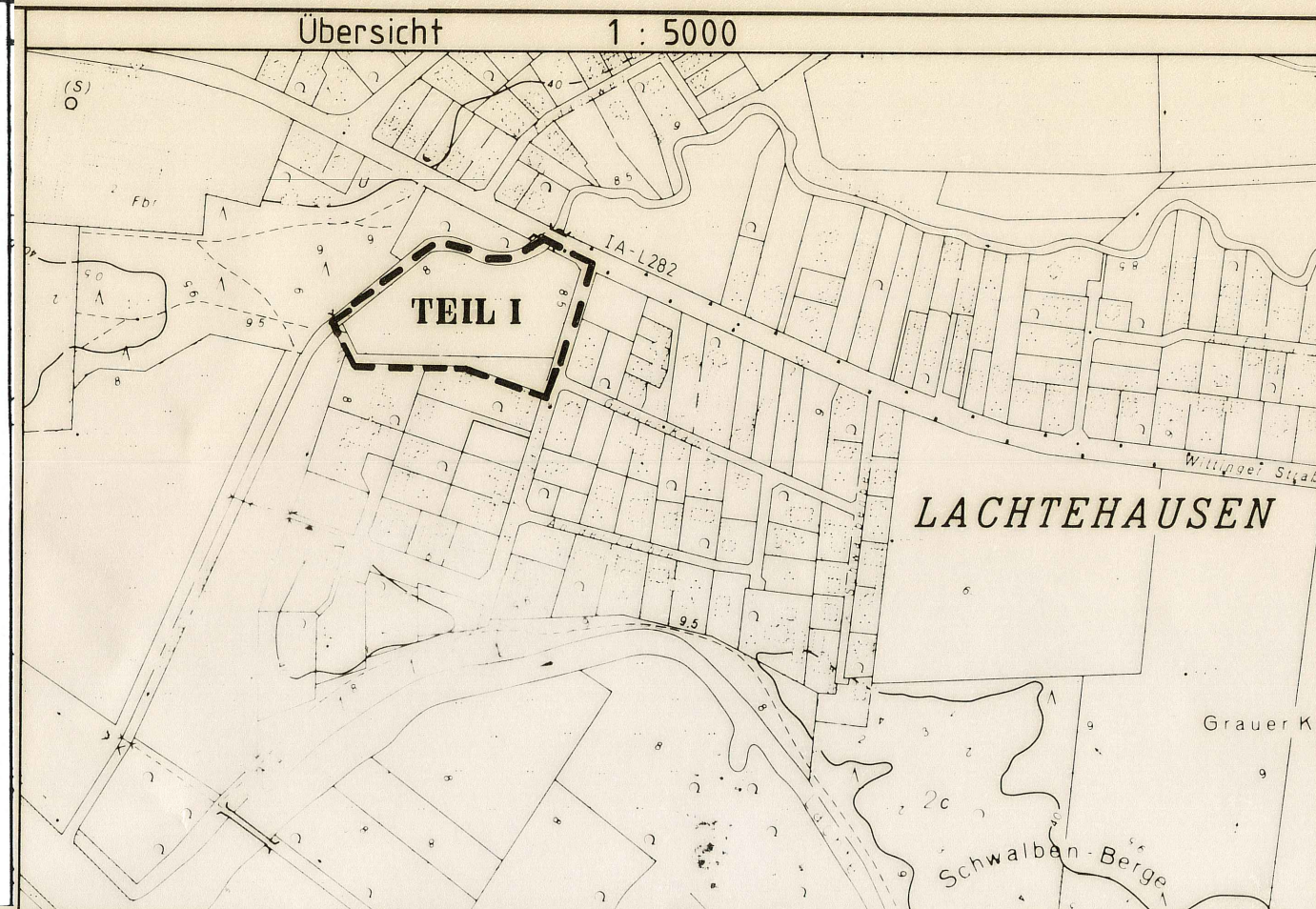


## HINWEISE

- Der höchste bekannte Hochwasserstand der "Aller" betrug im Einmündungsbereich des "Freitaggrabens" 39,10 m ü.NN.
- Im Bebauungsplanbereich kann ein erhöhter Grundwasserstand auftreten. Besondere bauliche Maßnahmen bei der Errichtung von Kellern werden daher ggf. erforderlich.
- Der Teil I des Bebauungsplanes ist ein aufgefülltes Sumpfgelände. Bei der Errichtung von Gebäuden werden eventuell besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich.
- Das Wohngebiet im Teil I des Bebauungsplanes kann nur an das Schmutzwasserkanalnetz angeschlossen werden, wenn die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zur Überdeckung des Schmutzwasserkanals neu auf Ordinatens von mindestens 39,40/39,30 m ü.NN ausgeteilt wird.
- Für die an die Gewässer angrenzenden Geländestreifen (5,0 m Breite) gelten die Vorschriften des § 91 a Abs. 2 bis 4 des Niedersächsischen Wassergesetzes und der Unterhaltungsordnung für die Gewässer zweiter Ordnung im Gebiet des Landkreises Celle.
- Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der Bestandteil der Baugenehmigung wird.
- Ca. 90 m westlich des Plangebietes liegt die Achse der geplanten Trasse der Bundesstraße 3. Das Raumordnungsverfahren für diese Ortsumgehung ist abgeschlossen. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, daß die Lärmmissionen in diesem Gebiet ansteigen können.
- Mit der Rechtsverbindlichkeit der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird der entsprechende Teilbereich des seit dem 01.07.1969 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 5 Lhs der Stadt Celle "Am Tiergarten" aufgehoben.

Übersicht 1 : 5000



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

- FESTSETZUNGEN GEM. PLANZEICHENVERORDNUNG-90-  
(Baugesetzbuch vom 08.12.1986 und Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990)

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

Reine Wohngebiete  
(§ 9 BauNBV)



Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNBV)

Grundflächenzahl  
(§ 19 BauNBV)

z.B. GRZ 0,4

Zahl der Vollgeschosse  
(§ 20 BauNBV)

als Höchstmaß

z.B. II

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

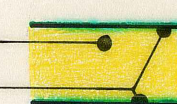
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
(§ 22 BauNBV)



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

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie



Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer  
Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 u. Abs. 6 BauGB)

z.B. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



Grünflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche  
z. Teil: Festsetzung Nr. 2 und Nr. 5



Zweckbestimmung: Parkanlage



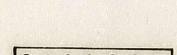
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft,  
den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasser-  
abflusses  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Wasserflächen



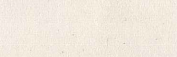
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und  
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege  
und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum  
Anpflanzen von Bäumen  
Sträuchern und sonstigen  
Bepflanzungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)



Umgrenzung von Flächen mit  
Bindungen für Bepflanzungen  
und für die Erhaltung von  
Bäumen, Sträuchern und son-  
stigen Bepflanzungen sowie  
von Gewässern  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Erhaltung: Baum (Eiche)



Umgrenzung von Schutzgebieten  
und Schutzobjekten im Sinne des  
Naturschutzrechts  
(§ 9 Abs. 1 BauGB)

Schutzgebiete und Schutzobjekte:  
Landschaftsschutzgebiet



Vervielfältigungsvermerke

Kartengrundlage: Flurkartenwerk, Flur: 1 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 07.07.1989 Az.: VIII 1006/89

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die  
städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze voll-  
ständig nach (Stand vom 15.03.1989).  
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geo-  
metrisch einwandfrei.  
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwand-  
frei möglich.

Celle, den 19.09.1995



Katasteramt  
(Au) Vermessungsamt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Ab-  
wasserbeseitigung sowie für Ablagerungen  
(§ 9 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 4 BauGB)

Zweckbestimmung: Abfall

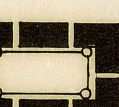
Elektrizität



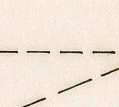
Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu  
belastende Fläche zugunsten der  
Eigentümer und Nutzungsberechtigten  
der Flurstücke  
3/182, 3/184, 3/185, 3/186, 3/187  
3/172, 3/174  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

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



Sichtdreieck  
Innerhalb dieser Fläche sind bauliche  
Anlagen, Einfriedungen und Anpflan-  
zungen, die die Höhe von 80 cm  
über Fahrbahnrand überschreiten,  
einzeln stehende Bäume ausgenommen,  
sowie Stellplätze, Lager- und Abstell-  
plätze unzulässig.  
Ordnungsvorgaben: Auf die § 61 Nds.  
Straßengesetz und 91 Nds. Bauordnung wird hingewiesen.



Sonstige Darstellung

Vorhandene Böschungskante



Abgrenzung unterschiedlicher Pflanzgebiete



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Lärmschutz

1. In dem Teil I des Bebauungsplanes sind für Aufenthaltsräume Fenster- und Türelemente der  
Schallschutzklasse 2 vorgeschrieben (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB).

Bepflanzung

2. mit Pflanzgebot **A** belegte Fläche

Der vorhandene natürliche strauch- und baumartige Aufwuchs des Uferbereichs ist zu erhalten,  
zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Aufschüttungen und Einfriedungen sind unzulässig.  
(§ 9 (1) Nr. 25 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

3. mit Pflanzgebot **B** belegte Fläche

Der Bereich ist als Feuchtwiese ihrer natürlichen Entwicklung zu überlassen. Eine jährlich einmalige  
Mahd im Herbst ab Mitte September ist zulässig. Aufschüttungen und Einfriedungen sind unzulässig.  
(§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

4. mit Pflanzgebot **C** belegte Fläche

Der Bereich ist als Streuobstwiese anzulegen. Je 150 m<sup>2</sup> ist ein Obstbaum als Hochstamm zu  
pflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Aufschüttungen sind unzulässig.  
(§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

5. mit Pflanzgebot **D** belegte Fläche

Die Fläche ist als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Sie ist vollflächig mit bodendeckender  
Vegetation zu bepflanzen und soll eine 50%ige Baum- und Strauchpflanzung einschließen.  
Die Artenauswahl ist im wesentlichen auf heimische und standortgerechte Laubgehölze z.B. Feldahorn,  
Hainbuche, Eberesche, Hasel, Faulbaum, Hundsteele zu beschränken. Es ist folgende Pflanzqualität zu wählen:  
Bäume: mindestens 12-14 cm Stammumfang gemessen in 1,0 m Höhe  
Sträucher: mindestens 2x verpflanzt  
(§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

6. Bepflanzung der Grundstücksflächen

Mindestens 40 % der Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.  
Sie sind vollflächig mit bodendeckender Vegetation zu bepflanzen und sollen eine 50 % ige Baum-  
und Strauchpflanzung einschließen. Die Artenauswahl ist im wesentlichen auf heimische und standort-  
gerechte Laubgehölze z.B. Hainbuche, Linde, Eiche, Esche, Roterle zu beschränken.  
Bäume: mindestens 12-14 cm Stammumfang gemessen in 1,0 m Höhe  
Sträucher: mindestens 2x verpflanzt  
(§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

7. mit **E** gekennzeichnete Fläche

Der Niederungsbereich des Freitaggrabens ist durch Rücknahme der Aufschüttung wiederherzustellen.  
(§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

## Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetz-  
buches (BauGB) in Verbindung mit § 40 der Nieder-  
sächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der  
Stadt Celle die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5  
LHS, bestehend aus der Planzeichnung und den  
nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als  
Satzung beschlossen.

Celle, den 22.09.1995

Überbürgermeister  
Oberstadtdirektor

## Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der  
Änderung des Bebauungsplanes ist die Verletzung  
von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zu-  
standekommen der Änderung des Bebauungspla-  
nes nicht geltend gemacht worden.

Celle, den

Oberstadtdirektor

## Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten  
der Änderung des Bebauungsplanes sind Mängel  
der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Celle, den

Oberstadtdirektor

## Änderungsbeschuß

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Celle hat  
in seiner Sitzung am 16.03.1995 die Änderung  
des Bebauungsplanes Nr. 5 Lhs, 2. und 3. Abs. 2  
Abs. 4 BauGB beschlossen. Der Änderungsbe-  
schluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 22.07.1999  
ortsüblich bekanntgemacht.

Celle, den 22.09.1995

## Planverfasser

Die Änderung des Bebauungsplanes wurde aus-  
gearbeitet im Amt für Stadtplanung, Stadtver-  
messung und Bauaufsicht.  
Abt. Stadtplanung

Celle, den 30.06.1993

## Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Celle hat  
in seiner Sitzung am 16.03.1995 die Änderung  
des Bebauungsplanes und der Begründung zu-  
gestimmt und ihre öffentliche Auslegung gemäß  
§ 3 Abs. 2 BauGB/§ 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halb-  
satz i. Vm. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wur-  
den am 20.05.1995 ortsüblich bekanntgemacht.  
Die Änderung des Bebauungsplanes und die Be-  
gründung haben vom 30.05.1995 bis 13.06.1995  
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Celle, den 22.09.1995

## Satzungsbeschuß

Der Rat der Stadt Celle hat die Änderung des  
Bebauungsplanes nach Prüfung der Bedenken  
und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in sei-  
ner Sitzung am 17.08.1995 als Satzung (§ 10  
BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Celle, den 22.09.1995

## Anzeige

Die Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß  
§ 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 22.09.1995 an-  
gezeigt worden (Az.: 204 - 21102 - CeO/ ).  
Für die Änderung des Bebauungs-  
planes wurde eine Verletzung von Verfahrens-  
vorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB unter Auf-  
lagen / mit Maßgaben / mit Ausnahmen der kennt-  
lich gemachten Teile nicht geltend gemacht.

Lüneburg, den

Siegel

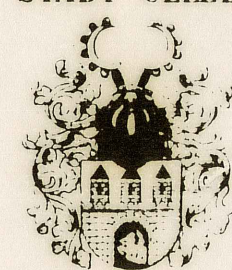
Bezirksregierung Lüneburg

## Inkrafttreten

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens der  
Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 12  
BauGB am 13.10.1995 im Amtsblatt für den Land-  
kreis Celle bekanntgemacht worden.  
Die Änderung des Bebauungsplanes ist damit  
am 13.10.1995 rechtsverbindlich geworden.

Celle, den 23.10.1995

STADT CELLE



**BEBAUUNGSPLAN**  
**NR. 5 LHS 1.TEIL**

**"AM TIERGARTEN"**