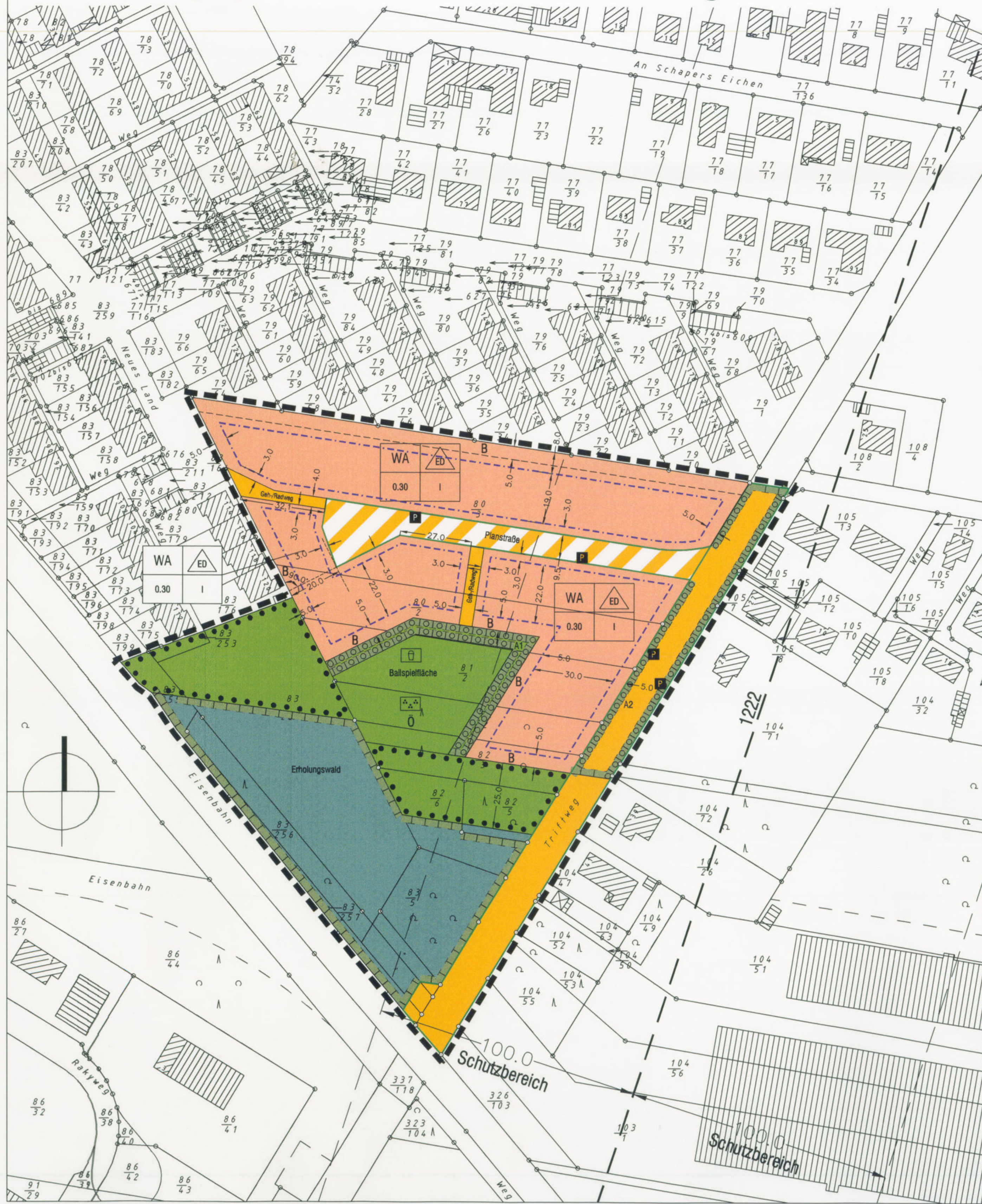


Bebauungsplan Nr. 33 Wce "Triftweg/Neues Land"



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)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 1.1)

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

0,30 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

I Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
als Höchstmaß

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

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

--- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

Orange Straßenverkehrsflächen

Orange mit Schrägstrich Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
Verkehrsberuhigter Bereich (VZ 325 StVO)

Grüne Linie Straßenbegrenzungslinie

P Öffentliche Parkfläche

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grün Öffentliche Grünfläche

Grün mit Symbolen Zweckbestimmung: Spielplatz

Grün mit Symbolen Parkanlage

Grün mit Symbolen öffentliche Grünfläche

Flächen für Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Blau Flächen für Wald

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

Grün mit Symbolen Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(siehe Textliche Festsetzungen Nr. 2.1, 2.2, 2.3)

Grün mit Symbolen Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Grün mit Symbolen Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Doppelte Linie Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1222 Richtfunktrasse

Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes

1.2 In den mit "B" gekennzeichneten Bereichen sind in 5,0 m Abstand parallel zur rückwärtigen Grundstücksgrenze Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO unzulässig.

2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

2.1 Die mit A1 bezeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft ist als Strauchhecke aus standortheimischen Laubgehölzen mit einem Strauchanteil von 90 % und einem Baumanteil von 10 % anzulegen und zu unterhalten.

2.2 Auf der mit A2 bezeichneten Fläche (Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) ist eine landschaftstypische Allee aus den Baumarten Stieleiche (quercus robur) oder Winterlinde (tilia cordata) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Alleebäume sind an gegenüberliegenden Standorten im Seitenraum der Straße mit einem Abstand innerhalb der Reihen von höchstens 12 m zu pflanzen; die Baumstandorte sind unversiegelt in einer Mindestgröße von 10 qm zu sichern und gegen Überfahren zu sichern, die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen einschließlich Leitungen der Telekommunikation innerhalb der Baumstandorte ist unzulässig, ggf. vorhandene Leitungen sind mit ausreichenden Wurzelschutzvorrichtungen zu versehen.

2.3 Sammelzuordnung
Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden allen Baugrundstückflächen im Plangebiet als Sammel-Ausgleichsmaßnahme zugeordnet (gem. § 8a Abs. 1 Satz 4 BNatSchG). Die Ausgleichsmaßnahmen werden von der Stadt Celle auf Kosten der Vorhabenträger 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.

3. Mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplanes wird der Bebauungsplan Nr. 13 Wce der Stadt Celle "Neuer Friedhof" aufgehoben.

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

§ 1 Geltungsbereich

Die Gestaltungsvorschriften gelten für den gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes.

§ 2 Dächer

Im Geltungsbereich sind Gebäude (außer Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO) mit Sattel-, Pult-, Wal- oder Krüppelwalmdach zu errichten. Die Neigung der Dächer muß zwischen 30° und 48° liegen.

§ 3 Höhenlage baulicher Anlagen

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens (OKF EG) darf nicht höher als 0,75 m über der jeweiligen Höhe des festgestellten Randes des Straßenkörpers liegen.

Hinweise

1. Der mittlere Grundwasserstand im Plangebiet liegt bei ca. 37,75 m ü.N.N., das höchste bekannte Grundwasser bei ca. 38,50 m ü.N.N. Aufgrund der genannten Grundwasserstände sowie der vorhandenen Geländehöhen sind im gesamten Plangebiet bei der Errichtung von Kellern besondere bauliche Maßnahmen erforderlich.
2. Das Plangebiet liegt zum Teil in der Schutzzone der Richtfunktrasse Nr. 1222.
3. Der Bebauungsplan liegt im 4 km-Bauschutzbereich des Militärflugplatzes Wietzenbruch. Bei Bauvorhaben (Baugeräte) sind die Bestimmungen des Luftverkehrsgesetzes zu beachten. Durch die Lage des Plangebietes in der Nachbarschaft des Fliegerhorstes Celle ist mit Lärmimmissionen zu rechnen, die als ortsübliche Vorbelastung anzuerkennen sind.
4. 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.
5. Für bauliche Anlagen im Leitungsschutzbereich sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Baunterlagen zur Prüfung der Sicherheitsabstände der Preußen Elektra vorzulegen.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschuß

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 30.09.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 Wce mit zugehörigen örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 27.02.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

Celle, den 27.02.2000

.....
Oberstadtdirektor

Planverfasser

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

Celle, den 28.04.2000

.....
Baudirektor

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 15.02.2000 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 19.02.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit zugehörigen örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung und die Begründung haben vom 29.02.2000 bis 28.03.2000 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Celle, den 27.02.2000

.....
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 06.07.2000 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Celle, den 27.02.2000

.....
Oberstadtdirektor

Ausgefertigt

am: 30.08.2000

.....
Oberbürgermeister

.....
Oberstadtdirektor

Inkrafttreten

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes mit zugehörigen örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung ist gemäß § 12 BauGB am 31.08.2000 im Amtsblatt für den Landkreis Celle bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan mit zugehörigen örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung ist damit am 31.08.2000 rechtsverbindlich geworden.

Celle, den 31.08.2000

.....
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

Vervielfältigungsvermerk

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Flur: 3 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: 04.07.1997 Az.: V 1006/97

Die Planungsunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 23.06.1997). 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 18.07.00



Vermessungs- und Katasterbehörde

.....
Vmdirektor

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. 33 Wce, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Celle, den 27.02.2000

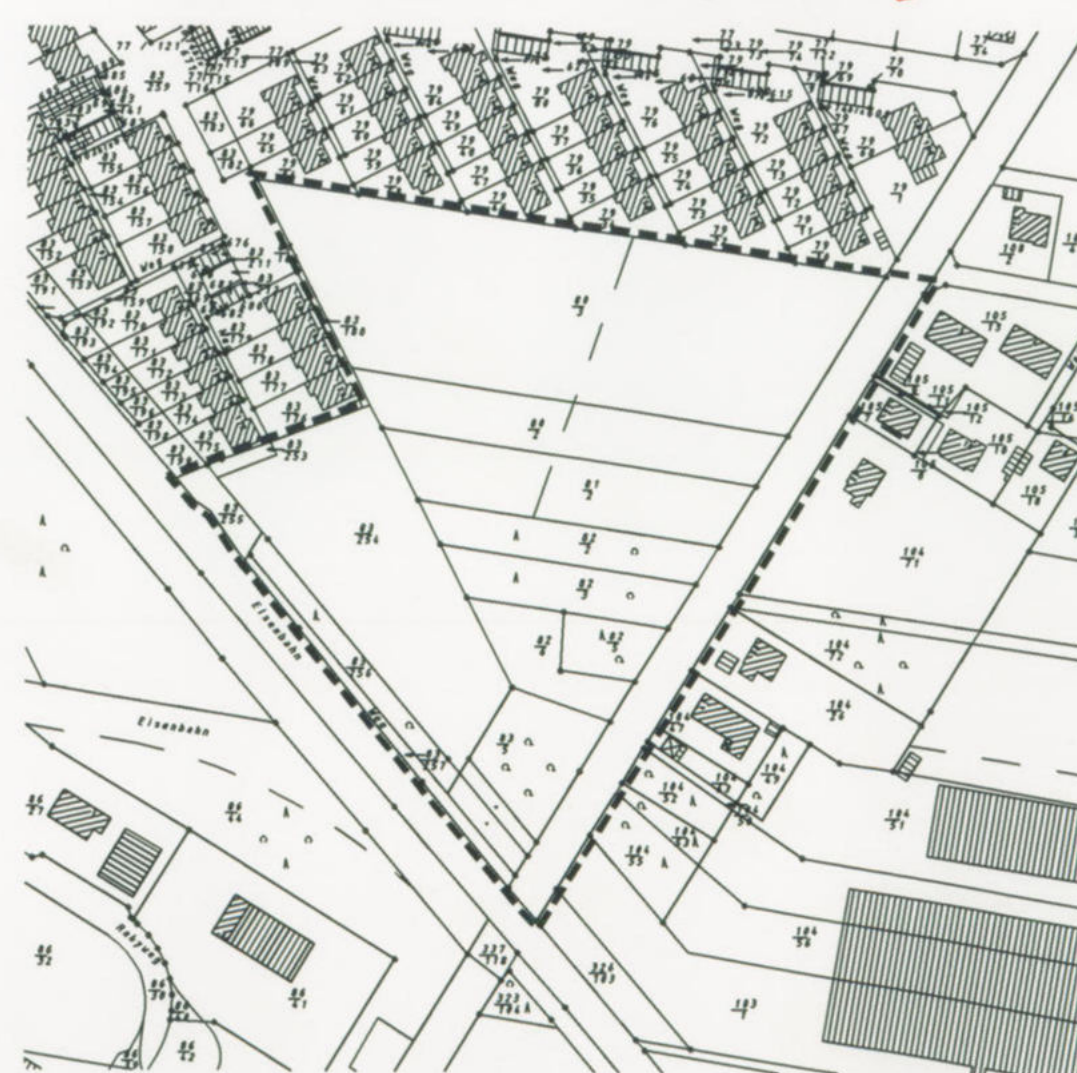
.....
Oberbürgermeister

Siegel

.....
Oberstadtdirektor

Bebauungsplan Nr. 33 Wce "Triftweg/Neues Land"

Ortschaft Westercelle PLANURKUNDE Stadtbaumeister/ Stadtplanung



Stadt Celle Der Oberstadtdirektor	Amt für Stadtplanung, Stadtvermessung, Bauaufsicht Abt. Stadtplanung, Helmut-Hörstmann-Weg 1, 29221 Celle		
Datum	10.05.2000	Maßstab	1 : 1000 i.O.
Gezeichnet	Mü./Be.	Plangröße	48 x 1135