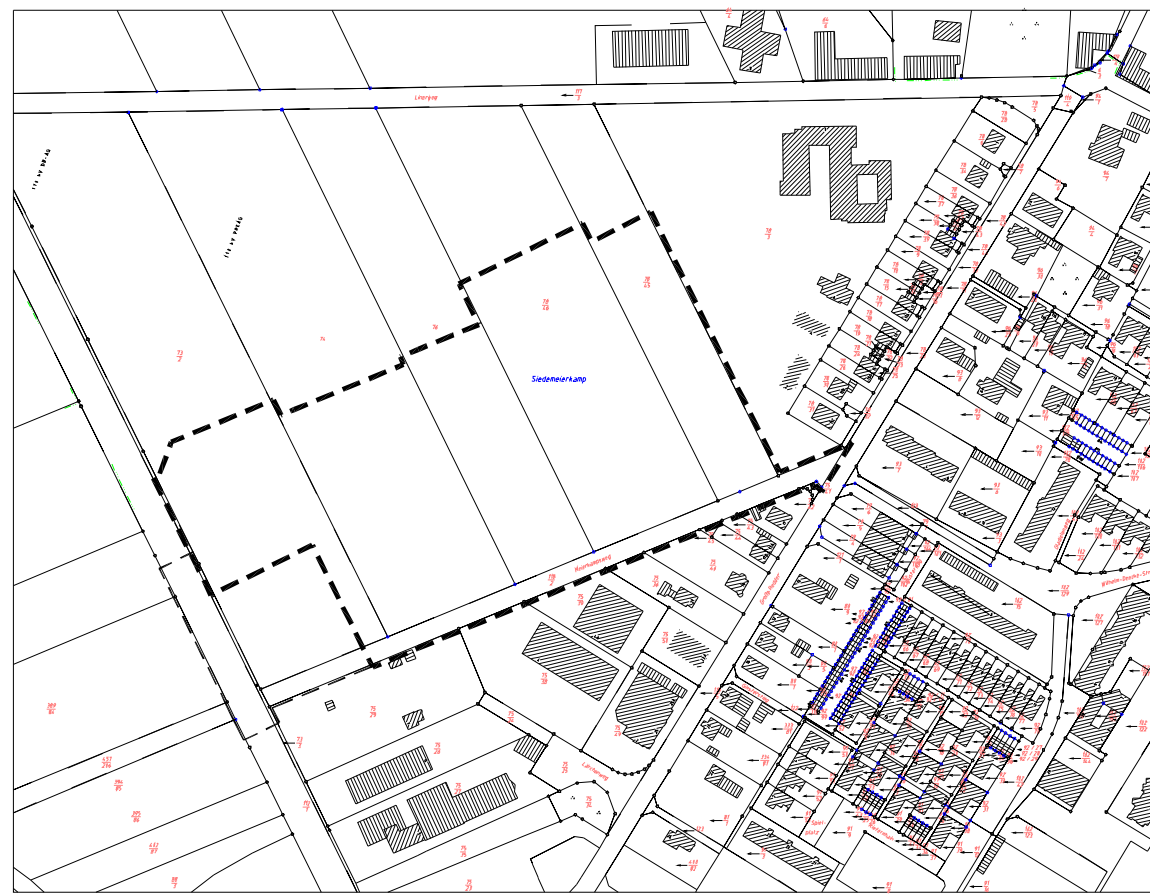
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel
der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Celle, den Oberstadtdirektor

Bebauungsplan Nr. 22 Ace

"Nördlich Meierkampsweg"

Ortschaft Altencelle



Stadt Celle Der Oberstadtdirektor	Amt für Stadtplanung, Stadtvermessung, Bauaufsicht Abt. Stadtplanung	Markt 18, 29221 Celle
Datum	24.06.1998	Maßstab 1 : 1000 i.O.
Gezeichnet	El./Br.	Plangröße 68 x 149