

# FESTSETZUNGEN

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GE GEWERBEGEBIET (§ 8 BauNVO) S. TEXTL. FESTS. NR. 9, 10, 12 + 13

MB BESONDERES MISCHEGEBIET S. TEXTL. FESTS. NR. 10, 11 + 12 (Planzeichen außerhalb der PlanZO)

## MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GRZ 0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL. ALS HOCHSTMASS (§ 19 BauNVO) S. TEXTL. FESTS. NR. 3

GFZ 0,6 GESCHOSSFLÄCHENZAHL. ALS HOCHSTMASS (§ 20 BauNVO)

I ZAHLE DER VOLLGESCHOSSSE ALS HOCHSTMASS (§ 20 BauNVO)

BMZ 5,0 BAUMASSENZAHL. ALS HOCHSTMASS (§ 21 BauNVO)

OK 10,0 MAXIMALE ZULÄSSIGE OBERKANTE DES GEBÄUDES IN METERN

(§ 16 Abs. 2 BauNVO) S. TEXTL. FESTS. NR. 7

## BAUWEISE, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

0 OFFENE BAUWEISE (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

ab ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 22 Abs. 4 BauNVO) S. TEXTL. FESTS. NR. 4

BAUGRENZE (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

## VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN (ÖFFENTLICH)

BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT

STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN (PRIVAT)

ST STELLPLATZ (PRIVAT, DER ÖFFENTLICHKEIT ZUR VERFÜGUNG GESTELLT)

## GRÜNFLÄCHEN

GRÜNFLÄCHEN ÖFFENTLICH/VERSICHERUNGSMULDE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

## PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 + 25 BauGB)

ANZUPFLANZENDER STRASSENBAUM, SHU 10-20 cm (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) S. TEXTL. FESTS. NR. 5

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN. A-FELDHECKE GEMÄSS PFLANZSCHEMA IM GRÜNORDNERISCHEN BEITRAG. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) S. TEXTL. FESTS. NR. 6

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN. B-GEMÄSS PFLANZENVORSCHLAGSLISTE IM GRÜNORDNERISCHEN BEITRAG. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) S. TEXTL. FESTS. NR. 6

## SONSTIGE PLANZEICHEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BauGB)

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER ART DER NUTZUNG (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHE

ZUGUNSTEN DER ÖFFENTLICHKEIT UND DER VER- UND VERSORGSSTRÄGER (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Von der Bebauung freizuhaltende Flächen Sichtdreieck (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) s. textl. Festsetzung Nr. 9

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Die textlichen Festsetzungen dieses Planes werden in ergänzender Anwendung des § 9 Baugesetzbuch (BauGB) v. 1.1.1998 sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 getroffen, mit Ausnahme der textl. Fests. zum besonderen Mischgebiet -MB-.
- Der zeichnerischen Ausarbeitung dieses Planes liegt die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) zugrunde. Ausnahme: Planzeichen -MB-.
- Die zulässige GRZ in MB und GE darf durch die Grundflächen der in § 19(4) Satz 1 BauNVO genannten Anlagen um max. 0,2 überschritten werden.
- In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude wie in der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Gebäudelänge von 50 m darf überschritten werden (§ 22 Abs. 4 BauNVO).
- Als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft (§ 8 BImSchG) sind mindestens 25% der Grundstücksflächen in den Baugebieten mit heimischen Laubgehölzen entsprechend den Vorschlagslisten im Grünordnerischen Beitrag als Anlage zu diesem Plan zu bepflanzen; zusätzlich sind 22 im Plan zeichnerisch dargestellte Straßenbäume entsprechend der Straßenbaum-Liste im Grünordnerischen Beitrag anzupflanzen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25a BauGB). Auf den Baugrundstücken ist eine Pflanzreihe von mindestens einer Gehölzpflanze je 4 m<sup>2</sup> zu beplantender Grundfläche einzuhalten. 10% der Gehölze auf den Baugrundstücken sind als Bäume 2. Größenordnung entsprechend der Vorschlagsliste im Grünordnerischen Beitrag zu pflanzen. Strücker sind in der Pflanzqualität 2 x verpflanz, Größe 60-100 cm, Bäume 2. Ordnung in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 14 - 16 cm zu pflanzen. Die Gehölzpflanzungen sind spätestens in der auf die Fertigstellung der Erschließungsanlage bzw. der jeweiligen Gebäude folgenden Pflanzperiode (Herbst oder Frühjahr) anzulegen, im natürlichen Wuchshabitus zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten. Als Voraussetzung einer dauerhaften Funktionserfüllung sind je anzupflanzenden Straßenbaum mindestens 50 m<sup>2</sup>, je anzupflanzenden sonstigen Baum mindestens 25 m<sup>2</sup> Grundfläche von Bodenversiegelung oder baulichen Anlagen freizuhalten. Ver- und Entsorgungslösungen einschließlich Fernwärmeführungen haben grundsätzlich einen Mindestabstand von 2,50 m zu Bäumen einzuhalten; Baumstandorte im Straßenraum sind durch geeignete bauliche Maßnahmen gegen Überfahren zu schützen.
- Für die Anpflanzung von Gehölzen in pfg A und pfg B gilt die textliche Festsetzung Nr. 5 entsprechend. Abweichend hiervon ist für die Gehölzpflanzung pfg A das Pflanzschema und die Pflanzliste "Feldhecke" im Grünordnerischen Beitrag zu verwenden (siehe Anlage zur Begründung). In einem Abstand von 3 m zu den zeichnerisch umgrenzten Pflanzflächen pfg A und pfg B ist die Errichtung baulicher Anlagen einschließlich der Anlage von Stellplätzen nicht zulässig. Innerhalb des Sichtdreiecks an der Einmündung der "Lüneburger Straße" in die Straße "Am Reierpfahl" sind nur Pflanzen zu verwenden, die nicht höher als 80 cm werden. Einzelbäume mit einer Kronenansatzhöhe über 3,0 m sind gestallt.
- Die Oberkante der Gebäude darf ein Maß von 10,00 m über der Bezugsebene nicht überschreiten. Bezugsebene ist die Oberkante der zur Erschließung des einzelnen Grundstücks nächstgelegenen Erschließungsfläche in ihrem höchsten Punkt. Nebenanlagen wie Treppenhäuser, Fahrstuhlschächte, untergeordnete Dachteile, Lüftungseinrichtungen und Ähnliches dürfen die maximale Gebäudeoberkante ausnahmsweise überschreiten. Werbeanlagen sind oberhalb von Gebäuden unzulässig.
- In der Bauverbotszone gem. § 91(1) StrEG, im Abstand von 20 m zum Fahrbahnrand der B 191 dürfen keine baulichen Anlagen (Carports, Garagen, Werbeanlagen und andere bauliche Nebenanlagen) errichtet werden. Stellplätze sind außerhalb des Sichtdreiecks zulässig.
- Die Sichtdreiecke sind von jeglichen sichtbehindernden Gegenständen höher 0,80 m, einzeln stehende Bäume mit Kronenansatzhöhe > 3,0 m ausgenommen, freizuhalten.
- Im Plangebiet ist der Einzelhandel mit zentraltypischen Sortimenten ausgeschlossen (s. Durchführungsvertrag zu diesem Vorhabenplan).
- In MB sind Wohngebäude nur zulässig für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.
- Im Abstand von 35 m zum SLO sind Wohngebäude und Restaurationsbetriebe ausgeschlossen.
- Für die zu bildenden Grundstücke entlang der B 191 sind in Büro- und Aufenthaltsräumen Fenster- und Türelemente der Schallschuttklasse 3 vorgeschrieben (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

## SATZUNG DER STADT CELLE ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 09 "GEWERBEHOF - AM REIERPFALH"

PRAAMBEL : Aufgrund des § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Nieders. Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Stadt Celle die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 09 "Gewerbehof - Am Reierpfahl" - bestehend aus dem Vorhabenplan und dem Erschließungsplan - sowie die Begründung beschlossen.

Celle, 10.02.99  
Der Oberbürgermeister

Siegel  
Der Oberstadtdirektor

## HINWEISE

- Zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist gem. § 12(1) BauGB zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Celle ein Durchführungsvertrag abgeschlossen worden. Der Durchführungsvertrag regelt die baulichen Maßnahmen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie die Rechtsnachfolge.
- Zur Durchsetzung der nach § 9(1) Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen (Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern usw.) kann der Eigentümer gem. § 178 BauGB i.V.m. § 175 BauGB durch Bescheid verpflichtet werden, innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist sein Grundstück entsprechend zu bepflanzen.
- Der Grünordnerische Beitrag ist Bestandteil der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 09.
- Für bauliche Anlagen im Leitungsschutzbereich sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Bauunterlagen zur Prüfung der Sicherheitsabstände den Versorgungsträgern vorzulegen.
- Die Osthannoverschen Eisenbahnen AG übernimmt keine Haftung für Schäden durch Erschütterungen, Lärm, Luftverunreinigungen usw., die durch den Bahnbetrieb entstehen können.

## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 09

### STADT CELLE

### ALTENHAGEN "GEWERBEHOF - AM REIERPFALH"

MASSNAHMETRÄGER:

CEWE-HAUSER CELLE GmbH  
HANNOVERSCHE STR. 30  
29221 CELLE

### VORHABENPLAN

M 1 : 1000



**PLANURKUNDE**  
Stadtbauplan / Stadtplanung

DR. OTTO + PARTNER ARCHITEKTEN

FRITZENWIESE 21 29221 CELLE TEL. 05141-1072

DATUM: 25.08.98



Gemeinde Celle, Stadt  
Carnation Altenhagen  
Flur 1



ÜBERSICHTSPLAN

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. 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 (STAND: 19.09.1997)

Celle, 12.09.1997

Vermessungsamt - Katasteramt  
(Febranz)

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 10.06.1997 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 09 "Gewerbehof - Am Reierpfahl" beschlossen.

Der Beschluß ist am 29.11.1997 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Celle, 10.02.99

Oberstadtdirektor

Der Rat der Stadt Celle hat nach Prüfung der Anregungen und Bedenken in seiner Sitzung am 17.12.1998 die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 09 - bestehend aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die Begründung - beschlossen.

Celle, 10.02.99

Oberstadtdirektor

Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 09 ist am 17.12.1998 angezeigt worden (Az.: ). Für die Satzung wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften unter Auflagen/ mit Maßgaben/ mit Ausnahmen der kenntlich gemachten Teile nicht geltend gemacht.

Lüneburg, den

Siegel

Bezirksregierung Lüneburg

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 25.11.1997 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 09 sowie der Begründung zugestimmt und deren öffentlichen Auslegung beschlossen. Ort und Dauer der öffentl. Auslegung wurden am 29.11.1997 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie die Begründung haben vom 9.12.1997 bis 12.1.1998 öffentlich ausgeteilt.

Celle, 10.02.99

Oberstadtdirektor

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 05.02.1999 im Amtsblatt für den Landkreis Celle bekanntgemacht worden. Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 09 ist damit am 05.02.1999 in Kraft getreten.

Celle, 10.02.99

Oberstadtdirektor

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 09 ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der Satzung nicht geltend gemacht worden.

Celle, 10.02.99

Oberstadtdirektor

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 09 sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Celle, 10.02.99

Oberstadtdirektor

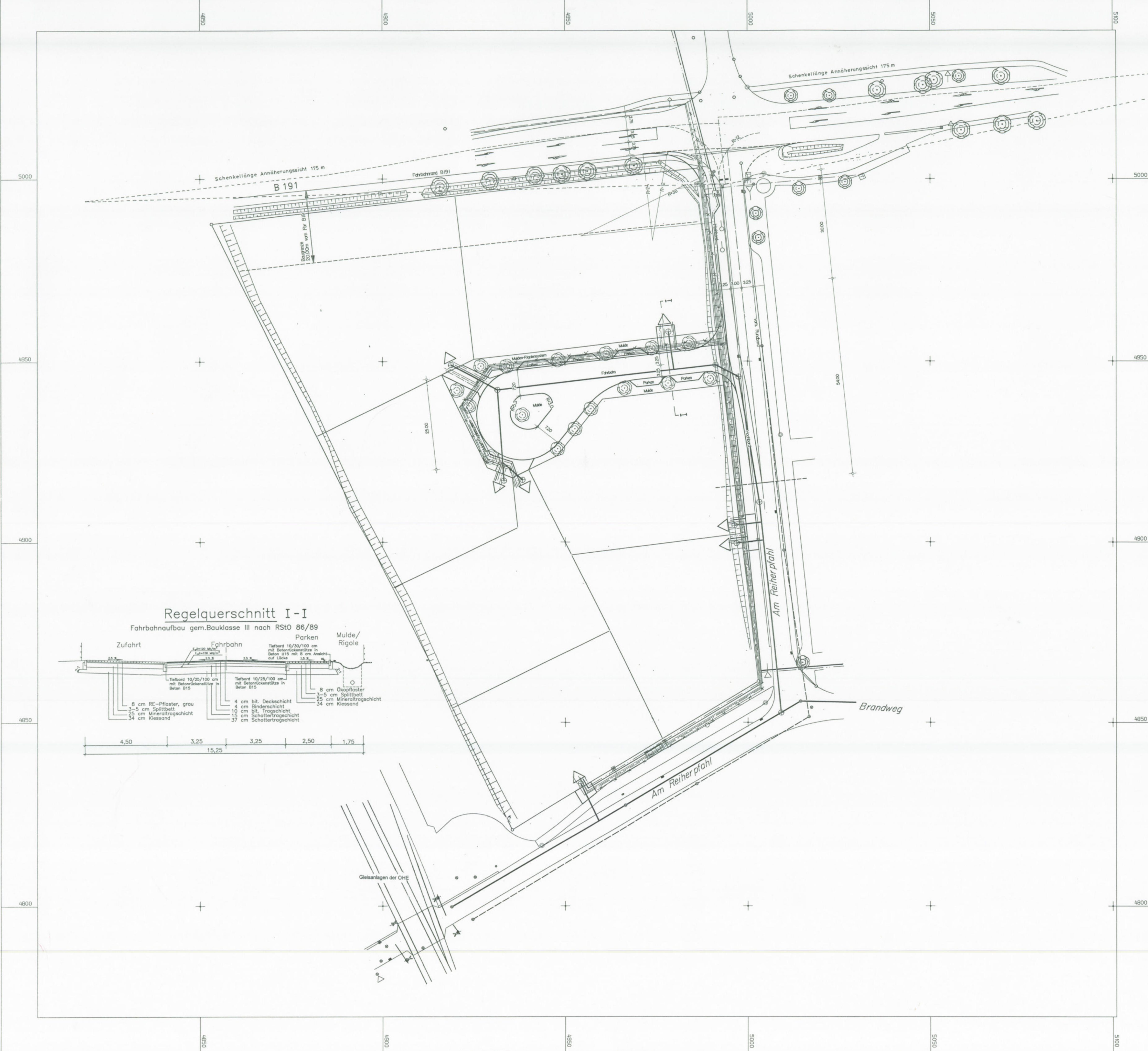
Planverfasser:

Celle, 13.01.1999

Dr. Otto + Partner  
Architekten GbR  
Fritzenwiese 21  
29221 Celler  
Tel.: 0 51 41 / 10 72-73  
Fax: 0 51 41 / 62 48  
DR. OTTO UND PARTNER ARCHITEKTEN

A. Söcher

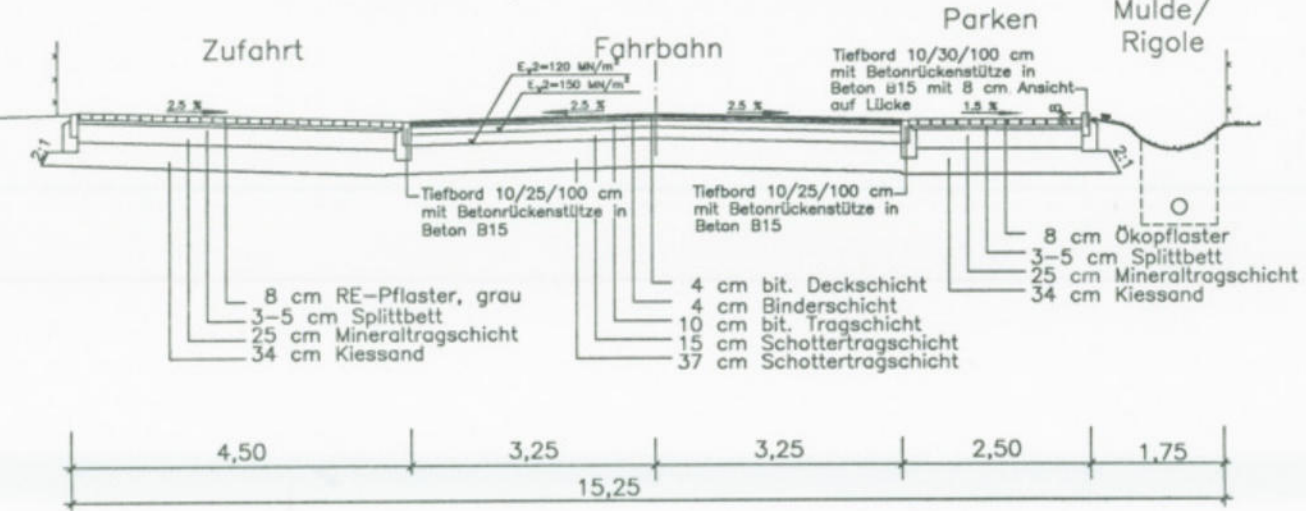




Legende	
	SW-Kanal
	RW-Kanal
	MW-Kanal
	TW-Leitung
	Gasleitung
	Fernwärmeleitung
	Erdölleitung
	Telekom
	0,4 KV Kabel
	20 KV Kabel
	Freileitung
	Beleuchtungskabel
	Steuerkabel

Regelquerschnitt I-I

Fahrbahnaufbau gem. Bauklasse III nach RStO 86/89



zur **PLANURKUNDE** gehörig  
Stadtbaumeister/ Stadtplanung

geändert			
geändert			
geändert			
geändert			

Knabe und Rose

Ingenieurplanungen

Diplom-Ingenieure VDI

Beratende Ingenieure VBi

Waldschmiede 18

29225 Cella

Telefon 05 141/41957

Telefax 05 141/45022

Neumarkt 4

57250 Neupren

Telefon 02 736/69520

Telefax 02 736/69525

Cewe-Häuser-GMBH

Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
Nr.09

Altenhagen  
"Gewerbehof - Am Reierpfahl"

Erschließungsplan

	Tag	Name
vermessen	07/97	Spi
beurteilt		
gezeichnet	09/97	MH
geprüft		
geändert		
Stab-Nummer		Mußstab 1:500

Aufgestellt:

Cella, den .....

