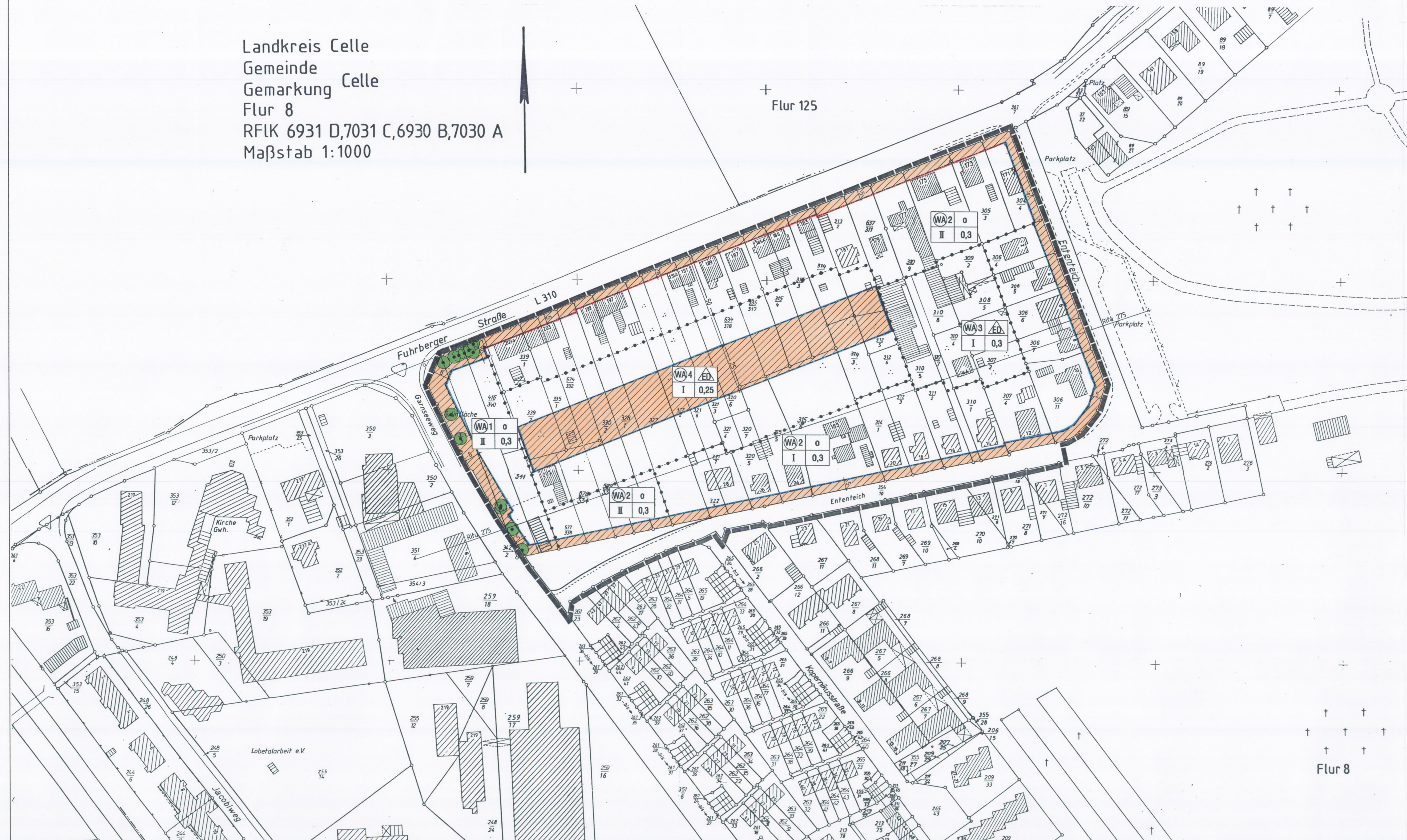


Bebauungsplan Nr. 125 "Nördlich Ententeich"

Landkreis Celle
Gemeinde Celle
Gemarkung Celle
Flur 8
RFIK 6931 D,7031 C,6930 B,7030 A
Maßstab 1:1000



Planzeichenerklärung

– Festsetzungen gem. Planzeichenverordnung – 90 –
(Baugesetzbuch (BauGB) vom 18.08.1997 und Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- WA 1** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
(siehe Textliche Festsetzungen Nr. 1.)
- WA 2** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
(siehe Textliche Festsetzungen Nr. 1. und 2.)
- WA 3** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
(siehe Textliche Festsetzungen Nr. 3. und 4.)
- WA 4** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
(siehe Textliche Festsetzungen Nr. 3. und 5.)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GRZ 0,3 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

0 offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Strassenverkehrsflächen

Strassenbegrenzungslinie

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen
für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung
von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1, Nr. 25b BauGB)

Erhaltung von Bäumen
(siehe Textliche Festsetzungen Nr. 6.)

Sonstige Planzeichen

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 BauNVO)

Textliche Festsetzungen

- Im Allgemeinen Wohngebiet –WA 1 und WA 2– sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Im Allgemeinen Wohngebiet –WA 2– sind gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO für Zufahrten folgende Ausnahme von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässig: Die in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO vorgegebene 50 %-Grenze darf durch Flächen für notwendige Zufahrten ausnahmsweise überschritten werden bis max. GRZ = 0,50. Voraussetzung ist, daß die Zufahrt teilversiegelt (z. B. mit Rasengittersteinen) befestigt wird.
- Im Allgemeinen Wohngebiet –WA 3 und WA4– sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellennicht Bestandteil des Bebauungsplanes
- Im Allgemeinen Wohngebiet –WA 3– sind gem. § 1 Abs. 10 BauNVO Änderungen und Erneuerungen der baulichen Anlagen der ansässigen Betriebe allgemein zulässig. Betriebsveränderungen der ansässigen Betriebe sind nur ausnahmsweise zulässig, soweit sie auf der bisherigen Betriebsfläche stattfinden. Erweiterungen der Betriebsfläche sind unzulässig.
- Im Allgemeinen Wohngebiet –WA 4– sind gem. § 12 Abs. 6 BauNVO Stellplätze und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
- Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Bäume sind in jeder Bauphase vor schädigenden Einflüssen zu bewahren. Abgänge sind am gleichen Standort nachzupflanzen. Nachzupflanzende Bäume sind mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm in einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 10 qm (Baumscheibe) zu pflanzen.

Hinweise

- Der Bebauungsplan liegt im 4 km-Bauschutzbereich des Militärflugplatzes Wietzenbruch. Bei Bauvorhaben (Baugeräte) sind die Bestimmungen des Luftverkehrsgesetzes zu beachten. Durch die Lage des Plangebietes in der Nachbarschaft des Fliegerhorstes Celle ist mit Lärmimmissionen zu rechnen, die als örtliche Vorbelastung anzuerkennen sind.
- Über das Plangebiet verläuft die Richtfunkverbindung Nr. 275, Wedemark–Celle. In ihrem Schutzbereich dürfen bauliche Anlagen eine Höhe von 16 m über Grund (54 m ü. NN) nicht überschreiten.
- Mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplanes wird der entsprechende Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 der Stadt Celle "Ententeich" aufgehoben und ersetzt. Im Falle der Nichtigkeit des Bebauungsplanes Nr. 125 "Nördlich Ententeich" lebt der ersetzte Bebauungsplan nicht wieder auf.
- Hausanschlüsse: Erkundigungen über die Lage der Hausanschlüsse sind bei den Versorgungsträgern einzuholen.
- Brandschutz: Gebäude, die mehr als 50 m von öffentlicher Verkehrsfläche entfernt liegen, sind mit einer Feuerwehrezufahrt und einer Bewegungsfläche von mind. 7,0 x 12,0 m auszustatten. Für alle Flächen der Feuerwehr gilt § 2 DVNBauO in Verbindung mit der DIN 14090. Die Zufahrtmöglichkeit von der öffentlichen Verkehrsfläche zu einer notwendigen Feuerwehrezufahrt muß sichergestellt werden.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschuß

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 15.07.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 125 gemäß § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 19.07.1997 ortsüblich bekanntgemacht.

Celle, den 10.01.2000

Oberstadtdirektor

Planverfasser

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

Celle, den 10.01.2000

Baudirektor

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 23.03.1999 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der 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 10.04.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 20.04.1999 bis 20.05.1999 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Celle, den 10.01.2000

Oberstadtdirektor

Satzungsbeschuß

Der Rat der Stadt Celle hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 07.10.1998 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Celle, den 10.01.2000

Oberstadtdirektor

Anzeige

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am angezeigt (Az.: CoO/.....). Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB unter Auflagen/mit Maßgaben/mit Ausnahmen der kenntlich gemachten Teile nicht geltend gemacht.

Lüneburg, den

Bezirksregierung Lüneburg

Inkrafttreten

Der Beschluß des Bebauungsplanes durch die Gemeinde ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 16.11.1999 im Amtsblatt für den Landkreis Celle bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 16.11.1999 rechtsverbindlich geworden.

Celle, den 10.01.2000

Oberstadtdirektor

Verletzung v. 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

Oberstadtdirektor

Mängel der Abwägung

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

Celle, den

Oberstadtdirektor

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. 125, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Celle, den 10.01.2000

Oberbürgermeister

Oberstadtdirektor

Vervielfältigungsvermerk

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Flur: 8 Maßstab: 1 : 1000

Erlaubnisvermerk: Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 02.07.1985 – Nds. GVBl. S. 187).

am: 15.07.1998

Az.: L 4585/98

Die Planungsunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 21.03.1997, 15.07.1998). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Celle, den 15.12.1997

Vermessungs- und Katasterbehörde

Katasteramt Celle

(Fiebranz)

PLANURKUNDE

Stadtbauamt/Stadtplanung

Bebauungsplan Nr. 125

"Nördlich Ententeich"

Ortschaft Neustadt/Heese



Stadt Celle Der Oberstadtdirektor	Amt für Stadtplanung, Stadtvermessung, Bauaufsicht Abt. Stadtplanung, Helmuth-Hörstmann-Weg 1, 29221 Celle		
Datum	02.02.1999	Maßstab	1 : 1000
Gezeichnet	MJ/Be.	Plangröße	150 x 48