

## Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

(§ 9 (4) BauGB i.V.m. §§ 56 und 98 NBauO)

### § 1 Geltungsbereich

Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt für das allgemeine Wohngebiet.

### § 2 Dachneigung

Für Hauptgebäude sind nur Dächer mit einer Neigung zwischen 25° und 50° zulässig. Dies gilt auch für Krüppelwale.

### § 3 Dacheindeckung

Dachflächen sind mit nichtglänzenden Dacheindeckungen zu versehen. Dies gilt nicht für Anlagen zu Gewinnung von Solarenergie.

## Hinweise

- Das Plangebiet liegt im 4 km-Bereich des Flughafens Wietzenbruch.
- Bei Grundwasserabsenkungen, Grundwasserentnahmen und dem Bau von Brunnen sind der Zweckverband Abfallwirtschaft Celle und die Untere Wasserbehörde der Stadt Celle zu beteiligen.
- Grundlage für die geodätische Übertragbarkeit des Planes ist der Straßenausbauplan der Stadt Celle.
- Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17 der Stadt Celle "Ententeich" außer Kraft.

## Verfahrensvermerke

### Aufstellungsbeschuß

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 30.09.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 137 § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 05.02.2005 ortsüblich bekanntgemacht.

Celle, den 20.12.2005

Oberbürgermeister

### Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 137 mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung wurde ausgearbeitet im Fachbereich Stadtentwicklung, Fachdienst Stadtplanung

Celle, den 20.12.2005

Baudirektor

### Planunterlage

Kartengrundlage: Automatische Liegenschaftskarte (ALK)  
Katasteramt Celle (L4-87/2005)  
Gemarkung Celle, Flur 133  
Maßstab 1 : 1.000

Die Planunterlage entspricht im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 27.04.2005). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Celle, den

GLL Wolfsburg, Katasteramt Celle

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 05.07.2005 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 137 mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung und der zugehörigen Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 09.07.2005 ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan Nr. 137 mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung und die zugehörige Begründung haben vom 19.07.2005 bis 18.08.2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Celle, den 20.12.2005

Oberbürgermeister

### Satzungsbeschuß

Der Rat der Stadt Celle hat den Bebauungsplan Nr. 137 mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16.12.2005 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die zugehörige Begründung beschlossen.

Celle, den 20.12.2005

Oberbürgermeister

### Ausgefertigt

am 20.12.2005

Oberbürgermeister

### Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 137 mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 20.12.2005 im Amtsblatt für den Landkreis Celle bekanntgemacht worden. Mit diesem Tage ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Celle, den

Oberbürgermeister

### Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 137 mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung ist die Verletzung von Vorschriften nicht geltend gemacht worden.

Celle, den

Oberbürgermeister

## 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. 137, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Celle, den 20.12.2005

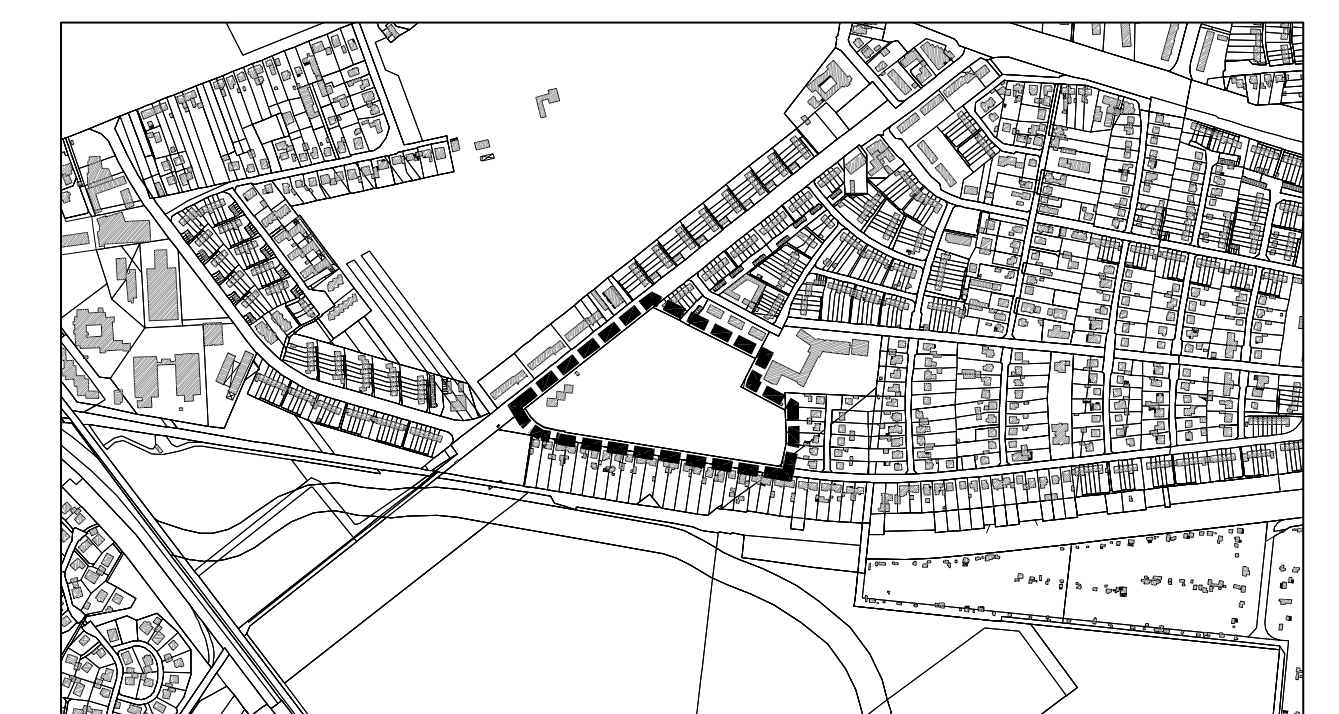
Siegel

Oberbürgermeister

## Stadt Celle

### Bebauungsplan Nr. 137 mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

## "Marienwerderallee/Süd"



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  
FS/MÜ

Satzung  
01.12.2005

## Planzeichenerklärung

-Festsetzungen gem. Planzeichenverordnung -1990-  
(Baugesetzbuch (BauGB) und Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der zur Zeit geltenden Fassung)

### Art der baulichen Nutzung

**WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
(§ 4 BauNVO)

### Maß der baulichen Nutzung

**GRZ 0,3** Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
(§ 19 BauNVO)

**II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

**TH 6,5 m** Höhe baulicher Anlagen Traufhöhe als Höchstmaß (s. textl. Festsetzung Nr. 3) (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

**FH 11,0 m** Firsthöhe als Höchstmaß (s. textl. Festsetzung Nr. 2 und 3)

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

**o** offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

**---** Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

### Flächen für den Gemeinbedarf

**■** Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

**▲** Schule

### Verkehrsflächen

**■** Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

**---** Straßenbegrenzungslinie

**■** besondere Zweckbestimmung: Verkehrsgrün (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

### Grünflächen

**■** öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

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

**●●●** Anpflanzung einer Allee (s. textl. Festsetzung Nr. 9)

### Sonstige Planzeichen

**■** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

## Textliche Festsetzungen

### Festsetzungen für das Allgemeine Wohngebiet (WA)

- Im allgemeinen Wohngebiet sind je Wohngebäude nur zwei Wohnungen zulässig. (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).
- Abweichend von der allgemein zulässigen Firsthöhe von 11,0 m dürfen Pultdächer im allgemeinen Wohngebiet eine Firsthöhe von 9,0 m über Bezugspunkt nicht überschreiten.
- Bezugspunkt für alle Höhenfestsetzungen ist die Höhe der befestigten Fahrbahnmitte der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich der Hauptzufahrt des Grundstücks.
- Im allgemeinen Wohngebiet sind auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen, die in einer Tiefe von bis zu 5 m an die Planstraßen A, B und C grenzen, Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 der Bauutzungsverordnung unzulässig; ausgenommen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,3 m über Bezugspunkt sowie Zufahrten und Stellplätze.

### Festsetzungen für die Gemeinbedarfsfläche - Schule -

- Die zulässige Grundflächenzahl kann auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Schule" durch bauliche Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 der Bauutzungsverordnung einschließlich Laufbahnen, Spielfelder und befestigte Schulhofflächen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
- Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Schule" können Nebenanlagen im Sinne von § 14 der Bauutzungsverordnung und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, einschließlich Laufbahnen, Spielfelder und befestigte Schulhofflächen, zugelassen werden.

### Grünfestsetzungen auf öffentlichen Flächen

- Auf den öffentlichen Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Verkehrsgrün" sind Bäume und Sträucher in der Art anzupflanzen und die vorhandene Vegetation ist bei Abgang in der Art nachzupflanzen, daß der Eindruck einer Grünanlage mit allee-ähnlichem Charakter entsteht. Untergeordnete Anteile der Flächen können als Fuß- und Radwege angelegt werden.
- Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Strauch-Baumhecke" sind die vorhandenen Sträucher und Bäume zu erhalten und bei Abgang gleichwertig nachzupflanzen.
- In der Planstraße A sind beiderseits der Fahrbahn jeweils mindestens 15 Bäume mit roter Herbstlaubfärbung (Hochstamm, 4 x verpflanzt, Stammumfang 20/25 cm, zu erwartende Wuchshöhe mindestens 15 m) so zu pflanzen, daß sich der Eindruck einer Allee ergibt.