

Bebauungsplan Nr. 78 der Stadt Celle, 1. Änderung (Neufassung) "Wiesenstraße"

M. 1 : 1.000



Planzeichenerklärung

- Festsetzungen gem. Planzeichenverordnung - 90 -
(Baugesetzbuch und Bauordnungsverordnung in der zur Zeit geltenden Fassung)

Art der baulichen Nutzung

MI	Mischgebiete	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
GE	Gewerbegebiete	(§ 9 BauGB)

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,5	Grundflächenzahl	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
GFZ 1,2	Geschoßflächenzahl	(§ 20 BauGB)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	(§ 20 BauGB)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze	(§ 23 Abs. 3 BauGB)
-----------	---------------------

Verkehrsflächen

Strassenverkehrsfläche	
Strassenbegrenzungslinie	
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:	
Fuß- und Radweg	
Verkehrsgrün	

Grünflächen

Grünflächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Ö	Öffentlich
P	Privat
Zweckbestimmung: Parkanlage	

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

Wasserflächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	
Zweckbestimmung: Überschwemmungsgebiet	

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (s. Textl. Festst. 2.1)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Erhaltung: Bäume	
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (s. Textl. Festsetzung 2.2)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Anpflanzen: Bäume	

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (s. Textl. Festsetzung 3.1)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung von Flächen mit Bodenbelastungen durch umweltgefährdende Stoffe (s. Hinweis Nr. 5)	(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten	(z.B. § 1 Abs. 4 BauGB)

Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um höchstens 0,1 überschritten werden.

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

- 2.1 Auf den gekennzeichneten Flächen sind sämtliche Bauteile und Fundamente der alten Brücke sowie Pflasterungen bzw. alte Straßen- und Gehwegbefestigungen einschließlich der Unterbauten zu entfernen. Es sind offene Böden herzustellen und die Entwicklung einer Vegetation aus Gräsern und Kräutern zu fördern.
- 2.2 Auf der mit Pflanzgebot belegten Fläche ist eine Pflanzung von einheimischen Sträuchern, bevorzugt der Arten Hainbuche (*Carpinus betulus*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hundrose (*Rosa canina*), Sal-Weide (*Salix caprea*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) und Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*) anzulegen; Pflanzqualität: zweimal verpflanzte Sträucher, Höhe 60 - 100 cm. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Pflanzqualität: Hochstamm, dreimal verpflanzte, Stammumfang mind. 14 - 16 cm, bevorzugt Winterlinde (*Tilia cordata*) und Stieleiche (*Quercus robur*).
- 2.3 Die anzupflanzenden Laubbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Pflanzqualität: Hochstamm, dreimal verpflanzte, Stammumfang mind. 14 - 16 cm, bevorzugt Winterlinde (*Tilia cordata*) und Stieleiche (*Quercus robur*).
3. Sonstige Festsetzungen
- 3.1 Innerhalb der gekennzeichneten Flächen ist die Herstellung und Änderung baulicher Anlagen sowie eine sonstige Veränderung der Erdoberfläche und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 91a Abs. 2-4 NWG nur mit Genehmigung der zuständigen Wasserbehörde zulässig.

Hinweise

1. Die Herstellung und die wesentliche Änderung von baulichen Anlagen in und an oberirdischen Gewässern bedarf gem. § 91 Abs. 1 Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) einer Anlagengenehmigung, die auf Antrag durch die Untere Wasserbehörde erteilt wird.
2. Für den an die Fuhse, hier Gewässer II. Ordnung, angrenzenden Geländestreifen (Gewässerrandstreifen) in einer Breite von 5,0 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 Gewässerrandstreifens dürfen bauliche Anlagen nur errichtet werden, wenn sie standortbezogen sind. Bäume und Sträucher außerhalb von Wald dürfen nur beseitigt werden, wenn dies für den Ausbau oder die Unterhaltung der Gewässer, den Hochwasserschutz, die Verjüngung des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist.
3. Im gesetzlich festgestellten Überschwemmungsgebiet der Fuhse sind die Erhöhung oder Vertiefung der Erdoberfläche, die Herstellung oder Änderung baulicher Anlagen, die Anlage von Baum- und Strauchpflanzungen, sofern es sich nicht um Einzelexemplare handelt, und die Lagerung von Stoffen, die den Hochwasserabfluß hindern können, nach § 93 Abs. 2 NWG genehmigungspflichtig. Die Genehmigung wird durch die Untere Wasserbehörde erteilt. Ein Vorhaben ist genehmigungsfähig, wenn der Hochwasserabfluß nicht beeinträchtigt wird bzw. die zu erwartenden Beeinträchtigungen entsprechend ausgeglichen werden.
4. Im Rahmen des "Schalttechnischen Gutachtens zum Ausbau der Biemannstraße", sind die Gebäude ermittelt worden, die aufgrund der 16 BImSchV dem Grunde nach Anspruch auf Lärmschutz haben. Auf die Kostenersatzungsregelungen gem. § 42 BImSchG wird hingewiesen.
5. Der bei Erdarbeiten in diesem Bereich anfallende Bodenaushub ist entsprechend den Zuordnungswerten nach LAGA zu verwerten bzw. zu entsorgen. Um eine ausreichende Auskofferung des belasteten Bodenmaterials zu gewährleisten, müssen das Sanierungs- bzw. Entsorgungskonzept vorab mit der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Celle abgestimmt und die Erdarbeiten gutachterlich begleitet werden.
6. Der Planbereich ist aufgrund der vorhandenen Immissionen als lärmvorbelastetes Gebiet anzusehen. Bei der Errichtung baulicher Anlagen ist durch bauliche Vorkehrungen und entsprechende Grundrißgestaltung ein ausreichender Lärmschutz sicherzustellen.

Verfahrensvermerke

Änderungsbeschuß

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 13.06.1995 die 1. Änderung (Neufassung) des Bebauungsplanes Nr. 78 gemäß § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen.
Der Änderungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 14.10.1995 ortsüblich bekanntgemacht.

Celle, den 16.06.2003

Planverfasser

Die 1. Änderung (Neufassung) des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet im Amt für Stadtplanung, Geodaten und Bauaufsicht.
Abt. Stadtplanung

Celle, den 16.06.2003

Vervielfältigungsvermerk

und Katastergesetz vom 02.07.1985 - Nds. GVBl. S. 187). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 26.02.2002).
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 15.08.2003

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 18.02.2003 der 1. Änderung (Neufassung) des Bebauungsplanes und der zugehörigen Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem § 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 15.03.2003 ortsüblich bekanntgemacht. Die 1. Änderung (Neufassung) des Bebauungsplanes und die zugehörige Begründung haben vom 25.03.2003 bis 25.04.2003 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Celle, den 16.06.2003

Satzungsbeschuß

Der Rat der Stadt Celle hat die 1. Änderung (Neufassung) des Bebauungsplanes Nr. 78 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 03.07.2003 als Satzung (§10 Abs. 1 BauGB) sowie die zugehörige Begründung beschlossen.

Celle, den 04.07.2003

Ausgefertigt

am 07.07.2003

Inkrafttreten

Die 1. Änderung (Neufassung) des Bebauungsplanes ist gem. § 10 BauGB am 12.08.2003 im Amtsblatt für den Landkreis Celle bekannt gemacht worden.
Die 1. Änderung (Neufassung) des Bebauungsplanes Nr. 78 ist damit am 12.08.2003 rechtsverbindlich geworden.

Celle, den 22.08.2003

Verletzung von Verfahrens- u. Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung (Neufassung) des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Celle, den

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der 1. Änderung (Neufassung) des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Celle, den

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

Celle, den 04.07.2003



Stadt Celle

Bebauungsplan Nr. 78
1. Änderung (Neufassung)

"Wiesenstraße"



Übersicht M. 1 : 5.000

Kartengrundlage: DGK, Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Katasteramt Celle

PLANURKUNDE
Stadtplanung

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

Satzung
03.07.2003