



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- FESTSETZUNGEN GEM. PLANZEICHENVERORDNUNG - 90 -
(Baugesetzbuch (BauGB) vom 28.12.1986 und Bauordnungsverordnung (BauVO) vom 23.01.1990)

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

Grundflächenzahl (§ 9 BauVO)	GRZ 0,4
Geschoßflächenzahl (§ 10 BauVO)	GFZ 0,8
Zahl der Vollgeschosse (§ 10 BauVO)	
als Höchstgrenze	I
zwingend	II

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

geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauVO)	g
abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauVO) s. textl. Festsetzung Ziff. 2	ab ₁ ab ₂
Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauVO)	
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauVO)	

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Bauweise	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)	

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Maß der baulichen Nutzung
Gemäß § 17 (2) BauVO ist ausnahmsweise für Reihemittelhausgrundstücke eine Überschreitung der Grundflächenzahl zulässig.

2. Abweichende Bauweise

21. In der abweichenden Bauweise "ab₁" ist an die zum Reihemittelhausgrundstück hin vorhandene Grenze in geschlossener Bauweise anzubauen und zu allen anderen Grundstücksgrenzen Abstand zu halten. Die Breite der eingeschossigen Anbauten darf die äußere Gebäudeflucht des Hauptbaukörpers im Giebelbereich nicht überschreiten.

22. In der abweichenden Bauweise "ab₂" gelten grundsätzlich die Vorschriften für die geschlossene Bauweise. Abweichend davon ist bei allen Anbauten mit geringerer Breite als die Grundstücksbreite an eine seitliche Grundstücksgrenze anzubauen.

3. Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 9 (1) Ziff. 1 BauGB i.V.m. § 18 (1) BauVO werden folgende Gebäudehöhen festgesetzt:

31. Anbauhöhe auf der Terrassen- und Eingangsseite:
max. H = Deckenoberkante der vorhandenen Erdgeschoßdecke + 60 cm

32. Anbauhöhe an der Giebelseite:
H_g = vorhandene Traufhöhe im Traufenbereich, zwingend
H_f = vorhandene Firsthöhe im Firstbereich, zwingend

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 03.11.1992).
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 25.02.1994



Siegel

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

4. Stellplätze und Garagen

Gemäß § 9 (1) Ziff. 11 BauGB i.V.m. § 12 (1) BauVO wird für die Anlage von Stellplätzen und Garagen folgendes festgesetzt:

4.1. Auf der Eingangsseite vorhandener Reihenhäuser sind Stellplätze und Garagen zulässig, wenn zur nächstgelegenen, einsehbaren, terrassenseitigen Anbaulässigkeit ein Abstand von mindestens 18,0 m eingehalten werden kann.

4.2. Auf der Terrassenseite vorhandener Reihenhäuser sind Stellplätze und Garagen zulässig, wenn zur nächstgelegenen, einsehbaren, terrassenseitigen Anbaulässigkeit ein Abstand von mindestens 15,0 m eingehalten werden kann.

4.3. Auf der Giebelseite vorhandener Reihenhäuser sind Stellplätze und Garagen zulässig, wenn die maximal zulässigen Anbautiefen nicht überschritten werden.

5. Nebenanlagen

Gemäß § 9 (1) Ziff. 4 BauGB i.V.m. § 14 (1) Satz 3 BauVO wird für Nebenanlagen folgendes festgesetzt:

5.1. Auf der Eingangsseite sind genehmigungspflichtige Nebenanlagen unzulässig.

5.2. Auf der Terrassenseite sind Nebenanlagen zulässig, wenn zur nächstgelegenen, einsehbaren, terrassenseitigen Anbaulässigkeit ein Abstand von mindestens 15,0 m eingehalten wird.

HINWEISE

1. Die durch die 4. Änderung nicht berührten Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes gelten auch für die Änderungsbereiche weiterhin.

2. Über den Planbereich verläuft die Richtfunkverbindung für den Fernmeldeverkehr Nr. 1222 der Deutschen Bundespost, in deren Schutzbereich eine Bauhöhe von 58 m über NN nicht überschritten werden darf.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

§ 1 Geltungsbereich

Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt für den gesamten Änderungsbereich.

§ 2 Dachterrassen

Gemäß § 56 (1) Ziff. 1 NBauO wird festgesetzt, daß Dachterrassen unzulässig sind.

§ 3 Nebenanlagen

Auf der Eingangsseite sind baugenehmigungsfrei zulässige Nebenanlagen nur mit einem Pult- oder Flachdach zulässig.

§ 4 Baustoffe

(1) Massivbauteile und undurchsichtige Dacheindeckungen für geneigte Dächer sind in Material und Farbe aus solchen Baustoffen zu errichten, wie sie am vorhandenen Reihenhäuser festzustellen sind.

(2) Der Einbau verspiegelter Glasbauteile ist unzulässig.

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 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Celle, den 04.03.1994

Öberbürgermeister



Öberstadtdirektor

Änderungsbeschuß

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 10.11.1992 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 gemäß § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen. Der Änderungsschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 28.11.1992 ortsüblich bekanntgemacht.

Celle, den 04.03.1994

Öberstadtdirektor

Planverfasser

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

Celle, den 27.07.1993

Baudirektor

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 21.09.1993 der Änderung des Bebauungsplanes mit zugehörigen örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung und der Begründung zugestimmt und ihre öffentliche 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 25.09.1993 ortsüblich bekanntgemacht.
Die Änderung des Bebauungsplanes mit zugehörigen örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung und die Begründung haben vom 05.10.1993 bis 04.11.1993 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Celle, den 04.03.1994

Öberstadtdirektor

Satzungsbeschuß

Der Rat der Stadt Celle hat die Änderung des Bebauungsplanes mit zugehörigen örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 10.02.1994 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Celle, den 04.03.1994

Öberstadtdirektor

Anzeige

Die Änderung des Bebauungsplanes mit zugehörigen örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 24.3.94 angezeigt worden (Az. 2042-21102-Ce/07 36).
Für die Änderung des Bebauungsplanes mit zugehörigen örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB unter Auflagen mit Maßgaben mit Ausnahmen der kenntlich gemachten Teile nicht geltend gemacht.

Lüneburg, den 24.6.1994

Bezirksregierung Lüneburg

Inkrafttreten

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens der Änderung des Bebauungsplanes mit zugehörigen örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung ist gemäß § 12 BauGB am 28.07.1994 im Amtsblatt für den Landkreis Celle bekanntgemacht worden.
Die Änderung des Bebauungsplanes mit zugehörigen örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung ist damit am 28.07.1994 rechtsverbindlich geworden.

Celle, den 10.1.94

Öberstadtdirektor

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Änderung des Bebauungsplanes mit zugehörigen örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der Änderung des Bebauungsplanes mit zugehörigen örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung nicht geltend gemacht worden.

Celle, den

Öberstadtdirektor

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der Änderung des Bebauungsplanes mit zugehörigen örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Celle, den

Öberstadtdirektor

STADT CELLE



BEBAUUNGSPLAN NR. 24

"WINDMÜHLEN-STRASSE / SÜD"

MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

4. ÄNDERUNG

M. 1 : 1000

PLANURKUNDE

Stadtbauamt / Stadtplanung