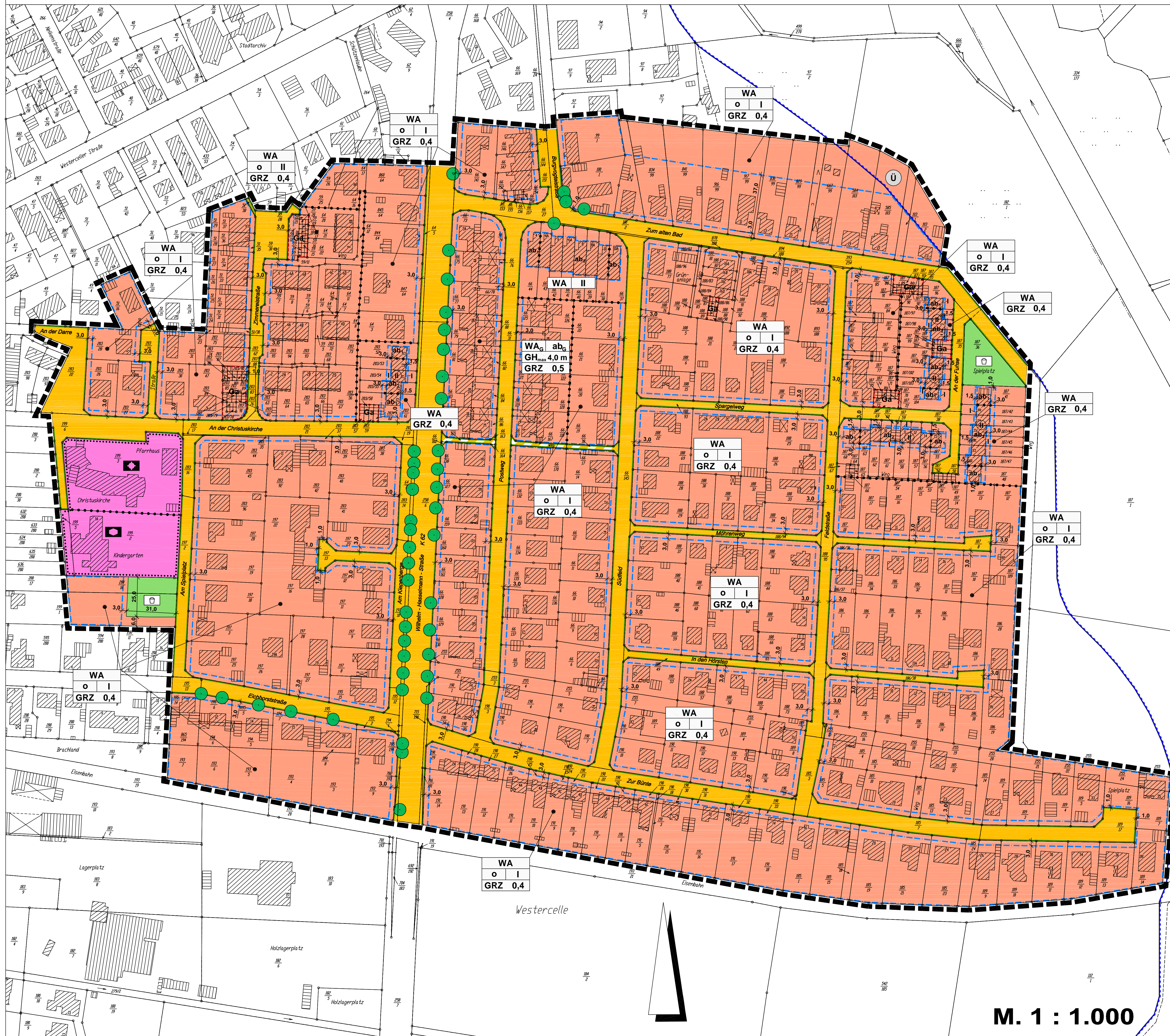


Bebauungsplan Nr. 34 Wce "Wilhelm-Hasselmann-Straße"



Planzeichenerklärung

- Festsetzungen gem. Planzeichenverordnung - 90 -
(Baugesetz und Baundazungsverordnung in der zur Zeit geltenden Fassung)

Art der baulichen Nutzung

	Allgemeine Wohngebiete	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
	Allgemeine Wohngebiete (s. text. Festsetzung Nr. 1)	(§ 4 BauVVO)

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,4	Grundflächenzahl	(§ 19 BauVVO)
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	(§ 20 BauVVO)
II	zwingend	
GH_{max} 4,0 m	Höhe baulicher Anlagen	(§ 16 Abs. 2 BauVVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o	offene Bauweise	(§ 22 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
ab	abweichende Bauweise (s. text. Festsetzungen Nr. 2-4)	(§ 22 Abs. 4 BauVVO)
	Baugrenze	(§ 23 Abs. 3 BauVVO)

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

	Flächen für den Gemeinbedarf	(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
	Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	
	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	

Verkehrsflächen

	Straßenverkehrsflächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Straßenbegrenzungslinie	
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: Fußweg	

Grünflächen

	öffentliche Grünflächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
	Zweckbestimmung: Spielplatz	

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
	Zweckbestimmung: gesetzlich festgestelltes Überschwemmungsgebiet	

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
	Erhaltung: Bäume	
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
	Zweckbestimmung: Garagen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	(z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauVVO)

Sonstige Planzeichen

	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
	Zweckbestimmung: Garagen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	(z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauVVO)

Textliche Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung

- Im Allgemeinen Wohngebiet der Gartenhofhäuser "WA_o" darf die Gebäudehöhe von 4,0 m nicht überschritten werden. Der Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe (GH_{max}) ist dabei die Höhe der befestigten Fahrbahnoberfläche der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich der Hauptzufahrt des betreffenden Grundstücks.

Bauweise

- In der abweichenden Bauweise "ab_o" ist an die zum Reihemittelhausgrundstück hin vorhandene Grenze in geschlossener Bauweise anzubauen und zu allen anderen Grundstücksgrenzen Abstand zu halten.
- In der abweichenden Bauweise "ab_o" 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.
- In der abweichenden Bauweise der Gartenhofhäuser "ab_o" sind Hauptgebäude an mindestens einer Grundstücksecke ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten.

Des weiteren muss innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen an die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Grundstücksgrenze ohne Grenzabstand gebaut werden.

Überbaubare Grundstücksflächen

- Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes kann die Überschreitung von Baugrenzen durch untergeordnete Hauseingangsüberdachungen und Windfänge um bis zu 1,5 m ausnahmsweise zugelassen werden, jedoch nur auf einer Länge von höchstens 3,0 m.
- Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind in der Vorgartenzonen Garagen im Sinne des § 12 BauVVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauVVO unzulässig, ausgenommen sind Zufahrten, Stellplätze und Einfriedungen. Die Vorgartenzonen sind durch die straßenorientierten Gebäudefronten der Hauptbaukörper bestimmt. Für Eckgrundstücke ist nur die straßenorientierte Gebäudefront anzunehmen.
- Außerhalb der Vorgartenzonen können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen im Sinne des § 12 BauVVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauVVO zugelassen werden.

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

(§ 9 (4) BauGB i.V.m. §§ 56 und 98 NBauO)

§ 1 Geltungsbereich

Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt für das gesamte Plangebiet.

§ 2 Dacheindeckungen

Dachflächen sind mit nicht glänzenden Dacheindeckungen zu versehen. Materialien für den Einsatz von Solarenergie und begrünte Dachflächen sind hingegen zulässig.

§ 3 Einfriedungen

Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,30 m zulässig.

Verstöße gegen die "Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung" können gemäß § 91 Abs. 3 NBauO als Ordnungswidrigkeit geahndet werden.

Hinweise

- Mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplanes Nr. 34 Wce der Stadt Celle "Wilhelm-Hasselmann-Straße" werden der bisher gültige Bebauungsplan Nr. 1 Wce der Stadt Celle "Brennbooster Straße" sowie der im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegende Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 Wce der Stadt Celle "Zur Bunte" aufgehoben.
- Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Celle-Wietzenbruch. Die Höhenbegrenzungen und Auflagen des Bauschutzbereiches sind daher zu beachten. Es muss mit Lärmauswirkungen gerechnet werden.
- Südöstlich des Plangebietes ist die zukünftige Trasse der Ortsumgehung vorgesehen. Es ist damit zu rechnen, dass es zu Lärmmmissionen kommen wird.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 30.03.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 Wce mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 30.09.2006 öffentlich bekanntgemacht.

Celle, den 05.05.2008

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 34 Wce mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung wurde ausgearbeitet im Fachbereich Stadtentwicklung, Fachdienst Stadtentwicklungsplanung

Celle, den 05.05.2008

Planunterlage

Kartengrundlage: Automatische Liegenschaftskarte (ALK)
Katasteramt Celle (L4-443/2008)
Gemarkung Westerzelle, Flur 4
Maßstab 1:1.000

Die Planunterlage entspricht im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 07.06.2006). 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

GLL Wolfsburg, Katasteramt Celle

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 11.12.2007 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 34 Wce mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung und der zugehörigen Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 05.01.2008 ersichtlich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan Nr. 34 Wce mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung und die zugehörige Begründung haben vom 15.01.2008 bis 14.02.2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgeteilt.

Celle, den 05.05.2008

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Celle hat den Bebauungsplan Nr. 34 Wce mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 24.04.2008 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die zugehörige Begründung beschlossen.

Celle, den 05.05.2008

Ausgefertigt

am 05.05.2008

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 34 Wce mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 23.05.2008 im Amtsblatt für den Landkreis Celle bekanntgemacht worden. Mit diesem Tage ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Celle, den 10.06.2008

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 34 Wce mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung ist die Verletzung von Vorschriften nicht geltend gemacht worden.

Celle, den

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Stadt Celle den Bebauungsplan Nr. 34 Wce, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung, als Satzung beschlossen.

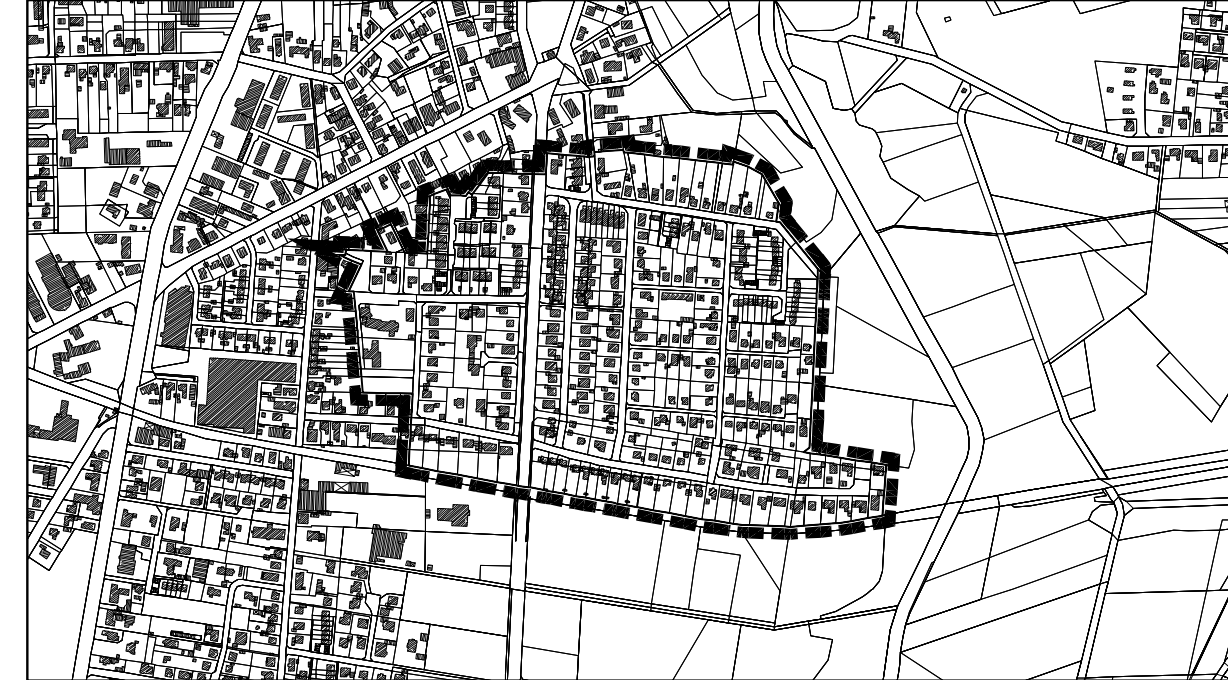
Celle, den 05.05.2008

Siegel

Stadt Celle

Bebauungsplan Nr. 34 Wce
mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

"Wilhelm-Hasselmann-Straße"



Übersicht M. 1 : 10.000

PLANURKUNDE

Stadtentwicklungsplanung

Stadt Celle - Der Oberbürgermeister
Fachbereich 3 - Stadtentwicklung
Fachdienst 60 - Stadtentwicklungsplanung

Tel. 05141-12479, Fax 05141-1275479
Helmuth-Hörstmann-Weg 1, 29221 Celle

Satzung
(Stand: 03.03.2008)