

Bebauungsplan Nr. 19 Ace der Stadt Celle, 3. Änderung "Gebiet zwischen Lückenweg und Bleckenweg", Bereiche A, B und C

M. 1 : 1.000



Textliche Festsetzungen

- Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung
- Höhenlage baulicher Anlagen**

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens (OKFF) muß mindestens bei gleicher Höhe wie der Bezugspunkt liegen, maximal bis 0,6 m über dem Bezugspunkt.
Bezugspunkt ist die Höhe der befestigten Fahrbahnkante im Bereich der Hauptzufahrt des Grundstückes.

Eine von der vorstehenden Festsetzung abweichende Höhenlage kann zugelassen werden, wenn der Grundwasserstand oder die Höhenlage der Entwässerungsanlage dies erfordert.
 - Grundflächenzahl**

Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die nachfolgend aufgeführten Anlagen höchstens um 0,1 überschritten werden:
a) Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten
b) Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
c) bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.
(§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Die nachfolgend genannten Festsetzungen für Ausgleichsmaßnahmen gelten für die 1., 2. und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 Ace der Stadt Celle "Gebiet zwischen Lückenweg und Bleckenweg" mit Örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung und werden allen Baugrundstückflächen im Geltungsbereich der 1., 2. und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 Ace gesammelt zugeordnet (Sammelzuordnung gem. § 8 a Abs. 1 Satz 4 BauNVO).

Die Ausgleichsmaßnahmen werden von der Stadt Celle auf Kosten der Vorhabenträger gem. der "Satzung zur Erhebung von Kostenersatzbeiträgen nach § 8a BauNVO" vom 26.08.1994 durchgeführt. Die Maßstäbe für den Umfang, die Ermittlung sowie die Verteilung der ersatzpflichtigen Kosten ergeben sich aus den Regelungen v. g. Satzung.
 - Sammelzuordnung**

Die nachfolgend genannten Festsetzungen für Ausgleichsmaßnahmen gelten für die 1., 2. und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 Ace der Stadt Celle "Gebiet zwischen Lückenweg und Bleckenweg" mit Örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung und werden allen Baugrundstückflächen im Geltungsbereich der 1., 2. und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 Ace gesammelt zugeordnet (Sammelzuordnung gem. § 8 a Abs. 1 Satz 4 BauNVO).

Die Ausgleichsmaßnahmen werden von der Stadt Celle auf Kosten der Vorhabenträger gem. der "Satzung zur Erhebung von Kostenersatzbeiträgen nach § 8a BauNVO" vom 26.08.1994 durchgeführt. Die Maßstäbe für den Umfang, die Ermittlung sowie die Verteilung der ersatzpflichtigen Kosten ergeben sich aus den Regelungen v. g. Satzung.

- Festsetzungen zu Bepflanzungsmaßnahmen
- Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind Wiesenflächen und Flächen für Gehölzpflanzungen im Verhältnis 3 : 1 anzulegen, zu bepflanzen und extensiv zu unterhalten. Ausgenommen hiervon sind die Spiel- und Bolzplätze. Vorschlagsliste für die Gehölzpflanzungen siehe Ziff. 7.
 - Innerhalb der öffentlichen Grünflächen ist zur Regelung des Wasserabflusses die Anlage von Vorrichtungen zur Regenwasserentsorgung und Regenwasserversickerung nach Maßgaben hydrologischer Untersuchungen zulässig.
 - Die in den öffentlichen Verkehrsflächen zu pflanzenden Einzelbäume und Baumreihen sind als hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm einer offenen Vegetationsfläche zu pflanzen. Vorschlagsliste siehe Ziff. 7.
 - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
a) Auf den 5,0 m breiten Pflanzflächen ist eine dreireihige, auf den 3,0 m breiten Pflanzflächen eine zweireihige durchgängige Anpflanzung mit standortgerechten Laubgehölzen in der Qualität 2 x verpfälzt, Höhe 60 - 100 cm, artenweise in Gruppen von 3 - 5 Stück zu pflanzen.
Vorschlagsliste für Sträucher:
Haselnuß, Kornelkirsche, Roter Hartnagel, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Heckenkirsche, Hundsrose, Schwarzer Holunder, Schlehe, Gemeiner Schneeball.
b) Je 40 qm Bepflanzungsfläche ist ein hochstämmiger Laubb Baum, Stammumfang 14 - 16 cm, zu pflanzen.
Vorschlagsliste für Bäume:
Birke, Spitzahorn, Eberesche, Linde, Faulbaum, Feldahorn, Hainbuche, Esche, Walnuß, Apfel, Pflaume, Kirsche, Birne.
8. Nicht überbaute Grundstücksfläche
In den Allgemeinen Wohngebieten ist je angefangene 500 qm Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laubb Baum, Stammumfang 14 - 16 cm, zu pflanzen. Vorschlagsliste siehe Ziff. 7.
9. Gemeinschaftsgaragen und Stellplätze
a) Im Bereich der Gemeinschaftsgaragen sind an vorgegebener Stelle, innerhalb privater Stellplatzanlagen ist je 5 Stellplätze ein hochstämmiger Laubb Baum, Stammumfang 18 - 20 cm, auf einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 10 qm zu pflanzen. Vorschlagsliste siehe Ziff. 7.
b) Alle Garagen- und Stellplatzanlagen sowie Versorgungseinrichtungen und Mülltonnen-Stellplätze sind mit Rankgewächsen wie z. B. Efeu, Jelaengeliebler, Waldgeißblatt, Wilder Wein, Kletterich, einzugrün.
10. Für die gemäß Ziffer 4 bis 9 vorzunehmenden Gehölzpflanzungen gilt:
Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und ggf. gleichartig zu ersetzen. Zuweiderhandlungen werden gemäß § 213 BauGB mit einer Geldbuße geahndet.

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

- (§ 9 (4) BauGB i.V. mit §§ 56 und 98 NBauO)
- § 1 Geltungsbereich
Die Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt auch für die Bereiche A, B und C der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 Ace der Stadt Celle "Gebiet zwischen Lückenweg und Bleckenweg".
- § 2 Dachformen und Dachneigung
(1) Für die Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer mit einer Neigung zwischen 28° und 48° zulässig.
Die südliche Dachfläche darf in der Firstlinie entsprechend dem dargestellten Schemaschnitt um max. 1 m tiefer gesetzt werden.
Kruppelwalmdächer dürfen an der Giebelseite höchstens um die halbe Höhe des Giebel-dreiecks abgewalmt werden. Die Neigung des Kruppelwalms darf bis zu 60° betragen.
(2) Von dieser Vorschrift können Ausnahmen für Dachaufbauten sowie untergeordnete Anbauten des Hauptgebäudes zugelassen werden, wenn das einheitliche Erscheinungsbild dadurch nicht gestört wird.
- § 3 Dacheindeckungen
Für die Deckung der Dächer nach § 2 sind nichtglänzende Dachsteine aus Ton oder Beton in der Farbreihe ROT der RAL Farbkarte 840 HR und deren Mischungen sowie Grasdach zulässig.
- § 4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte
Sonnenkollektoren sind zulässig, sonstige Dachaufbauten und -einschnitte sind zulässig, soweit sie mind. 1,5 m Abstand vom Giebel halten und in ihrer Länge 1/2 der gesamten Dachlänge nicht überschreiten.
- § 5 Stellung der baulichen Anlagen
In den Bereichen mit abweichender Bauweise sind Hauptgebäude traufständig zur längeren Seite der Baugrenzen, in den mit § 2 gekennzeichneten Bereichen traufständig zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten.
Verstöße gegen die "Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung" können gem. § 91 Abs. 3 NBauO als Ordnungswidrigkeit geahndet werden.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56,97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und der § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Stadt Celle diese 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 Ace der Stadt Celle "Gebiet zwischen Lückenweg und Bleckenweg", Bereiche A, B und C, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Celle, den 14.06.2002
Siegelt
Oberbürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 19.02.2002 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 Ace der Stadt Celle "Gebiet zwischen Lückenweg und Bleckenweg" mit Örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung, Bereiche A, B und C gemäß § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 02.03.2002 öffentlich bekanntgemacht.

Celle, den 05.03.2002
Oberbürgermeister

Planverfasser
Die 3. Änderung des Bebauungsplanes mit Örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung wurde ausgearbeitet im Amt für Stadtplanung, Geodaten und Bauaufsicht.
Abt. Stadtplanung

Celle, den 13.06.2002
Baudirektor

Vervielfältigungsvermerk

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 19 Abs. 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 02.07.1985 - Nds. GVBl. S. 187).
Die Planungsunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 08.06.2001).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Originalität ist einwandfrei möglich.

Celle, den 18.07.2002
Vermessungs- und Katasterbehörde Südothde - Katasteramt Celle

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 19.02.2002 der 3. Änderung des Bebauungsplanes mit Örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung und der zugehörigen 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 02.03.2002 öffentlich bekanntgemacht.
Die 3. Änderung des Bebauungsplanes mit Örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung und die zugehörige Begründung haben vom 12.03.2002 bis 12.04.2002 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Celle, den 16.04.2002
Oberbürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Celle hat die 3. Änderung des Bebauungsplanes mit Örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 13.06.2002 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die zugehörige Begründung beschlossen.

Celle, den 14.06.2002
Oberbürgermeister

Ausgefertigt
am 17.06.2002
Oberbürgermeister

Inkrafttreten
Die 3. Änderung des Bebauungsplanes mit Örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung ist gem. § 10 BauGB am 04.07.2002 im Amtsblatt für den Landkreis Celle bekanntgemacht worden.
Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 Ace mit Örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung ist damit am 04.07.2002 rechtsverbindlich geworden.

Celle, den 09.07.2002
Oberbürgermeister

Verletzung von Verfahrens- u. Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Änderung des Bebauungsplanes mit Örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen der Änderung des Bebauungsplanes mit Örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung nicht geltend gemacht worden.

Celle, den
Oberbürgermeister

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

Celle, den
Oberbürgermeister

Stadt Celle

Bebauungsplan Nr. 19 Ace
mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung
3. Änderung

"Gebiet zwischen Lückenweg und Bleckenweg"
Bereiche A, B und C



Kartengrundlage: DOK, Vervielfältigungs- laubnis erteilt durch das Katasteramt Celle

PLANURKUNDE
Stadtplanung

Stadt Celle - Der Oberbürgermeister
Amt für Stadtplanung, Geodaten und Bauaufsicht - Abt. Stadtplanung -
gez. H6/MU
Satzung
13.06.2002

Planzeichenerklärung

- Festsetzungen gem. Planzeichenvorschrift - 90 -
(Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der zur Zeit geltenden Fassung)

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- GRZ 0,3 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
- Bauweise, Baugrenzen, Baulinien** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Öffentliche Grünflächen
- Zweckbestimmung: Parkanlage
- Zweckbestimmung: Spielplatz

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

- Anpflanzungen 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)
- Anpflanzen: Bäume
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- siehe Örtliche Bauvorschrift § 5