PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN GEM. PLANZEICHENVERORDNUNG -90-

(Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 und Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990)

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

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) — WA

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB , § 16 BauNVO)

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) — z.B. GRZ 0,4

Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO) als Höchstmaß — z.B. I

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

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

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Zweckbestimmung : Elektrizität

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche

Öffentlich — ö

Zweckbestimmung : Parkanlage

Parkanlage mit Spiel- und Rasensportmöglichkeiten

Regenrückhaltebecken

Planungen , Nutzungsregelungen , Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz , zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 , 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz , zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB) (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.1)

Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen , Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB) (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.2) — Erhaltung : Gehölzfläche; Erhaltung : Bäume/Baumgruppen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen , Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) (siehe textliche Festsetzungen Nr. 1.3) — hier : Anlage von Saumzonen

Anpflanzen : Bäume; Gehölze; Röhricht

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Höhenlage als Bezugspunkt (Straßenoberkante) — z.B. OKSt ⊕ 38,64 m ü.NN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Festsetzungen zu Ausgleichsmaßnahmen
(§ 10 NNatG)

Die für die Grünflächen im Plangebiet festgesetzten Maßnahmen (Textliche Festsetzungen 1.1.1 bis 1.3.3) werden den Grundstücksflächen im Plangebiet als Sammel - Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet (gem. § 8 a Abs. 1 Satz 4 BNatSchG). Die Maßnahmen werden von der Stadt Celle auf Kosten der Vorhabenträger gem.der " Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 8 a BNatSchG " vom 26.08.1994 durchgeführt.

1.1. Flächen für Maßnahmen zum Schutz , zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

1.1.1 Schutz , Pflege und Entwicklung von Gehölzbeständen

Auf den mit A1 und A2 bezeichneten Grünflächen sind

a) die vorhandenen , landschaftsprägenden Gehölzbestände dauerhaft zu sichern und bei Abgang durch standortgerechte , heimische Laubgehölze zu ersetzen ,

b) Pflegemaßnahmen nur extensiv mit dem Ziel einer naturnahen Gehölzentwicklung durchzuführen. Ausnahmen bilden Maßnahmen zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit. Der Einsatz von Herbiziden , Düngemitteln oder anderen Chemikalien ist nicht zulässig.

1.1.2 Schutz , Pflege und Entwicklung von Ruderalstandorten

Die mit B1 und B2 gekennzeichneten Flächen sind

a) als Ruderalstandorte zu sichern ,

b) extensiv im Sinne einer weitgehenden Eigenentwicklung der Vegetation zu pflegen. Ausnahmen bilden Maßnahmen zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit. Der Einsatz von Herbiziden , Düngemitteln oder anderer Chemikalien ist nicht zulässig. Im Abstand von ca. 10 Jahren sind neu aufgewachsene Gehölze zu entfernen.

1.1.3 Naturnahe Gestaltung des Rückhaltebeckens

Die im Plan festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken ist naturnah mit wechselnden Böschungsneigungen anzulegen. Es sind Flachwasserzonen mit einer Böschungsneigung von mindestens 1 : 5 sowie Tiefwasserzonen mit einer Tiefe von mind. 1,0 m unter dem mittleren Wasserspiegel zu schaffen. Die Pflege der Böschungsflächen ist extensiv mit dem Ziel einer naturnahen Entwicklung vorzunehmen. Ansaatflächen sind nur 2 mal im Jahr zu mähen. Der Einsatz von Düngemitteln , Herbiziden und anderen Chemikalien ist nicht zulässig.

1.2. Bindungen für die Erhaltung von Vegetationsbeständen

Erhaltung von Bäumen , Baumgruppen und Gehölzflächen

Die im Plan gekennzeichneten Einzelbäume , Baumgruppen und Gehölzflächen sind zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Sie sind in jeder Phase der Bauausführung vor schädigenden Einflüssen zu bewahren. Abgänge sind am gleichen Standort nachzupflanzen.

1.3. Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen , Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

1.3.1 Bepflanzungen mit Einzelbäume und Baumreihen

Die zu pflanzenden Einzelbäume und Baumreihen sind als hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm in einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 10 qm (Baumscheiben) zu pflanzen , zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Sie sind in jeder Phase der Bauausführung vor schädigenden Einflüssen zu bewahren. Abgänge sind am gleichen Standort nachzupflanzen. Die Bäume und Vegetationsflächen sind durch geeignete Maßnahmen gegen Überfahren bzw. Beschädigungen zu sichern.

1.3.2 Röhrichtpflanzungen

Zur naturnahen Ufereingrünung des Regenwasserrückhaltebeckens sind an den im Plan bezeichneten Stellen insgesamt ca. 30 qm der Uferrandfläche im Wasserwechselbereich mit einer Initial - Röhrichtpflanzung zu versehen.

Auswahlliste für die Röhrichtpflanzung :
Schilf (Phragmites communis), Schmalblättriger Rohrkolben (Typha angustifolia),
Sumpfsegge (Carex acutiformis), Rohrglanzgras (Phalaris arundinacea).

1.3.3 Anlage von Ufergehölze

Innerhalb der im Plan gekennzeichneten Flächen sind gruppenartig Laubsträucher und -bäume , Bäume als Heister , 2 x verpflanzt , Höhe 250-300 cm , Sträucher in der Qualität 2 mal verpflanzt , Höhe 80-100 cm als Ufergehölze anzupflanzen , zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Auswahlliste für die Ufergehölze ;
Bäume , Heister , 2 mal verpflanzt , Höhe 250 - 300 cm
Schwarzerle (Alnus glutinosa) , Silberweide (Salix alba) , Aspe (Populus tremula) , Bruchweide (Salix fragilis)

Sträucher , 2 mal verpflanzt , Höhe 80-100 cm
Ohrweide (Salix aurita) , Salweide (Salix caprea) , Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus) , Faulbaum (Rhamnus frangula) , Schwarzer Holunder (Sambucus nigra) , Hasel (Corylus avellana)

1.3.4 Anlage von Saumzonen

Innerhalb der im Plan gekennzeichneten Fläche ist durchgängig an der an das Biotop angrenz. Grundst.-seite auf 5 m Breite eine freiwachsende dreireihige Hecke mit standortgerechten Laubsträuchern in der Qualität 2 mal verpflanzt , Höhe 80-100 cm , zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten sowie auf dem vorgelagerten Streifen eine Gras - Kräuter - Mischung zur Entwicklung einer artenreichen Saumzone auszusäen. Jegliche Aufbringung von Dünge - und Pflanzenschutzmitteln sowie anderer Chemikalien ist nicht zulässig. Auf der Ansaatfläche ist nur eine 2 - malige Mahd / Jahr durchzuführen im Bereich der Gehölzflächen ist nach 3 - jähriger Fertigstellungs - und Entwicklungspflege auf jegliche Wildkrautbeseitigung zu verzichten.

Auswahlliste für die Heckenpflanzungen ; Sträucher , 2 mal verpflanzt , Höhe 80 - 100 cm
Faulbaum (Rhamnus frangula) , Hasel (Corylus avellana) , Kornelkirsche (Cornus mas) , Heckenkirsche (Lonicera xylosteum) , Schwarzer Holunder (Sambucus nigra) , Roter Hartriegel (Cornus sanguinea) , Schlehe (Prunus spinosa) , Weißdorn (Crataegus monogyna) , Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus) , Hundsrose (Rosa canina)

1.3.5 Nicht überbaute Grundstücksfläche

In den Allgemeinen Wohngebieten ist je angefangenen 400 qm Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laubbaum , Stammumfang 14-16 cm , zu pflanzen , zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.
Je angefangene 100 qm Grundstücksfläche sind 3 Stück halbhohe bis hohe Laubsträucher , 2 mal verpflanzt , Höhe 60-100 cm , zu pflanzen,zu pflegen und auf Dauer zu unterhalten.

Auswahlliste für Bepflanzungen :
Bäume , Hochstämme , Stammumfang 14-16 cm :
Eiche (Quercus robur) , Hainbuche (Carpinus betulus) , Bergahorn (Acer pseudoplantanus) , Spitzahorn (Acer platanoides) , Kastanie (Aesculus hippocastanum) , Birke (Betula pendula) , Eberesche (Sorbus aucuparia) , Winterlinde (Tilia cordata) , Walnuß (Juglans regia) , Apfel (Malus domestica) , Birne (Pyrus communis) , Pflaume (Prunus domestica) , Kirsche (Prunus avium spec) .

Sträucher , 2 mal verpflanzt , Höhe 60-100 cm
Hasel (Corylus avellana) , Kornelkirsche (Cornus mas) , Flieder (Syringa vulgaris) , Heckenkirsche (Lonicera xylosteum) , Schwarzer Holunder (Sambucus nigra) , Roter Hartriegel (Cornus sanguinea) , Hundsrose (Rosa canina) , Spindelstrauch (Euonymus europaeus) , Schlehe (Prunus spinosa) , Weißdorn (Crataegus monogyna) , Wolliger Schneeball (Viburnum lantana) , Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

§ 1 Geltungsbereich

Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt für den gesamten Änderungsbereich.

§ 2 Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens (OKF EG) darf nicht höher als 0,2 m über der jeweiligen Höhe des fertiggestellten Randes des Straßenkörpers liegen.

HINWEISE

1. Die Grundwasserstände im Plangebiet betragen im Mittel 36,50/55 m ü.NN , das höchste Grundwasser = 37,80/85 m ü.NN. Aufgrund der genannten Grundwasserstände sowie der vorhandenen Geländehöhen sind im gesamten Plangebiet bei der Errichtung von Kellern besondere bauliche Maßnahmen erforderlich.
2. Die neuen Straßenhöhen am Regeberg liegen wegen der notwendigen Überdeckungshöhen der Kanäle zwingend über 38,50 m ü. NN , so daß ein Auffüllen des Geländes im Straßenbereich erfolgt. Zur Gewährleistung der entsprechenden Überdeckungshöhe in den Privatwegen wird auch hier ein Geländeauftrag erforderlich.
3. Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Wietzenbruch. Bei Bauvorhaben (Baugeräte) sind die Bestimmungen des Luftverkehrsgesetzes zu beachten. Mit Verfügung RP vom 06.02.1970 wurde für den 1,5 km -Bereich eine Ausnahmegenehmigung gem. § 13 LuftVG bis zu einer Bauhöhe von 10,00 m über Grund erteilt. Hinsichtlich der Lärmimmissionen wird auf die Ausführungen unter Punkt 10 , Seite 7./8 der Begründung verweisen.

Vervielfältigungsvermerk

Kartengrundlage : Liegenschaftskarte, Flur : 5 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 : 22.04.1993 Az. : V 1003 / 93

Die Planungsunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 11.03.1993).
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 11.09.1995 — Katasteramt
(Stempel: Katasteramt Celle)
(Au) Vermessungsdirektor

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Stadt Celle die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 120 I.Teil, 1.Änd., bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Celle, den 12.09.1995

Oberbürgermeister — (Siegel Stadt Celle) — Oberstadtdirektor

N

Änderungsbeschluß

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am ———— die Änderung des Bebauungsplanes Nr 120 I.T. 1.Änd. gemäß § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ———— ortsüblich bekanntgemacht.

Celle, den 12.09.1995

Oberstadtdirektor

Planverfasser

Die Änderung des Bebauungsplanes mit zugehörigen örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung wurde ausgearbeitet im Amt für Stadtplanung, Stadtvermessung und Bauaufsicht.
Abt. Stadtplanung

Celle, den 15.02.1995

Baudirektor

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 02.05.1995 der Änderung des Bebauungsplanes mit zugehörigen örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung und der Begründung zugestimmt und ihre 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 06.05.1995 ortsüblich bekanntgemacht.
Die Änderung des Bebauungsplanes mit zugehörigen örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung und die Begründung haben vom 16.05.1995 bis 30.05.1995 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Celle, den 12.09.1995

Oberstadtdirektor

Satzungsbeschluß

Der Rat der Stadt Celle hat die Änderung des Bebauungsplanes mit zugehörigen örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 17.08.1995 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Celle, den 12.09.95

Oberstadtdirektor

Anzeige

Die Änderung des Bebauungsplanes mit zugehörigen örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am angezeigt worden (Az.: 204. - 21102 - SeO/).
Für die Änderung des Bebauungsplanes mit zugehörigen örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung 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

Siegel — Bezirksregierung Lüneburg

Inkrafttreten

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens der Änderung des Bebauungsplanes mit zugehörigen örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung ist gemäß § 12 BauGB am 25.09.1995 im Amtsblatt für den Landkreis Celle bekanntgemacht worden.
Die Änderung des Bebauungsplanes mit zugehörigen örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung ist damit am 25.09.1995 rechtsverbindlich geworden.

Celle, den 09.10.1995

Oberstadtdirektor

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

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

Celle, den

Oberstadtdirektor

Mängel der Abwägung

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

Celle, den

Oberstadtdirektor

STADT CELLE

BEBAUUNGSPLAN NR. 120 I.TEIL "WOHNGEBIET KANALTRIFT"

MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

1. ÄNDERUNG

M. 1 : 1000

PLANURKUNDE
~~Stadtbauamt~~/ Stadtplanung