

PLANZEICHENERKLÄRUNG
-FESTSETZUNGEN GEM. PLANZEICHENVERORDNUNG-81-
(Baugesetzbuch vom 08.12.1986 und Bauutzungsverordnung vom 23.01.1990)

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

Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)



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

Grundflächenzahl
(§ 19 BauNVO)

z.B. GRZ 0,4

Geschäftflächenzahl
(§ 20 BauNVO)

z.B. GFZ 1,1

Höhe baulicher Anlagen
(§ 18 BauNVO)

als Höchstgrenze Gebäudeoberkante z.B. 69,0 m ü. NN

Zahl der Vollgeschosse
(§ 19 BauNVO)

als Höchstgrenze z.B. III

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

abweichende Bauweise
(§ 22 Abs. 4 BauNVO)
s. textliche Festsetzung Nr. 6

ab

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)

ab

Baugrenze
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

ab

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

Straßenverkehrsfläche

ab

Straßenbegrenzungslinie

ab

Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Zweckbestimmung: Elektrizität

ab

Grünfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

ab

Zweckbestimmung: Parkanlage

ab

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Zweckbestimmung: Stellplätze Garagen Tiefgarage

ab

Höhenlage bei Festsetzungen
(§ 18 BauNVO)

z.B. 69,0 m ü. NN

Mit Fahrrecht zugunsten der Anlieger zu belastende Fläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

ab

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

hier: Sichtdreiecke
Innerhalb dieser Flächen sind bauliche Anlagen, Einfriedungen und Anpflanzungen, die die Höhe von 80 cm über Fahrbahnrand überschreiten, sowie Stellplätze, Lager- und Abstellplätze unzulässig (Ordnungswidrigkeiten: Auf die §§ 31 Nds. Straßengesetz und § 1 Nds. Bauordnung wird hingewiesen).

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

ab

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(z.B. § 1 Abs. 4, § 15 Abs. 5 BauNVO)

ab

Abgrenzung unterschiedlicher maximaler Gebäudeoberkanten innerhalb eines Baugebietes

ab

Vervielfältigungsvermerke

Kartengrundlage: Flurkartenwerk, Flur: 25 Maßstab: 1:1000

Erlaubnisvermerk: Vervielfältigung ist für eigene, nicht gewerbliche Zwecke (z.B. Zwecke der Bauleitplanung) gem. § 13 Abs. 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 02.07.1985 (Nds. GVBl. S. 187) erlaubt am: 16.03.1990. Az.: V 1002/90

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom: 20.12.1989). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Celle, den 09. JULI 1991

Katasteramt



Au, Vmd

Textliche Festsetzung

- Das Tiefgaragendach ist mit Mutterboden bzw. kulturfähigem Substrat anzufüllen, zu bepflanzen und gärtnerisch zu unterhalten. Für die Tiefgarage ist eine maximale Gebäudeoberkante von 56,50 m über NN zulässig. Bodenauffüllungen zur Eingrünung sind dabei nicht anzurechnen (gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB).
- Innerhalb des Plangebietes sind Garagen und Stellplätze außerhalb der überbaubaren Flächen bis auf die dafür gekennzeichneten Bereiche unzulässig (gem. § 12 (1) BauNVO).
- Mindestens 50% der für Stellplätze ausgewiesenen Flächen sind als Rasenflächen oder als bodendeckende Pflanzungen mit Einzelgehölzen anzulegen und zu unterhalten, so daß intensiv durchgrünte Stellplatzanlagen entstehen (gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB).
- In dem mit "A" bezeichnetem Bereich darf die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,9 (gem. § 19 (4) Satz 3 BauNVO).
- In dem mit "A" bezeichnetem Bereich sind für Aufenthaltsräume Fenster- bzw. Türelemente der Schallschutzklasse 2 vorgeschrieben. Die nachtschlafenden Innenräume der Schlaf- und Kinderzimmer dürfen 35 dB(A) nicht überschreiten. Ein Nachweis darüber ist mit dem Bauantrag vorzulegen (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB).
- In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude wie in der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die maximale Gebäudelänge von 50,0 m darf überschritten werden (gem. § 22 (4) BauNVO).
- Wird in dem mit einer maximalen Gebäudeoberkante von 67,5 m ü. NN festgesetzten Bereich das höchstzulässige dritte Vollgeschoss errichtet, so muß sich dieses im Dachraum befinden. Dieser Festsetzung ist der von den Dachflächen und den Drampeln umgrenzte Raum (gem. § 16 (2) BauNVO).
- Der Anschluß der Tiefgaragein- bzw. -ausfahrt hat ausschließlich an die "Georg-Wilhelm-Straße" zu erfolgen (gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB).

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

- Geltungsbereich
Die gestalterischen Festsetzungen gelten für den gesamten Planbereich.
- Besondere Anforderungen
1. Für Gebäude sind Dachneigungen von 30° - 45° vorgeschrieben. Dies gilt nicht für Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Ausnahmen von den einschlägigen Dachneigungen können zugelassen werden, soweit das Straßenbild nicht beeinträchtigt wird.
2. Als Dachdeckungsmaterialien sind Dachziegel oder -steine zu verwenden, deren Farbe sich harmonisch in den Baubestand einfügt.

Nachrichtliche Übernahme

- (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- hier: Naturdenkmal
Aufgrund der Verordnung des Landkreises Celle zur Unterschutzstellung von Bäumen, Baumgruppen und Findlingen im Kreisgebiet vom 11.09.1986 geschützt Baumgruppe 5 (Eben).

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Einigungsvertrag vom 31.08.1990 (BGBl. II, S. 889, 1122), des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung vom 06.06.1986 (Nds. GVBl. S. 157), zuletzt geändert durch das Nds. Rechtsvereinfachungsgesetz vom 22.03.1990 (Nds. GVBl. 1990, S. 101) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung in der Fassung vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 229), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Zusammenfassung und Änderung Besoldungs- und anderer dienstlicher Vorschriften vom 27.03.1990 (Nds. GVBl. Nr. 15/1990, S. 115, Art. VIII), hat der Rat der Stadt Celle den Bebauungsplan Nr. 107 bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung als Satzung und die Begründung beschlossen.

Celle, den 09. JULI 1991

Oberbürgermeister



Oberstadtdirektor

Aufstellungsbeschuß

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 07.12.1989 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 107 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 11.08.1990 ortsüblich bekanntgemacht.

Celle, den 09. JULI 1991

Oberstadtdirektor

Ausgearbeitet

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

Celle, den 11.02.1991

Baudirektor

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 14.03.1991 dem Entwurf des Bebauungsplanes mit zugehörigen örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16.03.1991 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit zugehörigen örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung und die Begründung haben vom 26.03.1991 bis 25.04.1991 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Celle, den 09. JULI 1991

Oberstadtdirektor

Satzungsbeschuß

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 27.06.1991 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Celle, den 09. JULI 1991

Oberstadtdirektor

Rechtsverletzungen sind unter den Auflegungs- und Abgaben mit Ausnahme des Kontenbuches - bei Verletzung von hiesigen Taten (Az.: 309, 2 - 21102 - 500 / 1991) nicht geltend gemacht worden.

Lüneburg, d. 09. JULI 1991



Bekanntmachung

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes mit zugehörigen örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung ist gemäß § 12 BauGB am 21.11.1991 im Amtsblatt für den Landkreis Celle bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan mit zugehörigen örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung ist damit am 21.11.1991 rechtsverbindlich geworden.

Celle, den 28.11.1991

Oberstadtdirektor

BEBAUUNGSPLAN NR.107
DER STADT CELLE
"ROLANDSTR./WEST"
MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG
PLANVORLAGE
Stadtbaudirektor / Stadtplanung
M. 1:1000