



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- FESTSETZUNGEN GEM. PLANZEICHENVERORDNUNG - 81 -

(Baugesetzbuch vom 08.12.1986 und Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990)

Art der baulichen Nutzung	
Allgemeine Wohngebiete	WA
Besondere Wohngebiete	WB
Maß der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	z.B. GRZ 0,3
Geschäftflächenzahl	z.B. GFZ 0,6
Zahl der Vollgeschosse	als Höchstgrenze z.B. II
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	
Offene Bauweise	O
Baugrenze	—
Verkehrsflächen	
Straßenverkehrsfläche	—
Straßenbegrenzungslinie	—
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
Zweckbestimmung: Fußgängerbereich	—
Grünflächen	
Grünflächen	—
Öffentlich	—
Parkanlage	—
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	
Wasserflächen	—
Sonstige Planzeichen	
Mit Geh- und Fahrrechten oder Geh-, Fahr- und Leihrechten zu belastende Flächen	—
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	—
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	—

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen	
Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (Überschwemmungsgebiet)	—
Einzelanlagen als Bestandteil von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen	—
Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen	—
Richtfunktrasse	
--- TRASSE ---	

- ### Textliche Festsetzungen
- Besonderes Wohngebiet (WB)
- Die im WB-Gebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4a (3) Nr. 2 u. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten u. Tankstellen) sind gem. § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.
 - Die im WB-Gebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4a (3) Nr. 1 BauNVO (Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung) sind nur in den mit A gekennzeichneten Bereichen gem. § 1 (6) BauNVO allgemein zulässig, im anderen Teil des WB-Gebietes sind diese Nutzungen gem. § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.
- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Die im WA-Gebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung sowie sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ställe für Kleintierhaltung) sind gem. § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.
 - Die im mit B gekennzeichneten Bereich ist die Überschreitung der mit II Vollgeschossen festgesetzten höchstzulässigen Geschossigkeit um ein Geschoss als Ausnahme gem. § 17 (5) BauNVO und § 31 (1) BauGB zulässig, sofern die Geschäftflächenzahl eingehalten wird. Diese Ausnahme soll die höhenmäßige Angleichung von Neubauten an die vorh. Bebauung ermöglichen. Folglich gilt bei Gewährung dieser Ausnahme die vorhandene unmittelbar benachbarte Bebauung als Maßstab. Eine Ausnahme von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ist auch zulässig beim Ausbau von Dachgeschossen in bestehenden Gebäuden, sofern die Geschäftflächenzahl eingehalten wird.
 - Garagen, Stellplätze u. Nebenanlagen
 - Außerhalb der bebaubaren Flächen müssen Garagen gem. § 12 (5) BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO einen Abstand von mindestens 10 m zu öffentlichen Wasser- und Grünflächen einhalten. Stellplätze müssen einen Abstand von mindestens 5 m zu öffentlichen Wasserflächen einhalten. (Siehe auch Textl. Fests. Nr. 6)
 - Vegetationsschutz
 - Die vorh. Vegetation ist so weit wie möglich zu schonen. Im Geltungsbereich dieses B-Planes sind alle gesunden Bäume mit mehr als 50 cm Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe) zu erhalten. Hiervon sind Obstbäume - abgesehen von Schalenobst, wie z.B. Walnuss u. Eßkastanie - ausgenommen. Falls durch die Erhaltung dieser Bäume die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird, sind Ausnahmen zulässig, wenn an anderer Stelle des Grundstückes für eine angemessene Ersatzpflanzung Sorge getragen wird. Diese Ausnahme gilt nicht für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen, die außerhalb der bebaubaren Flächen erstellt werden sollen. In jeder Phase der Baudurchführung sind die zu erhaltenden Bäume vor schädigenden Einflüssen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB zu bewahren.

- ### Hinweise:
- Durch die Rechtsverbindlichkeit dieses Planes wird der entsprechende Teilbereich des Baunutzungsplanes der Stadt Celle von 1959 in Verbindung mit der Verordnung über die Ausweisung von Baugebieten und die Abstufung der Bebauung in der Stadt Celle von 1960 ersetzt und aufgehoben.
 - Über das Plangebiet verläuft eine Richtfunktrasse. In ihrem Schutzbereich dürfen bauliche Anlagen die Höhe von 15 m über Grund nicht überschreiten.
 - Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt im Schutzbereich des Flughafens Wietzenbruch. Bei Bauvorhaben sind die Bestimmungen des Luftverkehrsgesetzes zu beachten.

Präambel

* Einigungsvertrag vom 31.08.1990 (BGBI. II, S. 889, 1122).

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBI. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Steuerreformgesetz 1990 vom 25.07.1989 (BGBI. I S. 1093-1137), und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) i.d.F. vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 229), zuletzt geändert durch das Niedersächsische Rechtsvereinfachungsgesetz vom 10.05.1989 (Nds. GVBl. Nr. 35/1989, S. 345), hat der Rat der Stadt Celle den Bebauungsplan Nr. 91 bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen 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).

** vom 27.03.1990

Celle, den 24.10.1990

Oberbürgermeister: Stadtdirektor:

PLANURKUNDE
Stadtbauamt / Stadtplanung

Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 26.03.1987 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 91 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 04.04.1987 ortsüblich bekanntgemacht.

Celle, den 24.10.1990

Stadtdirektor

Ausgearbeitet

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet im Amt für Stadtplanung, Stadtvermessung und Bauaufsicht. Abt. Stadtplanung

Celle, den 24.10.1989

Lfd. Baudirektor

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 22.03.1990 dem Entwurf des Bebauungsplanes 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 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 03.04. bis 02.05.1990 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Celle, den 24.10.1990

Stadtdirektor

Satzungsbeschluß

Der Rat der Stadt Celle hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 04.10.1990 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Celle, den 24.10.1990

Stadtdirektor

Rechtsverletzungen sind unter den Auflagen/ Maßgaben mit Ausnahme der sonstigen genehmigten - falls gemäß Verfügung von heutigen Tage (Nr. 309 - 21102 - des 1.1.1988) nicht geltend gemacht worden.

Lüneburg, d. 25.10.1990 Bezirksregierung Lüneburg

In Auftrage

Bekanntmachung

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BauGB am 21.11.1991 im Amtsblatt für den Landkreis Celle bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 21.11.1991 rechtsverbindlich geworden.

Celle, den 28.11.1991

Stadtdirektor

BEBAUUNGSPLAN

NR. 91

DER STADT CELLE

"MÜHLENSTRASSE MIT EINMÜNDUNGSBEREICH IN DIE TRIFT"

M. 1:1000