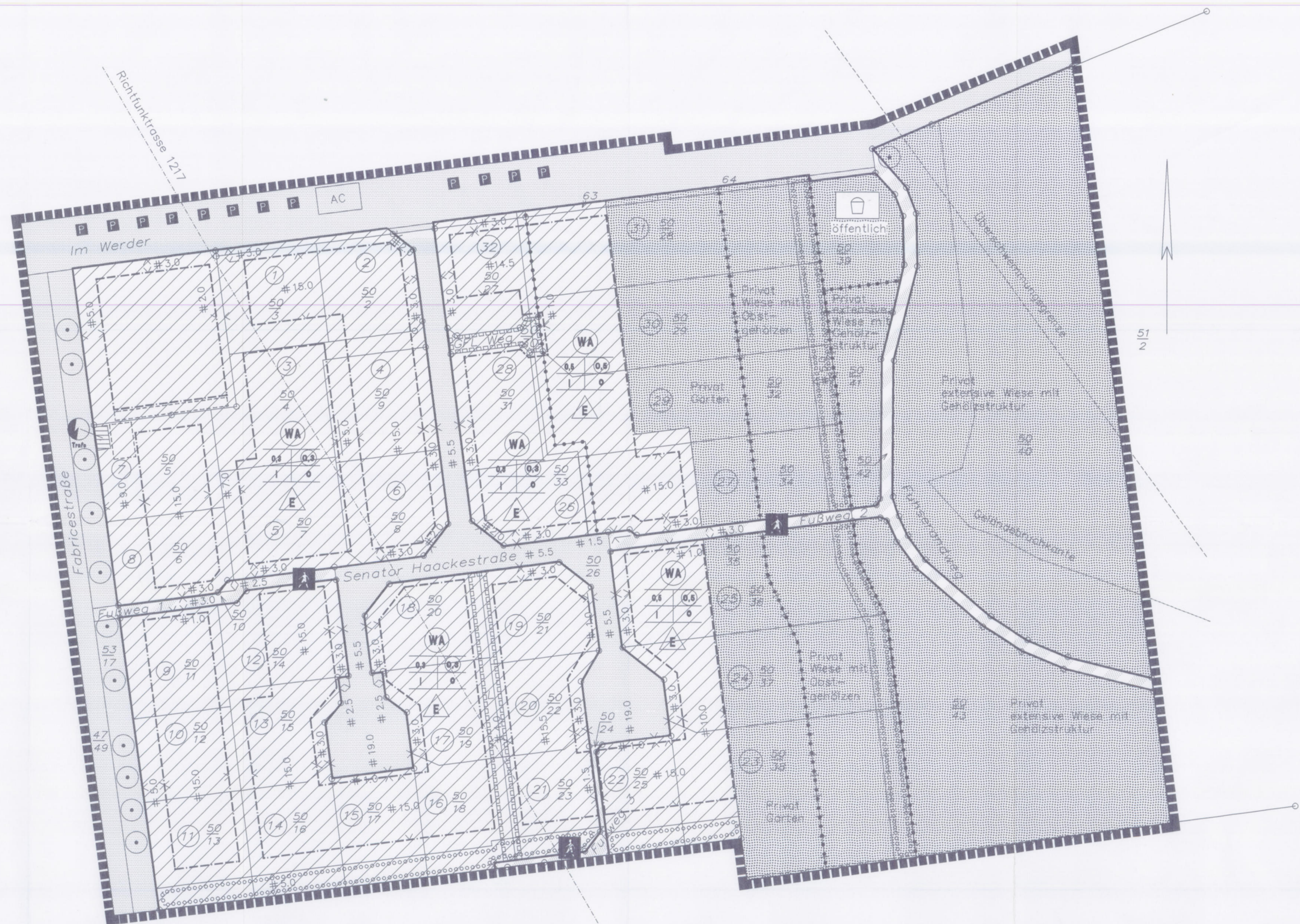


SATZUNG DER STADT CELLE ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 11, 1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG "Südlich Im Werder"

PLANZEICHENERKLÄRUNG

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN



- Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)
1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, § 1 bis 11 der Bauordnungsverordnung -BauNVO-)
- 1.1. Wohnbauflächen (§ 1 Abs.1 Nr.1 BauNVO)
- 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 2.1. Geschossmähenzahl
- 2.2. Grundflächenzahl
- 2.3. Zahl der Vollgeschosse
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
- 3.1. Offene Bauweise
- 3.2. nur Einzelhäuser zulässig
- 3.3. Baugrenze
6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
- 6.1. Strassenverkehrsflächen
- 6.2. Strassenbegrenzungslinie
- 6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 6.4. Fußgängerbereich, Fahrradverkehr zulässig
- 6.5. Öffentliche Parkfläche
7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 5 Abs.2 Nr.4 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.12,14 und Abs.6 BauGB)
- 7.1. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- 7.2. Elektrizität
9. Grünflächen (§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)
- 9.1. private / öffentliche Grünfläche
- 9.2. Spielplatz
13. Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20,25 und Abs.6 BauGB)
- 13.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe a) Abs.6 BauGB)
- 13.2.2. Erhaltung: Bäume
15. Sonstige Planzeichen
- 15.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)
- 15.4. Mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Flächen zugunsten der Anlieger (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)
- 15.5. Mit Fahrrechten zu belastenden Flächen zugunsten der Versorgungsträger (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)
- 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)
- 15.14. Standort für Abfall- und Wertstoffcontainer
- 15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)
- 15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung auf den Grünflächen (weiterentwickeltes Planzeichen)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- 1.1. Nebenanlagen werden außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO).
2. Festsetzungen der Flächen für Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
- 2.1. Stellplätze und Garagen werden außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen ausgeschlossen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)
3. Festsetzungen der Verkehrsflächen sowie der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- 3.1. Verkehrsflächen in einer Breite kleiner oder gleich 3,0 m werden für motorisierte Fahrzeuge als nicht befahrbar festgesetzt. Überfahrten sind im Bereich von Ein- und Ausfahrten zulässig.
- 3.2. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB werden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als Fußgängerbereiche festgesetzt. Diese Flächen dienen dem Fuß- und Radverkehr.
4. Festsetzungen von öffentlichen und privaten Grünflächen im § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- 4.1. Innerhalb der privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind innerhalb der privaten Gärten - Holzstämme mit senkrechter Lattung bis zu einer Höhe von 1,20 m, - Wege in wasserdurchlässiger Bauweise bis zu 1 m Breite - mit Kletterpflanzen berankte Pergolen aus Holz.
- 4.2. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB werden öffentliche und private Grünflächen festgesetzt.
- 4.3. In den privaten Grünflächen sind die natürlichen topographischen Gegebenheiten (Abbruchkante) mit ihren Besonderheiten zu sichern. Bestehende Bepflanzungen sind zu erhalten, zu pflegen und zu ergänzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
- 4.4. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB werden Flächen für die Anlage einer Wiese mit Obstgehölzen wie folgt festgesetzt:
- Anlage einer Wiese mit Obstgehölzen im privaten Bereich östlich der privaten Gärten, Pflanzungen von mindestens 23 Bäumen (1 Baum pro 100 qm), dabei dürfen Mindestabstände von 6,0 m (Pflaume, Birne) bzw. 8,0 m (Apfel, Kirsche) nicht unterschritten werden. Mindestqualität: Hochstamm STU 8 - 10 cm, 2 x x, gemäß Liste Nr. 1 "Obstbäume Lokalsorten". Die Einfeldung der Wiesen mit Obstgehölzen ist nicht zulässig, die Wiesen sind extensiv zu pflegen.
- 4.5. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen werden Flächen mit besonderer Zweckbestimmung wie folgt festgesetzt:
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB wird ein öffentlicher Spielplatz festgesetzt. Bei der Gestaltung des öffentlichen Spielplatzes sind toxische und verunreinigte Materialien auszuschließen. Auf den Einsatz von mineralischen Düngern, Insektiziden und Pestiziden ist zu verzichten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Die Anlage erfolgt durch den Vorhabenträger, die spätere Übernahme erfolgt durch die Stadt Celle.
5. Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- 5.1. Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden im Plangebiet Flächen und Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen festgelegt.
- 5.2. Die Beseitigung des Niederschlagswassers obliegt dem Grundstückseigentümer. Das anfallende unbelastete Dach- und Höflächennasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Das anfallende Niederschlagswasser auf den öffentlichen Straßen und Wegen ist auf den Verkehrsflächen oder den anschließenden Grünflächen zu versickern. Die Rückhaltung des Niederschlagswassers erfolgt in naturnah gestalteten Versickerungsmulden.
- Alle Befestigungen auf öffentlichen Parkplätzen sowie der Fußgängerbereiche und -wege sind bei Neuanlagen so anzulegen, daß eine größtmögliche Versickerung des Regenwassers gewährleistet ist. Empfohlene Beläge sind Schotterterrassen, wassergebundene Decken, Pflaster mit breiten Fugen.
6. Festsetzungen für die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- 6.1. Das Geh- und Fahrrecht im Plangebiet wird zugunsten der Anlieger festgesetzt. Das Leitungsrecht gilt für die Führung der Versorgungsleitungen für Elektrizität, Gas, Wasser, Abwasser und Post nach den technischen Grundsätzen der Versorgungsträger.
7. Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
- 7.1. Die im Plan festgelegten Einzelbäume sind zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind durch gleiche oder gleichwertige Pflanzen am Standort zu ersetzen. Die Bäume sind während der einzelnen Bauphasen vor Beschädigungen durch geeignete Maßnahmen zu schützen.
- 7.2. In den allgemeinen Wohngebieten ist je angefangene 250 qm Grundstücksfläche ein kleinkroniger Laubbaum, Stammumfang 18 - 20 cm, oder mindestens ein halb- oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 7.3. Die Versorgungsanlagen sind mit Kletterpflanzen je angefangene 3 m einzugrün.

7.4. Auf der im Plan festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in der privaten Grünfläche ist eine Gehölzpflanzung von mindestens 5,0 m Breite aus standortgerechten, heimischen Arten anzulegen. Anzulegen sind 2 - 3 Pflanzreihen, wobei die Reihen zueinander auf Versatz stehen; Pflanz- und Reihenabstände 1,5 m; Pflanzungen der Sträucher in Trüps von 4 - 7 Stück. Die dauerhafte Entwicklung der Gehölze im natürlichen Wuchsabstus ist zu sichern.

7.5. Auf der im Plan festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA) ist eine Gehölzpflanzung von mindestens 3,0 m Breite aus standortgerechten, heimischen Arten anzulegen. Anzulegen sind 3 Pflanzreihen, wobei die Reihen zueinander auf Versatz stehen; Pflanz- und Reihenabstände 1,0 m.

8. Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

8.1. Auf den öffentlichen Verkehrsflächen sind 25 hochstämmige und standortheime Laubbäume zu pflanzen und zu erhalten. Als Straßenbäume werden empfohlen:

1. Pyrus calleryana "Chanticleer"
2. Acer campestre "Eisrijk"
3. Crataegus monogyna "Stricta".

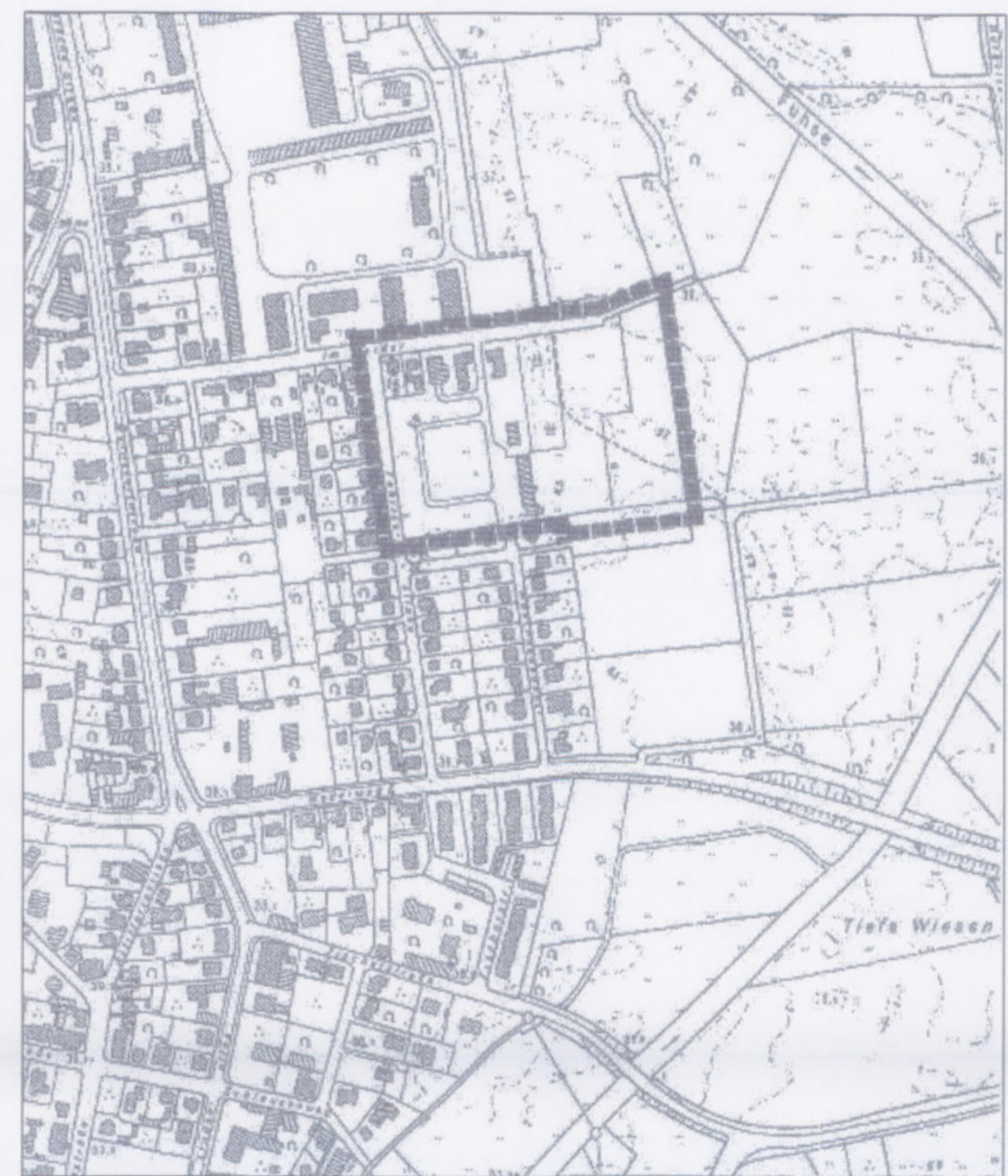
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER DIE GESTALTUNG

- a) Oberfläche der Fassaden
1. Die Oberflächen der Fassaden sind in Putz, Ziegelsichtmauerwerk ohne Fugenbetonung, keramischen Materialien oder Glaskonstruktion je Gebäude einheitlich zu gestalten. Holz ist für die Oberfläche der Fassaden allgemein zulässig.
- b) Gestaltung der Dächer der Hauptkörper
1. Als Dachform sind nur Satteldächer, Zeltedächer oder Pultdächer zulässig.
2. Für die geeigneten Dachflächen sind nur Dachziegel und Dachplatten in den Farben rot bis rotbraun und grau zulässig.
3. Grasdächer sind abweichend von Pkt. b) Nr. 1 zulässig.
4. Antennen und Satellitenantennen sollen unter Dach montiert werden. Bei Anbringung auf dem Dach sind sie bei traufständigen Gebäuden nur auf der von der öffentlichen Verkehrsfläche abgewendeten Dachseite und bei gebiebständigen Gebäuden nur im hinteren Drittel der von der öffentlichen Verkehrsfläche abgewendeten Dachseite zulässig.
5. Solarenergieanlagen sowie Anlagen der Photovoltaik sind zulässig, wenn die Farbgebung der Rahmen der Anlage der Dachfarbe entspricht.
- c) Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen
1. Die Oberfläche der Fassaden sind den Oberflächen der Fassaden der Hauptkörper anzupassen. Beton oder Blech werden als Fassadenmaterial ausgeschlossen. Holz ist für die Oberfläche der Fassaden der Nebenanlagen und Garagen allgemein zulässig.
2. Geneigte Dachflächen sind in die Gestaltung der Hauptkörper einzubeziehen und den Materialien des Daches des Hauptkörpers anzugleichen.
3. Flachdächer sind bei Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen zulässig, wenn sie flächendeckend und dauerhaft durch eine extensive Begrünung im Einrichtungsanbau begründet sind. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgängen gleichwertig zu ersetzen.

HINWEISE

1. Zur Erreichung besonderer ökologischer und gestalterischer Qualitäten im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11, 1. vereinfachte Änderung werden in den privatrechtlichen Verträgen weitere Regelungen getroffen.
2. 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.
3. 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. § 173 BauGB durch Beschied verpflichtet werden, innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist sein Grundstück entsprechend zu bepflanzen.
4. Der Grundordnungsplan (GOP) ist Bestandteil der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11, 1. vereinfachte Änderung.
5. Für bauliche Anlagen im Leitungsbereich sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Bauunterlagen zur Prüfung der Sicherheitsabstände den Versorgungsträgern vorzulegen.
6. Das Plangebiet wird durch die Richtfunktrasse 1217 tangiert. Deshalb liegt ein Teil der Schutzzone innerhalb des Plangebietes. Die Richtfunktrasse 1217 verläuft im Plangebiet. Die Höhenbeschränkungen in den Bauschutzzonen sind zu beachten. Die Höhe der eingeschossigen Häuser mit ausgebauten Dächern ist jedoch so gering, daß die Bebauung aus der Sicht der Bebauungsplanung durch diese Regelungen nicht behindert werden. Andererseits wird die Richtfunktrasse nicht durch die Bebauung beeinträchtigt.
7. Im Bereich des Plangebietes gibt es eine nur geringe Grundwasserüberdeckung. Das mittlere Grundwasser wird für das Plangebiet mit 36,0 m üNN angegeben. es muß mit höchsten Grundwasserständen über 37,55 m üNN gerechnet werden. Das höchste Hochwasser der Fulda erreicht ca 38,20 m üNN.
8. Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Wietzenbruch. Bei Bauvorhaben (Baugeräte) sind die Bestimmungen des Luftverkehrsgesetzes zu beachten.

Übersichtsplan M 1:5000 mit Darstellung des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11, 1. vereinfachte Änderung.



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 einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich. (STAND: 22.05.2000)

Celle, 14.12.2001

Planverfasser:
SGP
Architekten + Stadtplaner
Neuer Markt 18
53340 Meckenheim
Tel. 02225-2077
Fax 02225-17361

Meckenheim, 01.03.2001

Dr.-Ing. D. Naumann
SGP Architekten + Stadtplaner
Neuer Markt 18
53340 Meckenheim
Tel. 02225-2077
Fax 02225-17361

Der Rat der Stadt Celle hat nach Prüfung der Anregungen und Bedenken in seiner Sitzung am 27.09.2001 die Sitzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11, 1. vereinfachte Änderung - bestehend aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die Begründung beschlossen.

Celle, 11.12.2001

Dr. Ing. D. Naumann
SGP Architekten + Stadtplaner
Neuer Markt 18
53340 Meckenheim
Tel. 02225-2077
Fax 02225-17361

ausgefertigt am 20.12.2001

Dr. Ing. D. Naumann
SGP Architekten + Stadtplaner
Neuer Markt 18
53340 Meckenheim
Tel. 02225-2077
Fax 02225-17361

Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11, 1. vereinfachte Änderung ist am 20.12.2001 angezeigt. AZ: 1/2001

Für die Satzung wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften unter Auflagen / mit Maßgaben / mit Ausnahmen der kenntlich gemachten Teile nicht geltend gemacht.

Lüneburg, den _____

-Bezirksregierung Lüneburg-

Siegel

Die 1. vereinfachte Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 ist gem. § 10 BauGB am 27.12.2001 im Amtsblatt für den Landkreis Celle bekanntgemacht worden. Die 1. vereinfachte Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist damit am 27.12.2001 rechtsverbindlich geworden.

Celle, 28.12.2001

Dr. Ing. D. Naumann
SGP Architekten + Stadtplaner
Neuer Markt 18
53340 Meckenheim
Tel. 02225-2077
Fax 02225-17361

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11, 1. vereinfachte Änderung - ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der Satzung nicht geltend gemacht worden.

Celle, _____

Dr. Ing. D. Naumann
SGP Architekten + Stadtplaner
Neuer Markt 18
53340 Meckenheim
Tel. 02225-2077
Fax 02225-17361

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11, 1. vereinfachte Änderung sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Celle, _____

Dr. Ing. D. Naumann
SGP Architekten + Stadtplaner
Neuer Markt 18
53340 Meckenheim
Tel. 02225-2077
Fax 02225-17361

SATZUNG DER STADT CELLE ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 11, 1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG "Südlich Im Werder"

Präambel: Aufgrund des § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) und der § 40 des Nieders. Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Stadt Celle die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11, 1. vereinfachte Änderung "Südlich Im Werder" - bestehend aus dem Vorhabenplan und dem Erschließungsplan - sowie die Begründung - beschlossen.

Celle, 11.12.2001

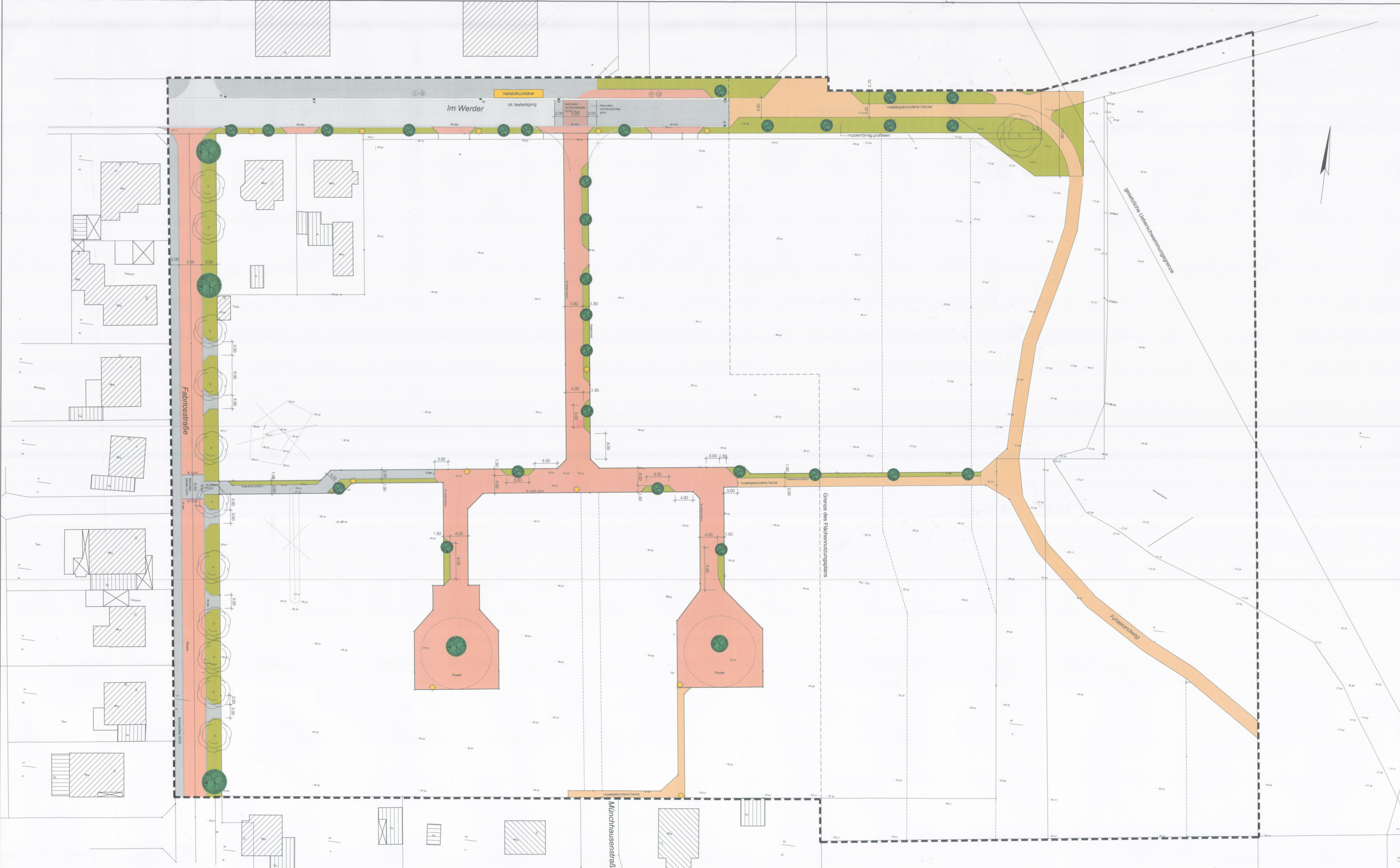
Dr. Ing. D. Naumann
SGP Architekten + Stadtplaner
Neuer Markt 18
53340 Meckenheim
Tel. 02225-2077
Fax 02225-17361

PLANUNGSKUNDE
Stadtplanung

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 11, 1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG STADT CELLE "SÜDLICH IM WERDER"

MASSNAHMENTRÄGER
Haacke + Haake GmbH + CO
Am Ohlhorstberge 3
29227 Celle

VORHABENPLAN M 1:500



Legende

- bit. Befestigung
- Betonsteinpflaster grau, Betonplatten und Rechteckpflaster
- Natursteingroßpflaster
- Grünfläche
- wassergebundene Decke
- best. Bepflanzung
- gepl. Bepflanzung
- Beleuchtung

zur **PLANURKUNDE** gehörig
Stadtbaumt/ Stadtplanung

geändert			
geändert			
geändert			
geändert			

Knabe und Rose
Ingenieurplanung

Büro: 4
57100 Wuppertal
Telefon 0202/8600
Telefax 0202/86002
Waldschmidt 18
42699 Soltau
Telefon 0354/44880
Telefax 0354/44889

Haacke+Haacke GmbH+Co

Bebauungsplan Nr.11
"Südlicher Im Werder"

vermessen	Datum	Name
beurteilt	12/99	Kn
gezeichnet	12/99	TW
geprüft		
geändert		
Blatt Nummer	Mabstab	
	1:250	

Lageplan

Aufgestellt
Celle, den