

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung


Gemäß der §§ 56 und 97 der Niedersächsischen Bauordnung vom 23.07.1973 (Nds. GVBl. S. 259) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung i.d.F. vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 229).

§ 1 Geltungsbereich

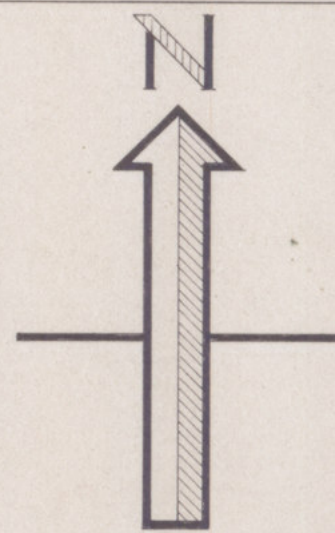
Die Gestaltungsvorschriften gelten für den gesamten Planungsbereich dieses Bebauungsplanes.

§ 2 Besondere Anforderungen


- Im Geltungsbereich sind Gebäude (außer Garagen, Schwimmhallen und andere Nebengebäude, die als Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO zulässig sind) mit Sattel- oder Walmdach zu errichten, die mit Dachsteinen einzudecken sind.
- Die Höhe der Fußbodenoberkante des Erdgeschosses darf für die neu zu errichtenden Gebäude max. 40,40 m ü. NN betragen.

WA  I
GFZ 0,3

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers der zukünftigen nördlichen Teilfläche des Flurstückes 7/4 zu belastende Fläche.



projektiertes
Brückenbauwerk

WA  I
GFZ 0,2

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Flurstückes 7/3, sowie der jeweiligen Eigentümer der zukünftigen mittleren und südlichen Teilflächen des Flurstückes 7/4 zu belastende Fläche.

Textliche Festsetzungen

1. Die Zuwegungen zu den neu zu errichtenden Gebäuden müssen über dem höchsten bisher bekannten Hochwasserstand der Aller liegen, der im Frühjahr 1946 im Einmündungsbereich des "Freitagsgrabens" 39,31 m ü. NN betrug. Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sind die Zuwegungen an diese höhenmäßig anzugleichen (gem. § 6 NBauO, § 9 Abs. 2 BBauG und § 16 Abs. 3 BauNVO).

2. Die Höhe der Fußbodenoberkante des Erdgeschosses der neu zu errichtenden Gebäude muß mindestens 39,61 m ü. NN betragen (gem. § 9 Abs. 2 BBauG und § 16 Abs. 3 BauNVO).

3. Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig. In der Abstandszone nach § 24 Abs. 1 Nr. 1 NStrG entlang der Wittinger Str. können Garagen und Nebenanlagen ausnahmsweise zugelassen werden.

Hinweise
1. Aufgrund der Höhe des o.a. Hochwasserstandes kann eine Belastung durch Hochwasser nicht ausgeschlossen werden (gem. § 19 Abs. 1 NBauO).

2. Im Bebauungsplanbereich kann ein erhöhter Grundwasserstand auftreten. Besondere bauliche Maßnahmen bei der Errichtung von Kellern werden daher ggf. erforderlich.

3. Bei dem Gebiet südöstlich des Freitagsgrabens handelt es sich um ein aufgefülltes Sumpfgelände. Besondere Gründungsmaßnahmen bei der Errichtung von Gebäuden werden unter Umständen erforderlich.

4. Die derzeitige Rechtsgrundlage für den Bereich nordwestlich des Freitagsgrabens, die "Verordnung über die Ausweisung von Baugebieten und die Abstufung der Bebauung in der Stadt Celle vom 15.12.1960 in Verbindung mit dem Baunutzungsplan der Stadt Celle vom 12.11.1959", tritt bei Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes Nr. 7 Lhs. außer Kraft.

5. Die Angaben der Winkelgrößen zur Bestimmung der überbaubaren Flächen erfolgten in "Altgrad".

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- FESTSETZUNGEN GEM. PLANZEICHENVERORDNUNG-81-

(Bundesbaugesetz i.d.F. vom 18.08.1976 und Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977)

(Beschleunigungsnovelle zum BBauG vom 06.07.1979)

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)
Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)



Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)
Geschosflächenzahl
(§ 20 BauNVO)
Zahl der Vollgeschosse
(§ 18 BauNVO)

z.B. GFZ 0,3
z.B. I

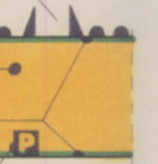
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)
Baugrenze
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)



Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)
Ein- und Ausfahrtbereich
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Öffentliche Parkfläche



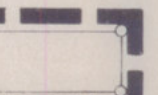
Nachrichtliche Übernahme

Wasserflächen
(§ 9 Abs. 6 BBauG)

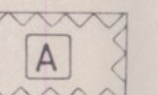


Sonstige Planzeichen

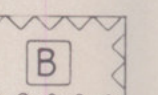
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BBauG)



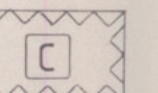
Innerhalb der mit A gekennzeichneten Flächen (Sichtfeld) sind bauliche Anlagen, Einfriedungen, Anpflanzungen und Materialstapel, die die Höhe von 80 cm über Fahrbahnkante überschreiten, unzulässig.



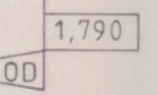
Fünf Meter breiter Unterhaltungstreifen für den "Freitagsgraben" zum Befahren mit Raumfahrzeugen. Der Streifen ist von jeglichen Neuanpflanzungen und jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten (gem. Unterhaltungsordnung für die Gewässer II. Ordnung im Gebiet des Landkreises Celle, vom 29.11.1983). Zulässig: projektiertes Brückenbauwerk in der Verlängerung des Dünenweges.



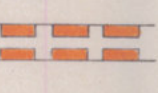
Zone, in der keine Aufschüttungen vorgenommen werden dürfen, außer für eine Zuwegung in Brückenbreite zum geplanten Gebäude, in der Verlängerung des Dünenweges.



Lage der Ortsdurchfahrtsgrenze



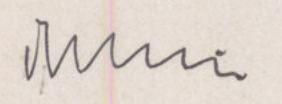
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen.



Aufstellungsbeschuß

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 08.05.1980 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 Lhs. beschlossen.
Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BBauG am 17.05.1980 ortsüblich bekanntgemacht.

Celle, den 27.11.1984


Oberstadtdirektor

Ausgearbeitet

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

Celle, den 02.07.1984


Lt. Baudirektor

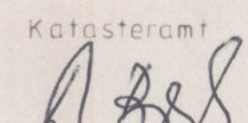
Vervielfältigungsvermerke

Kartengrundlage: Flurkartenwerk, Flur 129 Gemarkung Celle Maßstab 1:1000
Flur 1 Gemarkung Lachtehausen
Erlaubnisvermerk: Vervielfältigungserlaubnis für die Stadt Celle erteilt durch das Katasteramt Celle
am 03.01.1984 Az. V 1042/83

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die stadtbaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 07.12.1983).
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 23.11.1984

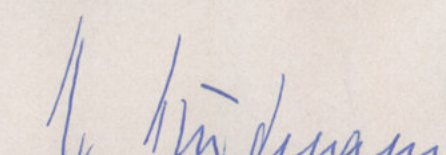


Katasteramt

Vermessungsdirektor

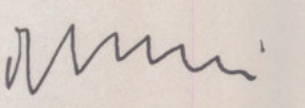
Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i.d.F. vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256, ber. S. 3617), zuletzt geändert durch Beschl. Novelle vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949), und der § 56 und 97 der Niedersächsischen Bauordnung vom 23.07.1973 (Nds. GVBl. S. 259), zuletzt geändert durch 4. Gesetz zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung vom 16.02.1983, i.V.m. § 1 der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes (DVBBauG) vom 19.06.1978 (Nds. GVBl. S. 560), zuletzt geändert durch 3. Verordnung vom 22.12.1982 (Nds. GVBl. S. 545) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung i.d.F. vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 229), hat der Rat der Stadt Celle diesen Bebauungsplan Nr. 7 Lhs. bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Celle, den 27.11.1984


Oberbürgermeister

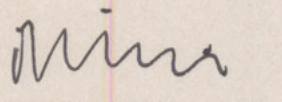



Oberstadtdirektor

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 12.07.1984 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14.07.1984 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 24.07.1984 bis 24.08.1984 gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG öffentlich ausgelegen.

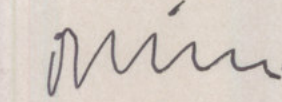
Celle, den 27.11.1984


Oberstadtdirektor

Satzungsbeschuß

Der Rat der Stadt Celle hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG in seiner Sitzung am 15.11.1984 als Satzung (§ 10 BBauG) sowie die Begründung beschlossen.

Celle, den 27.11.1984


Oberstadtdirektor

Genehmigung

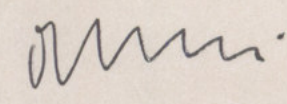
Bezirksregierung Lüneburg
Genehmigt gemäß Verfügung vom heutigen Tage
304-21101-Ce 0/120
mit Anlagen/Maßgaben/Hinweisen
Lüneburg, den 30.01.1985
Im Auftrage



Bekanntmachung

Die Genehmigung des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BBauG am 22.03.1985 im Amtsblatt für den Landkreis Celle bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 22.03.1985 rechtsverbindlich geworden.

Celle, den 28.03.1985


Oberstadtdirektor

BEBAUUNGSPLAN NR. 7 LHS DER STADT CELLE

"FREITAGSGRABEN"

MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

PLANURKUNDE
Stadtbauamt / Stadtplanung
M.1:1000