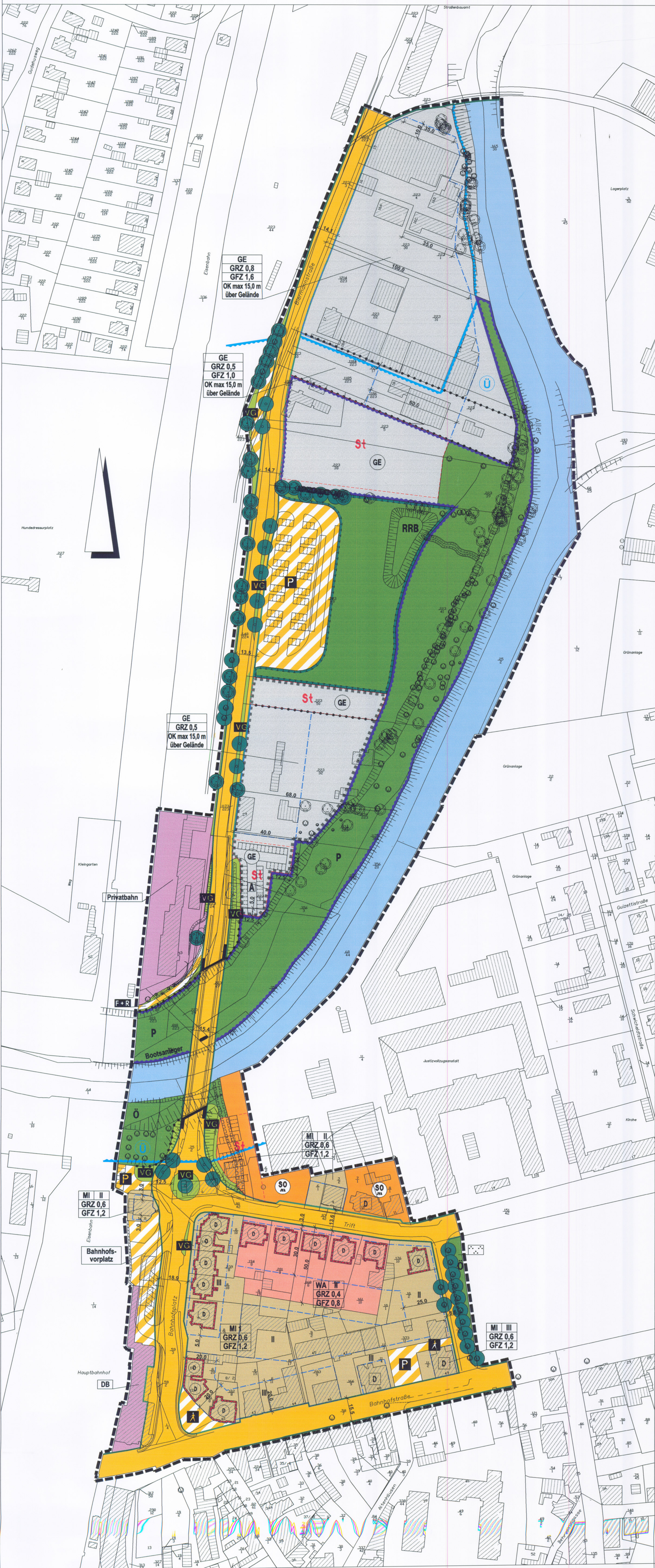


# Bebauungsplan Nr. 127 der Stadt Celle "Biermannstraße"



## Planzeichenerklärung

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

### Art der baulichen Nutzung

<b>WA</b>	Allgemeine Wohngebiete	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
<b>MI</b>	Mischgebiete	(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
<b>GE</b>	Gewerbegebiete	(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
<b>SO</b>	Sonstige Sondergebiete hier: Ausstellungen (VA)	(§ 11 BauNVO)

### Maß der baulichen Nutzung

<b>GRZ 0,5</b>	Grundflächenzahl	(§ 19 BauGB)
<b>GFZ 1,2</b>	Geschossflächenzahl	(§ 20 BauGB)
<b>II</b>	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	(§ 20 BauGB)
<b>OK 15,0 m</b>	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß	(§ 16 Abs. 2 BauGB)
<b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b>		(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

### Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege

<b>Bahnen</b>		(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
<b>Bahnanlagen</b>		(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
<b>Verkehrsflächen</b>		(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
<b>Strassenverkehrsfläche</b>		(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
<b>Strassenbegrenzungslinie</b>		(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
<b>Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:</b>		(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
<b>Zweckbestimmung:</b>		(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
<b>öffentliche Parkfläche</b>		(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
<b>Fußgängerbereich</b>		(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
<b>Fuß- und Radweg</b>		(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
<b>Verkehrsgrün</b>		(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

### Grünflächen

<b>Grünflächen</b>		(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
<b>Öffentlich</b>		(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
<b>Privat</b>		(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
<b>Zweckbestimmung:</b>		(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
<b>Parkanlage</b>		(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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

<b>Wasserflächen</b>		(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
<b>Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses</b>		(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
<b>Zweckbestimmung:</b>		(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
<b>Überschwenungsgebiet</b>		(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
<b>Zweckbestimmung:</b>		(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
<b>Fläche zur Regelung des Hochwasserabflusses</b>		(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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

<b>Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (s. Text: FeSt. 2.1)</b>		(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
<b>Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern</b>		(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
<b>Anpflanzen: Bäume</b>		(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
<b>Erhaltung: Bäume</b>		(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
<b>s. Text: FeSt. 2.3</b>		(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

<b>Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen</b>		(§ 9 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)
<b>Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen</b>		(§ 9 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)

### Sonstige Planzeichen

<b>Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen</b>		(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
<b>Zweckbestimmung:</b>		(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
<b>Stellplätze</b>		(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
<b>Mit Leitungsnetzen zu belastende Flächen zugunsten des zuständigen Entsorgungsträgers</b>		(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
<b>hier: Regenwasserkanal der Stadt Celle</b>		(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
<b>Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind</b>		(§ 9 Abs. 3 Nr. 1 und Abs. 4, § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)
<b>Aufschüttung</b>		(§ 9 Abs. 3 Nr. 1 und Abs. 4, § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)
<b>Stützmauer</b>		(§ 9 Abs. 3 Nr. 1 und Abs. 4, § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)
<b>Umgrenzung der Flächen, bei denen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besonderen bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (s. Text: FeSt. 3.1)</b>		(§ 9 Abs. 3 Nr. 1 und Abs. 4, § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)
<b>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes</b>		(§ 9 Abs. 7 BauGB)
<b>Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten</b>		(z.B. § 1 Abs. 4 BauNVO)

## Textliche Festsetzungen

### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- Innere der Gewerbegebiete sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Davon unberührt ist die Zulässigkeit einer Verkaufstätigkeit im sachlichen und räumlichen Zusammenhang mit einem im Gewerbegebiet angesiedelten Handwerks-, Produktions- oder Dienstleistungsbetrieb, wenn die Verkaufsfläche untergeordnet ist.
- In den Gewerbegebieten sind Stellplätze und Garagen nach § 12 und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren und der dafür vorgesehenen Flächen unzulässig.
- Auf den in den Gewerbegebieten festgesetzten Stellplatzflächen sind nur ebenerdige Stellplätze zulässig.
- In den Gewerbegebieten ist gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch die Grundflächenzahl von:
  - Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
  - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
  - bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird,unzulässig.
- Im Mischgebiet "MI 1" sind Garagen außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig.

### 2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Innere der festgesetzten Flächen ist die Nutzung als extensives Grünland zu erhalten und zu pflegen.
- Im gesamten Plangebiet ist bei privaten und öffentlichen Stellplatzanlagen mit mindestens 5 ebenen Stellplätzen innerhalb der Stellplatzanlage für je angestrebte 5 Stellplätze ein mittelgroßer Laubbäum anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Pflanzqualität: Hochstamm, dreimal verpflanzt, Stammumfang mindestens 12-14 cm, bevorzugt Feldahorn (Acer campestre), Hasel (Corylus avellana), Hartriegel (Cornus sanguinea), Schlehe (Prunus spinosa), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra).
- Im Bereich der Stellplatzfläche "A" ist an der Terrassenkante zur Allee eine zweistöckige Strauchhecke aus einheimischen Arten auf 10 x 3 m anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Pflanzqualität: zweimal verpflanzte Sträucher, Höhe 60-100 cm, bevorzugt Feldahorn (Acer campestre), Hasel (Corylus avellana), Hartriegel (Cornus sanguinea), Schlehe (Prunus spinosa), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra).

### 3. Sonstige Festsetzungen

- Innere der gekennzeichneten Flächen ist die Herstellung und Änderung baulicher Anlagen sowie eine sonstige Veränderung der Erdoberfläche und des Anlagen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 93 Abs. 2 NWG nur mit Genehmigung der zuständigen Wasserbehörde zulässig.

## Hinweise

- Die Herstellung und die wesentliche Änderung von baulichen Anlagen in und an oberirdischen Gewässern bedarf gemäß § 91 Abs. 1 Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) einer Anlagengenehmigung, die auf Antrag durch die Untere Wasserbehörde erteilt wird.
- Für den an die Alter, hier Gewässer I. Ordnung, angrenzenden Geländestreifen (Gewässerandstreifen) in einer Breite von 10 Metern gelten die Vorschriften der Absätze 2 bis 4 des § 91a NWG. Die Wasserbehörde kann Abweichungen von diesen Regelungen unter bestimmten Voraussetzungen zulassen. Innerhalb des Gewässerandstreifens ist ausgehend von der Böschungsoberkante des Gewässers zu messen. Innerhalb des Gewässerandstreifens dürfen bauliche Anlagen nur errichtet werden, wenn sie standortbezogen sind. Bäume und Sträucher außerhalb von Wäldern dürfen nur beseitigt werden, wenn dies für den Ausbau oder die Unterhaltung des Gewässers, den Hochwasserschutz, die Verjüngung des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist.
- Im Rahmen des "Schalltechnischen Gutachtens zum Ausbau der Biermannstraße", das Anlage 1 zur Begründung dieses Bebauungsplanes ist, sind die Gebäude ermittelt worden, die aufgrund der 16. BImSchV dem Grunde nach Anspruch auf Lärmschutz haben. Auf die Kostenfestsetzungsregelungen gemäß § 42 BImSchG wird hingewiesen.

## Verfahrensvermerke

### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 16.05.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 127 gemäß § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 11.08.2001 öffentlich bekanntgemacht.  
Celle, den 23.09.2002

### Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet im Amt für Stadtplanung, Geodaten und Bauaufsicht.  
Amt für Stadtplanung  
Celle, den 23.09.2002

### Vervielfältigungsvermerk

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 02.07.1985 - Nds. GVBl. S. 187). Die Planunterlagen entspringen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulichen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (AZ: L4-665/2000 mit Stand vom 15.11.2000).  
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.  
Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einseitig möglich.  
Celle, den 14.2.2003

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 11.06.2002 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der zugehörigen Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 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 20.06.2002 öffentlich bekanntgemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die zugehörige Begründung haben vom 28.06.2002 bis 05.08.2002 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.  
Celle, den 23.09.2002

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Celle hat den Bebauungsplan Nr. 127 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 19.09.2002 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die zugehörige Begründung beschlossen.  
Celle, den 23.09.2002

### Ausgefertigt

am 23.01.2003

### Inkrafttreten

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB am 31.01.2003 im Amtsblatt für den Landkreis Celle bekanntgemacht worden.  
Der Bebauungsplan Nr. 127 ist dem am 31.01.2003 rechtsverbindlich geworden.  
Celle, den 12.02.2003

### Verletzung von Verfahrens- u. Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.  
Celle, den 12.02.2003

### Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.  
Celle, den 12.02.2003

## Präambel

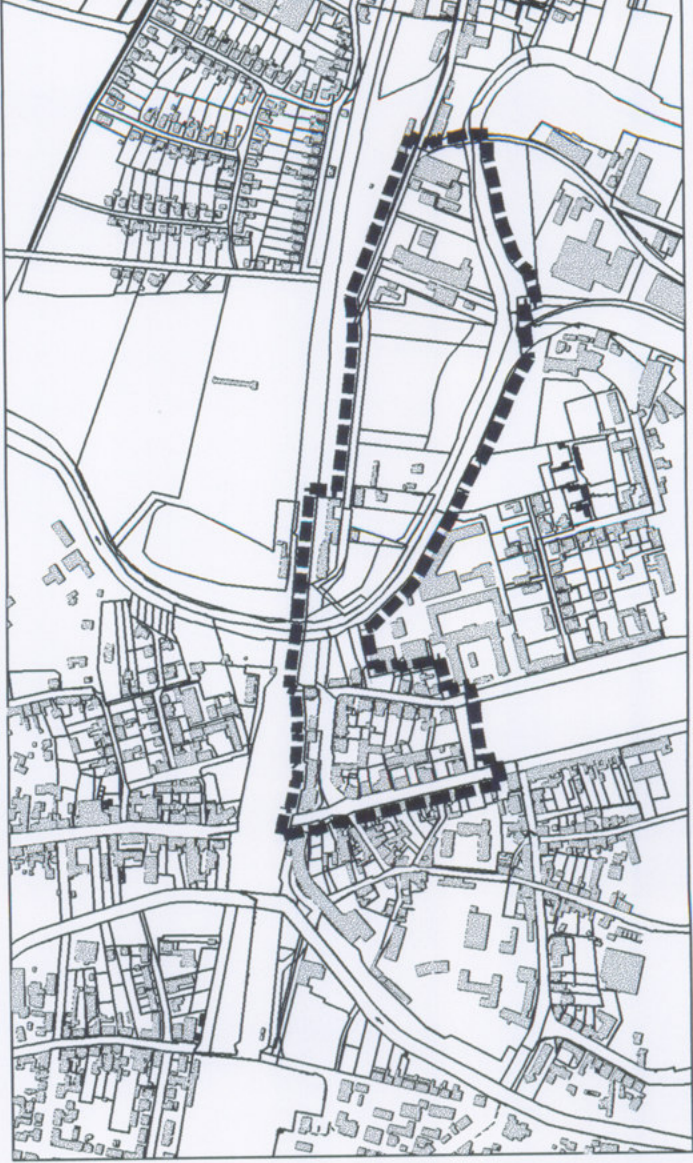
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Stadt Celle diesen Bebauungsplan Nr. 127 bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.  
Celle, den 23.09.2002

## Stadt Celle

Bebauungsplan Nr. 127

## "Biermannstraße" PLANURKUNDE

Stadtplanung



### Satzung

19.09.2002

Stadt Celle - Der Oberbürgermeister  
Amt für Stadtplanung, Geodaten und Bauaufsicht - Abt. Stadtplanung

M. 1 : 1.000