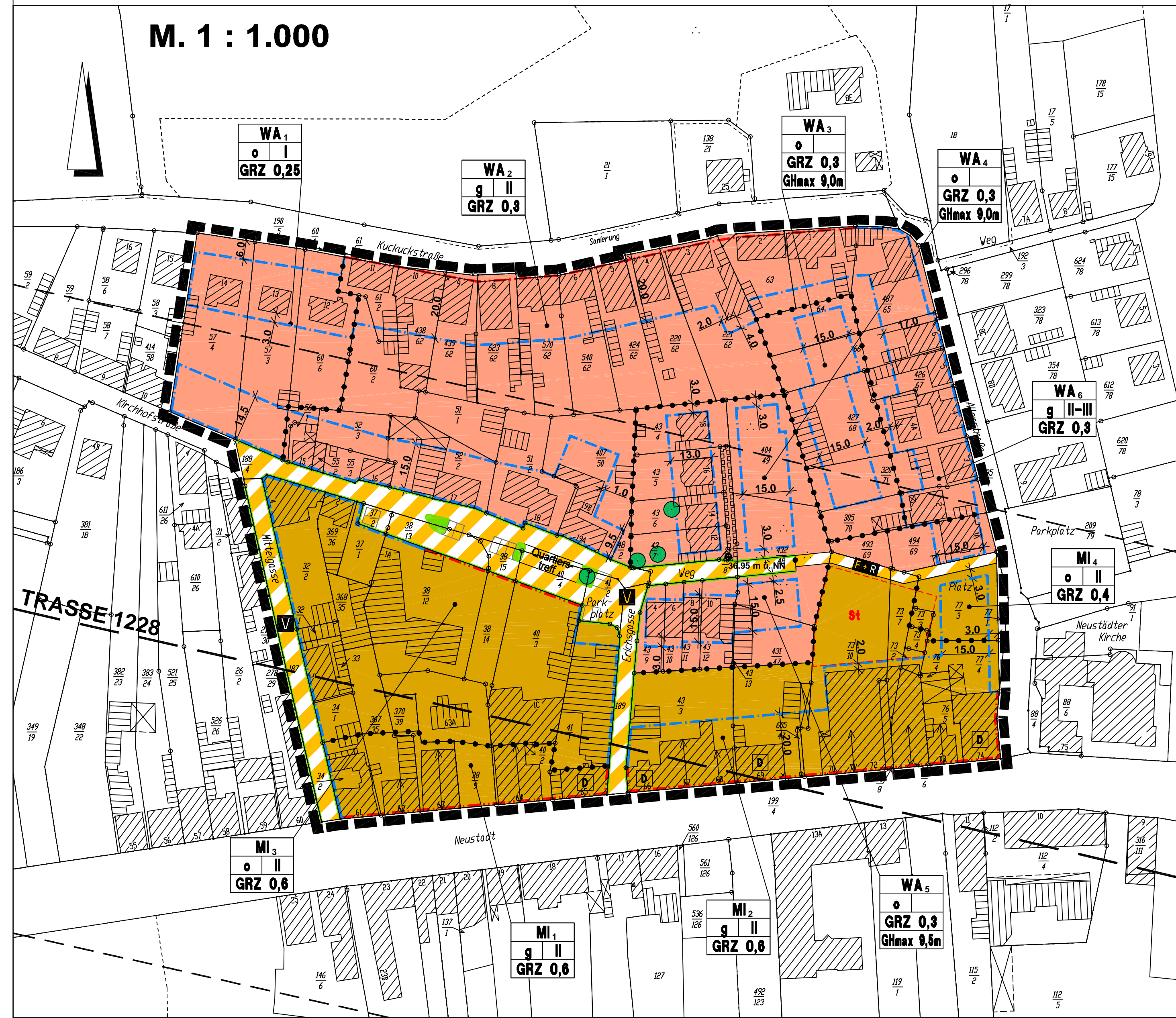


Bebauungsplan Nr. 130 der Stadt Celle "Erichsgasse"

M. 1 : 1.000



Planzeichenerklärung

- Festsetzungen gem. Planzeichenerklärung - 90 -
(Baugesetzbuch und Bauutzungsverordnung in der zur Zeit geltenden Fassung)

Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeine Wohngebiete	(§ 4 BauNVO)
MI	Mischgebiete	(§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,4	Grundflächenzahl	(§ 19 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	(§ 20 BauNVO)
GH_{max}	Höhe baulicher Anlagen Gebäudehöhe als Höchstmaß	(§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o	offene Bauweise	(§ 22 Abs. 2 BauNVO)
g	geschlossene Bauweise	(§ 22 Abs. 3 BauNVO)
g II	Baugrenze	(§ 23 Abs. 3 BauNVO)
St	Baulinie	(§ 23 Abs. 3 BauNVO)
↔	Stellung baulicher Anlagen	

Verkehrsflächen

St	Straßenbegrenzungslinie	
St	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:	
V	Zweckbestimmung:	
V	verkehrsberuhigter Bereich	(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
F+R	Fuß- und Radweg	

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

o	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)
o	Erhaltung: Bäume	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

D	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen	(§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)
St	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	(§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

o	Höhenlage als Bezugspunkt (Kanaldeckel)	
St	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
St	Zweckbestimmung: Stellplätze	
St	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
St	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
St	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten	(z.B. § 1 Abs. 4 BauNVO)
St	Nachrichtliche Übernahme	
St	Richtfunktrasse Nr. 1228	(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 1 Abs. 9 BauNVO)

- In den MI 1 - 4 (Mischgebiete) sind von den Gewerbebetrieben nur solche zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Nicht zulässig sind: Vergnügungsstätten, die das Wohnen stören, Vergnügungsstätten nach § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, Spielhallen mit einer Fläche größer als 100 qm, Tankstellen, Gartenbaubetriebe.
- In den WA 1 - 5 (allgemeine Wohngebiete) sind die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 ausnahmsweise zulässigen Anlagen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen.

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

- Im MI 2 sind geringfügige Erweiterungen der GRZ bereits bestehender Gewerbebetriebe zulässig, sofern sie das Wohnen nicht beeinträchtigen.
- Im MI 3 ist eine geringfügige Überschreitung der in der BauNVO geregelten GRZ über das Maß von 0,8 hinaus, auf Grund der besonderen städtebaulichen Situation des Bestandes basierend auf § 19 Abs 4 Satz 2 BauNVO im Einzelfall möglich.
- Die Gebäudehöhe (GHmax) darf im WA 5 maximal 9,5 m und in den WA 3 und 4 maximal 9 m über dem Höhenbezugspunkt liegen. Als Höhenbezugspunkt wird die Höhe von 36,95 m u. NN festgelegt.

3. Bauweise (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

In den mit "g" gekennzeichneten Bereichen gelten die Vorschriften für die geschlossene Bauweise. Bei Gebäuden mit geringerer Breite (Traufgasse) als der Grundstücksbreite ist an eine der seitlichen Grundstücksgrenzen anzubauen.

4. Nebenanlagen (gem. § 12 Abs. 6 u. § 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebengebäude (untergeordnete Nebenanlagen, die Gebäude sind) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu einer Grundfläche von 36 m² zulässig. Die Vorschriften zur höchstzulässigen Grundflächenzahl bleiben davon unberührt und sind entsprechend einzuhalten. Im WA 1 sind Nebengebäude und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung (§ 9 (4) BauGB i.V.m. §§ 56 und 98 NBauO)

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung umfasst die Baugebiete gemäß § 1 Abs. 2 BauNVO im Geltungsbereich des Baubauungsplanes Nr. 130 der Stadt Celle "Erichsgasse".

2. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 56 Abs. 1 Nr. 1 NBauO)

2.1 Dächer

- Dachneigungen**
Als Dachformen für die Hauptgebäude sind geneigte Dächer mit einer Neigung zwischen 38° und 50° zulässig. Dies gilt nicht für Grasdächer sowie für Wintergärten, Garagen, überdachte Stellplätze, Nebenanlagen, Dachaufbauten, Vorbauten und Vordächer, da sie nur eine untergeordnete Rolle einnehmen. Die Hauptgebäude sowie die Nebengebäude und Garagen, soweit sie geneigte Dächer haben, sind mit symmetrischen Dachneigungen auszuführen. Höhenversetzte Pultdächer müssen ebenfalls eine symmetrische Dachneigung aufweisen und sind in den WA 1 und WA 3 - 5 sowie den MI 1 - 3 zulässig.
- Dacheinschnitte und -aufbauten**
Damit der Charakter der zu erkennenden Dachform eines Walmdaches nicht beeinträchtigt wird, ist die Gesamtlänge aller Dachaufbauten/-einschnitte von maximal 1/3 der Länge der Trauflänge der betrachteten Dachfläche nicht zu überschreiten. Für alle anderen Dachformen ist die Gesamtlänge aller Dachaufbauten/-einschnitte bis maximal 1/2 der Trauflänge zulässig. Dachaufbauten/-einschnitte sind in einem Mindestabstand von 2,0 m vom Ortsgang bzw. vom Grat an der schmalsten Stelle zu errichten. Ausgenommen von dieser Festlegung sind Materialien für den Einsatz von Solarenergie (z. B. Solarpaneele).
- Dacheindeckungen**
Die Dacheindeckungen sollen nicht glänzend (reflektionsarm) und rot, rotbraun, braun, anthrazit oder aus deren Mischungen ausgeführt werden. Solarenergieanlagen sind trotz der reflektierenden Oberflächen zulässig. Begrünte Dächer sind gleichfalls zulässig.

2.2 Werbeanlagen und Warenautomaten (§ 56 Abs. 1 Nr. 2 NBauO)

- Werbeanlagen sind nur zulässig soweit sie am Ort der Leistung nicht höher als 4,5 m über der Oberfläche des Gehwegs angebracht werden.
- Pro Haus ist nur die Anbringung eines Warenautomaten zulässig.

2.3 Einfriedigungen

- Einfriedigungen, soweit den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt, sind in den folgenden Materialien zulässig:
- Holzlatenzäune mit senkrechter Lattung (z. B. Staketenzaun),
 - Ziegelmauern,
 - schmiedeiserne Zäune,
 - Mauern aus Naturstein oder
 - lebende Hecken aus heimischen Sträuchern und Gehölzen.

Kombinationen aus den genannten Materialien sind zulässig. In den WA 1 - 6 sind Einfriedigungen innerhalb der "Vorgartenzone" bis zu einer Höhe von max. 1,30 m, in den MI bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Soweit Gebäude auf die straßenseitige Grundstücksgrenze gebaut sind, ist eine Einfriedigung zwischen innen in der jeweils für die Baugebiete vorgesehene Höhe zulässig. Sofern der Abstand der Gebäude unter 1,50 m liegt, kann der Zwischenraum mit einer Abzäunung bis 1,80 m versehen werden.

2.5 Straßenseitige Lüftungs- und Klimaanlage

Straßenseitige Lüftungsanlagen (außen hängende Lüftungs- bzw. Klimaaggregate) sind nicht zulässig. Ausnahme: Soweit die für eine ordnungsgemäße Nutzung der Räume erforderlichen Anlagen nicht oder nur unter nicht zumutbarem Aufwand an anderer Stelle untergebracht werden können, ist deren straßenseitige Anbringung zulässig.

2.5 Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung können gemäß § 91 Abs. 3 NBauO als Ordnungswidrigkeiten geahndet werden.

Hinweise

1. Städtische Satzungen

- Satzung der Stadt Celle über die Abwasserbeseitigung (Abwasserbeseitigungssatzung) vom 17.12.1998
- Satzung zum Schutz erhaltenswerter Vegetation (Vegetationsschutzsatzung) i.d.F. v. 19.05.1995

2. Genehmigungspflichten nach anderen Gesetzen

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück dem Stand der Technik entsprechend zu versickern. Die Entwässerungskonzepte sind vor Baubeginn mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen. Die Einleitung von Niederschlagswasser bedarf ggf. der Erteilung einer wasserbehördlichen Erlaubnis gemäß § 10 NWG.

3. Grundlage für die geodätische Übertragbarkeit der Verkehrsflächen

Grundlage für die geodätische Übertragbarkeit der geplanten Verkehrsflächen ist der durch die Firma ECON erarbeitete Straßenausbauplan.

4. Löschwasserversorgung

Die gesicherte Löschwasserversorgung ist im Plangebiet nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW "Bereitstellung von Löschwasser durch öffentliche Trinkwasserversorgung" bezüglich des erforderlichen Löschwasserbedarfs, der Löschwassermenge, ausreichender Entnahmemöglichkeiten und des Netzdrucks während der Entnahme sicherzustellen.

5. Verbleib des anfallenden Bodenaushubs

Der anfallende Oberboden ist zu sichern und schonend zu behandeln. Er ist von allen Baustellenflächen abzutragen, noch benötigter Oberboden ist geordnet zu lagern. Eine Durchmischung mit anderem Aushub ist zu verhindern.

6. Umgang mit Bodendenkmälern

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 14 Abs. 1 NDenkSchG wird hingewiesen. Die bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sollen die ausführenden Baufirmen auf die Anzeigepflicht bei der Stadt Celle (Untere Denkmalbehörde) hingewiesen werden.

7. Bereich der Richtfunkstrecke Nr. 1228

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 130 der Stadt Celle "Erichsgasse" liegt im Bereich der Richtfunkstrecke Nr. 1228 der Deutschen Telekom AG. Für diesen Bereich besteht eine Bauhöhenbeschränkung auf 15 m über der Erdoberfläche, um die Funkfelder nicht zu stören.

8. Anforderungen der militärischen Luftfahrt

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 130 "Erichsgasse" befindet sich im Einzugsbereich des Flughafens Wietzenbruch. Soweit bauliche Anlagen eine Höhe von 30 m über Bodenniveau nicht überschreiten, sind sie für die militärische Luftfahrt unproblematisch.

9. Anforderungen an den passiven Lärmschutz

Da die im Bebauungsplan festgesetzte Nutzung in diesem Bereich bereits seit Langem ausgeübt wird, wird die Überschreitung der Orientierungswerte in der vorbelasteten Situation als hinnehmbar eingestuft. Es wird jedoch darauf hingewiesen, daß aufgrund der vorliegenden Verkehrsbelastung nach DIN 4109 ggf. passiver Schallschutz zu berücksichtigen ist. Eine Festsetzung im Bebauungsplan wird nicht vorgenommen, da die bauaufsichtlichen Vorschriften unabhängig vom Bauleitplan gelten.

10. Sonstige Hinweise

Die zur Erhaltung festgesetzten Gehölzstrukturen sowie ihr natürlicher Standort sind durch Schutzmaßnahmen während der Bauzeit gemäß DIN 18920 und RAS-LP 4 zu schützen und dauerhaft zu erhalten.

Satzungsbeschuß

Der Rat der Stadt Celle hat den Bebauungsplan Nr. 130 mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 10.12.2004 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die zugehörige Begründung beschlossen.

Celle, den 22.12.2004

Ausgefertigt

am 22.12.2004

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 130 mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 14.01.2005 im Amtsblatt für den Landkreis Celle bekanntgemacht worden. Mit diesem Tage ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Celle, den 20.01.2005

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 130 mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung ist die Verletzung von Vorschriften nicht geltend gemacht worden.

Celle, den

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Stadt Celle den Bebauungsplan Nr. 130, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Celle, den 22.12.2004

Siegel

.....
Oberbürgermeister

Stadt Celle

Bebauungsplan Nr. 130

"Erichsgasse"



Übersicht M. 1 : 10.000

Kartengrundlage: DGK, Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Katasteramt Celle

PLANURKUNDE
Stadtplanung

Stadt Celle - Der Oberbürgermeister
Fachbereich 5 - Stadtentwicklung
Fachdienst 61 - Stadtplanung
St./Mü.

Satzung
10.12.2004

.....
Oberbürgermeister