

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

- FESTSETZUNGEN GEM. PLANZEICHENVERORDNUNG - 90 -  
(Baugesetzbuch vom 08.12.1986 und Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990)

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

Allgemeine Wohngebiete  
(§ 4 BauGB)

Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Grundflächenzahl  
(§ 19 BauGB)

z.B. GRZ 0,3

Zahl der Vollgeschosse  
(§ 20 BauGB)

als Höchstgrenze

z.B. I

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

Baugrenze  
(§ 23 Abs. 3 BauGB)

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

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß an  
anderer Flächen an die Verkehrsflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Ein- und Ausfahrtsbereich

Bereich ohne Ein- und -Ausfahrt

Grünflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche

Öffentlich

Zweckbestimmung:

Spielplatz

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)

Umgrenzung von Flächen zum An-  
pflanzen von Bäumen, Sträuchern  
und sonstigen Bepflanzungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB  
s. textl. Fests. Nr. 4.1

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen  
für Bepflanzungen und für die Erhaltung  
von Bäumen, Sträuchern und sonstigen  
Bepflanzungen sowie von Gewässern  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB  
s. textl. Fests. Nr. 4.1

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Neben-  
anlagen, Stellplätze, Garagen und  
Gemeinschaftsanlagen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Zweckbestimmung:

Stellplätze

Grenze des räumlichen Geltungs-  
bereiches 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 BauGB)

Begrenzung der Bereiche A und B  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
s. textl. Fests. Nr. 3.1 und 3.2

Nachrichtliche Übernahme  
(s. § 9 Abs. 6 BauGB)

Richtfunktrasse

--- TRASSE ---

## Textliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung

- Die allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sind nur ausnahmsweise zulässig.  
(§ 10 V.a. § 4 (2) BauGB)
- Die allgemein zulässigen Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen und die nicht störenden Handwerksbetriebe sowie die ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.  
(§ 10 V.a. § 4 (2) BauGB)
- In den Bereichen A und B des Plangebietes sind aufgrund der vorhandenen Lärmwerte die allgemein zulässigen Wohngebäude unzulässig.  
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB, § 10 V.a. § 4 (2) BauGB)

### 2. Garagen und Stellplätze

- Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig. Stellplätze sind außerhalb der für diese Anlagen festgesetzten Fläche unzulässig.  
(§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

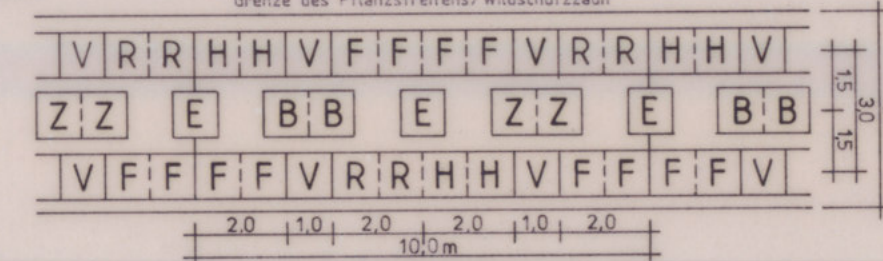
### 3. Lärmschutz

- In den Bereichen A und B des Plangebietes sind für Aufenthaltsräume Fenster- und Türelemente der Schallschutzklasse 2 vorgeschrieben.  
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

### 4. Bepflanzungen, Bodenversiegelung

- Auf den mit Pflanzgebot belegten Flächen ist eine Feldgehölzhecke nach dem folgenden Pflanzschema zu pflanzen und zu unterhalten. Die vorhandene Feldgehölzhecke ist zu erhalten.  
(§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Pflanzschema:



Ausführungsart:

E = Eiche  
B = Birke  
Z = Zitterpappel/Aspe  
V = Vogelbeere/Eberesche  
F = Faulbaum  
H = Hasel  
R = Hundsrose

Quercus robur  
Betula pendula  
Populus tremula  
Sorbus aucuparia  
Frangula alnus  
Corylus avellana  
Rosa canina

Pflanzqualität:

Eiche: Heister, 2x verpflanzt, ohne Ballen, 200-250  
Birke, Zitterpappel, Eberesche: Heister, 2x verpflanzt, ohne Ballen, 120-150  
Hasel, Faulbaum, Hundsrose: Strauch, 2x verpflanzt, 60-100

- Innerhalb der Stellplatzanlage ist für je 4-6 ebenerdige Stellplätze ein Laubbaum nachfolgend beschriebener Pflanzqualität und Ausführungsart auf einer mindestens 6 qm großen, offenen Pflanzinsel anzupflanzen und zu unterhalten.

Ausführungsart: reinrassige, heimische und standortgerechte Gehölze, z.B.:

Spitzahorn  
Stieleichen  
Winterlinde

Acer platanoides  
Quercus robur  
Tilia cordata

Pflanzqualität:

Hochstamm, 3-4x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm

- Die Grundstücksflächen sind mindestens zu 30% folgendermaßen zu begrünen und zu unterhalten.  
(§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

- vollflächige Bepflanzung, mindestens 50% extensiv unterhaltene Rasen- und Brachflächen vorwiegend im östlichen Bereich des Plangebietes

- je 200 qm ein Baum mit mindestens 15 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe

- auf 15% der Fläche Gehölze

- die Artenauswahl ist im wesentlichen auf heimische und standortgerechte Pflanzen z.B. Hainbuche, Linde, Eiche, Esche, Rotföhre zu beschränken

Die Flächen sind gemäß der textlichen Festsetzungen Nr. 4.1 und 4.2 nicht anzureichen.

- Wege und Plätze, mit Ausnahme der Stellplatzfläche, sind so anzulegen, daß die Wasserdurchlässigkeit des Bodens gewährleistet ist.  
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- Mit dem Bauftrag ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der Bestandteil der Baugenehmigung wird.

## Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

### 1. Dächer

1.1. Zulässige Dachneigungen:

5° bis 45°

1.2. Zulässige Materialien und deren Farbe:

1.2.1. Dachziegel, Dachsteine oder Eindeckungsmaterial, das dem kleinteiligen Erscheinungsbild eines mit Dachziegeln oder Dachsteinen gedeckten Daches entspricht. Es sind rote und rotbraune Farbtöne zu verwenden.

1.2.2. Glas

1.3. Energie-Gewinnungsanlagen:

sind nur zulässig, wenn sie parallel zur Dachfläche angeordnet werden.

### 2. Außenwände

2.1. Zulässige Materialien und deren Farbe:

2.1.1. Rotes Sichtmauerwerk

2.1.2. Glasfassaden

2.1.3. Holzverkleidungen mit nicht deckenden Anstrichen

2.1.4. Farbige Außenwandverkleidungen, wenn sie durch eine Gliederung (höchstens 30 cm Breite) das Erscheinungsbild einer Holzverschalung vermitteln. Sie dürfen höchstens 40% der gesamten Außenwandfläche einnehmen. Es sind nichtglänzende blaue, grüne, graue oder braune Farbtöne zu verwenden, außer: lichtblau, himmelblau, gelbgrün, lichtgrün und orangebraun (RAL 5012, 5015, 6018, 6027, 8023, Farbkarte 840 HR).

## Hinweise

- Über den Plangebiet verläuft die Richtfunkverbindung Nr. 1217 der Deutschen Bundespost für den Fernmeldeverkehr. Die maximal zulässige Bauhöhe von 19 m über Grund darf innerhalb des Schutzbereiches der Richtfunkverbindung nicht überschritten werden, um das Funkfeld nicht zu beeinträchtigen.

- Eine Abwasserentsorgung im Freigefälle ist wegen der vorhandenen Höhenverhältnisse nicht machbar, es wird ein Pumpwerk erforderlich.

- Das höchstbekannte Hochwasser im Bebauungsplan liegt bei ungefähr 38,20 m ü. NN.

- Im Planungsgebiet ist mit einem erhöhten Grundwasserstand zu rechnen. Bei der Errichtung von Kellern müssen besondere bauliche Maßnahmen getroffen werden.

## Vervielfältigungsvermerk

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Flur: 130, 2 Wce 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: 11.01.1991 Az.: V 1027/90

Die Planungsunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 12.11.1990). 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 15.09.1992



## Präambel

\* das Gesetz zur Änderung des Vermögensgesetzes vom 14.07.1992 (Art. 11, § 8) (BGBl. I S. 1284),

\*\* Gesetz zur Änderung des Nieders. Abfallgesetzes vom 07.11.1991 (Art. III) (Nds. GVBl. S. 295)

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Einigungsvertrag vom 31.08.1990 in Verbindung mit dem Gesetz vom 23.09.1990 (BGBl. II 1990 S. 885, 889, 1122), des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung vom 06.06.1986 (Nds. GVBl. S. 151), zuletzt geändert durch das Nds. Rechtsvereinfachungsgesetz vom 22.03.1990 (Nds. GVBl. 1990 S. 101) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung in der Fassung vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 229), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Zusammenfassung und Änderung Besoldungs- und anderer dienstlicher Vorschriften vom 27.03.1990 (Nds. GVBl. Nr. 15/1990 S. 115, Art. VIII), hat der Rat der Stadt Celle den Bebauungsplan Nr. 109 bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung als Satzung und die Begründung beschlossen.

Celle, den 17.09.1992



STADT CELLE



# BEBAUUNGSPLAN NR. 109

## "NÖRDLICH WEDER - WEG"

MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

M. 1: 1000

PLANURKUNDE

Stadtbaudirektor / Stadtplanung

## Aufstellungsbeschuß

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 05.07.1990 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109 beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsbauüblich bekanntgemacht.

Celle, den 17.09.1992

*Binn*  
Oberstadtdirektor

## Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit zugehörigen örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung wurde ausgearbeitet im Amt für Stadtplanung, Stadtvermessung und Bauaufsicht. Amt Stadtplanung

Celle, den 17.12.1991

*Dr. Michael*  
Baudirektor

## Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 22.02.1992 den Entwurf des Bebauungsplanes mit zugehörigen örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung und die 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 23.02.1992 ortsbauüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit zugehörigen örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung und die Begründung haben vom 23.02.1992 bis 09.03.1992 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Celle, den 17.09.1992

*Binn*  
Oberstadtdirektor

## Satzungsbeschuß

Der Rat der Stadt Celle hat den Bebauungsplan mit zugehörigen örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 03.09.1992 als Satzung (s. § 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Celle, den 17.09.1992

*Binn*  
Oberstadtdirektor

## Anzeige

Der Bebauungsplan mit zugehörigen örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 29.09.1992 angezeigt worden (Az. 309 2-21102-CE/1/92). Für den Bebauungsplan mit zugehörigen örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB unter Auflagen / mit Maßgaben / mit Ausnahmen / mit sonstigen Maßnahmen nicht geltend gemacht.

Lüneburg, den 29.09.1992

*Guth*  
Bezirksregierung Lüneburg

## Inkrafttreten

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes mit zugehörigen örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung ist gemäß § 12 BauGB am 26.02.1993 im Amtsblatt für den Landkreis Celle bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan mit zugehörigen örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung ist damit am 26.02.1993 rechtsverbindlich geworden.

Celle, den 15.02.1993

*Binn*  
Oberstadtdirektor

## Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit zugehörigen örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes mit zugehörigen örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung nicht geltend gemacht worden.

Celle, den

Oberstadtdirektor

## Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit zugehörigen örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Celle, den

Oberstadtdirektor