



PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

Art der baulichen Nutzung	
Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)	WR
Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	WA
Maß der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)	z.B. GRZ 0,3
Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)	z.B. GFZ 0,6
Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)	z.B. II
als Höchstgrenze	z.B. II
zwingend	z.B. II
Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)	Firsthöhe FH z.B. FH 53,70m ü.NN
als Höchstgrenze	Oberkante OK z.B. OK 38,15m ü.NN

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

nur Einzelhäuser zulässig
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)

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

Baugrenze
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Flächen für den Gemeinbedarf
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Einrichtungen und Anlagen:

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	Öffentliche Verwaltungen
Straßenverkehrsfläche	
Straßenbegrenzungsline	
Öffentliche Parkfläche	
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)	
z.B. Ein- und Ausfahrt	

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen

Öffentlich

Zweckbestimmung:

Parkanlage

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Zweckbestimmung:

Tiefgarage

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Flurstückes 29/12 der Flur 58, Gemarkung Celle zu belastende Fläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

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

hier: Sichtdreiecke

Innerhalb dieser Flächen sind bauliche Anlagen, Einfriedungen, Anpflanzungen und Materialstapel, die die Höhe von 80 cm über Fahrbahnkante überschreiten, sowie Stellplätze unzulässig. Ordnungswidrigkeiten: Auf die §§ 61 Nds. Straßengesetz und 91 Nds. Bauordnung wird hingewiesen.

Höhenlage bei Festsetzungen
(§ 18 BauNVO)

z.B. OK (Oberkante) 38,30m ü.NN

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten
(§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Abgrenzung der Bereiche mit besonderen Festsetzungen über Stellplätze und Garagen
(siehe textliche Festsetzungen)

Textliche Festsetzungen

1. In den mit **B** gekennzeichneten Bereichen sind Stellplätze und Garagen gem. § 12 (6) BauNVO unzulässig. Die notwendigen Stellplätze/Garagen sind für diese Bereiche in der mit **A** gekennzeichneten Fläche für Tiefgarage (TGa) unterzubringen.

2. Für die Tiefgarage ist eine max. Gebäudeoberkante von 38,15m ü.NN zulässig. Bodenauffüllungen zur Eingrünung sind bei dieser Höhe nicht angerechnet. Lüftungseinrichtungen, Treppenhäuser und Fahrstuhlschächte dürfen diese Höhe bis zu 3,0m überschreiten.

Hinweise

1. a) Über den nordwestlichen Planungsbereich des Bebauungsplanes verläuft eine Richtfunkverbindung. Um das Funkfeld nicht zu beeinträchtigen, darf im Schutzbereich der Richtfunkverbindung die maximale Bauhöhe von 58,0m über NN nicht überschritten werden.

b) Über den südöstlichen Planungsbereich ist eine weitere Richtfunkverbindung geplant. Innerhalb des Schutzbereiches darf die maximale Bauhöhe von 19,0m über Grund nicht überschritten werden.

2. Das gesamte Planungsgebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Wietzenbruch. Bei Bauvorhaben sind die Bestimmungen des Luftverkehrsgesetzes zu beachten.

3. Mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplanes wird die nach § 173 (3) BBauG weitergeltende 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 für diesen Planungsbereich aufgehoben.

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Gemäß der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung vom 06.06.1986 (Nds. GVBl. S. 157) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung in der Fassung vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 229), zuletzt geändert durch das Niedersächsische Rechtsvereinfachungsgesetz 1989 vom 19.09.1989 (Nds. GVBl. Nr. 35/1989, S. 345).

- § 1 Geltungsbereich **D**
- Die Gestaltungsvorschriften des § 2 gelten für die mit **D** gekennzeichneten Baugebiete.
- § 2 Besondere Anforderungen
- Die Gebäude müssen mit Sattel- oder Walmdächern errichtet und mit einer Eindeckung aus Dachziegeln oder Dachsteinen oder mit Eindeckungsmaterial, das dem kleinteiligen Erscheinungsbild eines mit Dachziegeln oder Dachsteinen gedeckten Daches entspricht, eingedeckt sein; dies gilt nicht für Garagen nach § 12 BauNVO und für Nebengebäude nach § 14 BauNVO.
- § 3 Geltungsbereich **G**
- Die Gestaltungsvorschriften des § 4 gelten für den mit **G** gekennzeichneten Bereich des Allgemeinen Wohngebietes.
- § 4 Besondere Anforderungen
- (1) Dächer
- Die Dächer der Hauptbaukörper sind symmetrisch aus zwei sich rechtwinklig kreuzenden Satteldächern mit gleicher Dachneigung zu errichten. Die Dachneigung darf 35° nicht überschreiten. Die Eindeckung muß aus Dachziegeln oder Dachsteinen oder einem Eindeckungsmaterial, das dem kleinteiligen Erscheinungsbild eines mit Dachziegeln oder Dachsteinen gedeckten Daches entspricht, bestehen.
- (2) Baukörper
- Die durch die Dachform vorgegebenen Giebel (a) dürfen für das oberste Vollgeschoss höchstens 3/4 der gesamten Gebäudebreite (b) betragen.

Präambel

* zuletzt geändert durch das Nds. Rechtsvereinfachungsgesetz vom 22.03.1990 (Nds. GVBl. 1990, S. 101)

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Steuerreformgesetz 1990 vom 25.07.1988 (BGBl. I S. 1093/1137), des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung vom 06.06.1986 (Nds. GVBl. S. 157) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung in der Fassung vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 229), zuletzt geändert durch das ~~Niedersächsische Rechtsvereinfachungsgesetz 1989 vom 19.09.1989 (Nds. GVBl. Nr. 35/1989, S. 345)~~, hat der Rat der Stadt Celle den Bebauungsplan Nr. 98 bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung als Satzung und die Begründung beschlossen.

** Gesetz zur Zusammenfassung und Änderung Besoldungs- und anderer dienstlicher Vorschriften (Nds. GVBl. Nr. 15/1990, S. 115, Art. VIII)

Celle, den 13.07.1990

Bescheinigung über die Richtigkeit der Vermessungsgrundlage

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 03.09.1986).

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 10.7.1990

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Aufstellungsbeschuß

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am ... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. ... beschlossen.

Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ... ortsbüchlich bekanntgemacht.

Celle, den ...

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 13.02.1990

Ltd. Baudirektor

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 22.03.1990 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 24.03.1990 ortsbüchlich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit zugehörigen örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung und die Begründung haben vom 03.04.1990 bis 02.05.1990 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Celle, den 13.07.1990

Oberstadtdirektor

Satzungsbeschuß

Der Rat der Stadt Celle hat den Bebauungsplan mit zugehörigen örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 05.07.1990 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Celle, den 13.07.1990

Oberstadtdirektor

Rechtsverletzungen sind unter den Auflagen/ Maßgaben mit Ausnahme der ... nicht geltend gemacht worden.

Lüneburg, d. 14.10.90

Bezirksregierung Lüneburg

Im Auftrage

Dr. Wich

Bekanntmachung

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes mit zugehörigen örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung ist gemäß § 12 BauGB am 28.11.1990 im Amtsblatt für den Landkreis Celle bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan mit zugehörigen örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung ist damit am 28.11.1990 rechtsverbindlich geworden.

Celle, den 13.12.90

Oberstadtdirektor

BEBAUUNGSPLAN NR. 98

DER STADT CELLE

"REHWINKELSTRASSE"

MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

PLANURKUNDE

Stadtbauamt / Stadtplanung

M. 1:1000