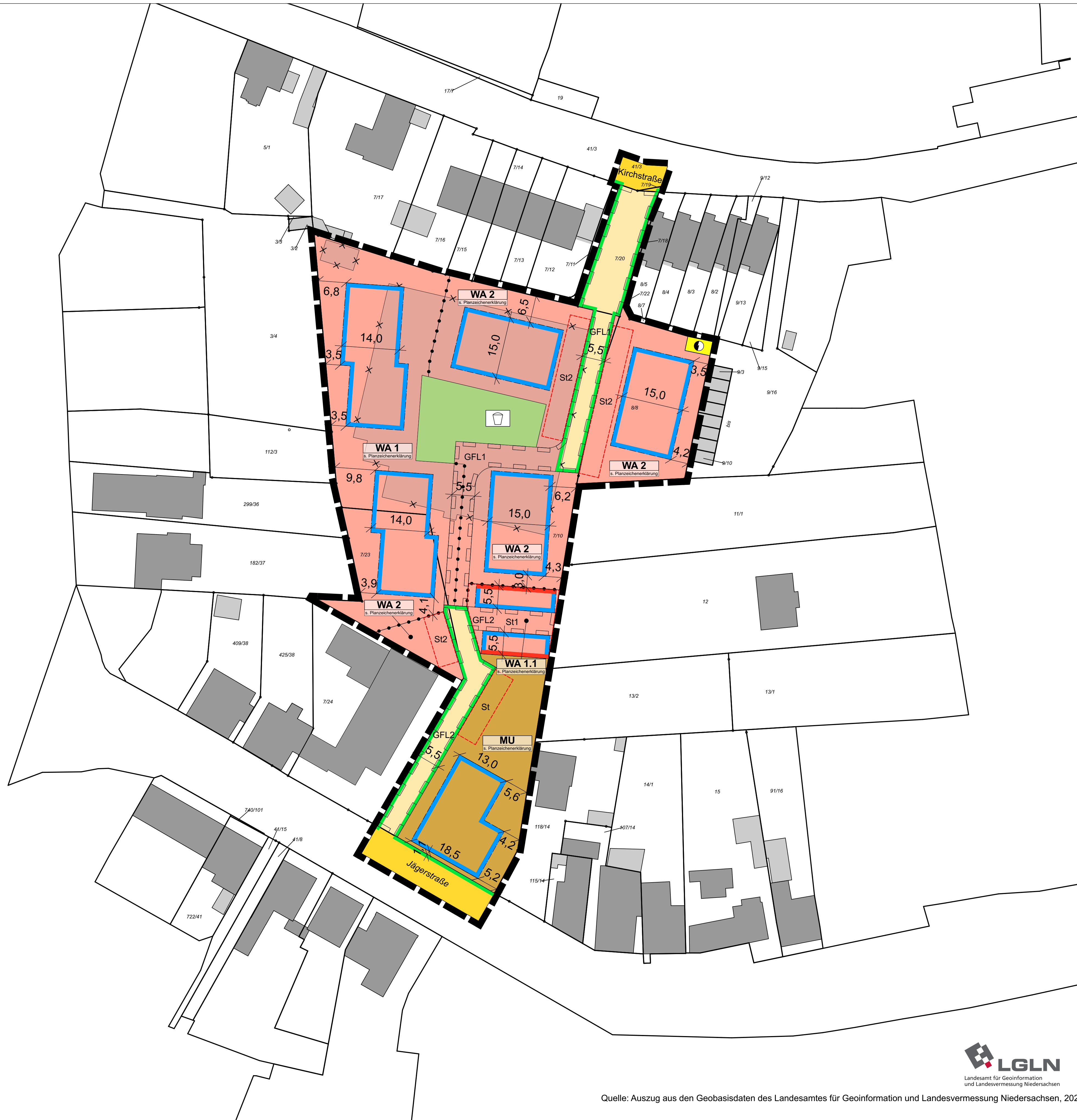
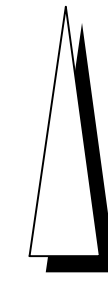


Bebauungsplan Nr. 173 "Bereich zwischen Jägerstraße und östlicher Kirchstraße"

M. 1:500



Planzeichenerklärung

- Festsetzungen gemäß Planzeichenerklärung 1990 -
(Baugesetzbuch (BauGB) und Planzeichenerklärung (BauNVO) in der zur Zeit geltenden Fassung)

Nutzungsschablonen

WA1	WA1.1	WA2	MU
0,5 II	0,6 I	0,5 III	0,5 II
FD 10°	FD 10°	FD 10°	SD/WD 30-50°

Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet	(§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1bis 11 BauNVO)
MU	Urbanes Gebiet	(§ 6a BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

z.B. III	Anzahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)
z.B. 0,5	Grundflächenzahl als Höchstmaß	(§ 19 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze		(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 und 23 BauNVO)
Baulinie		(§ 23 Abs. 2 BauNVO)
FD	Flachdach	(Örtliche Bauvorschrift; § 84 Abs. 3 NBauO)
SD	Satteldach	(Örtliche Bauvorschrift; § 84 Abs. 3 NBauO)
WD	Walmdach oder Krüppelwalmdach	(Örtliche Bauvorschrift; § 84 Abs. 3 NBauO)
z.B. 10°	Dachneigung als Höchstmaß	(Örtliche Bauvorschrift; § 84 Abs. 3 NBauO)
z.B. 30-50°	Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß	(Örtliche Bauvorschrift; § 84 Abs. 3 NBauO)

Verkehrsflächen

Strassenverkehrsfläche	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Private Strassenverkehrsfläche	
Strassenbegrenzungslinie	
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	

Grünflächen

Private Grünfläche	(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Zweckbestimmung: Spielplatz	

Versorgungsflächen

Versorgungsfläche, Elektrizität	(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
--	---------------------------

Sonstige Planzeichen

z.B. St2	Fläche für Stellplätze und ihre Zufahrten	(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans		(§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets		

Kennzeichnung

zukünftig zu entfallende Gebäude	
---	--

Beabsichtigte Festsetzungen

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

- Ausschluss der nach § 4 Abs. 3 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten sowie nach § 6a Abs. 3 BauNVO in urbanen Gebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Regelungen zur Einzelhandelssteuerung (Steuerung zentrenrelevanter Sortimente, Werksverkauf/Annex-Handel)

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

- Überschreitungsmaß der zulässigen GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten im WA1.1 bis zu einer GRZ von 1,0

- Anrechnung der Fläche für Stellplätze "St2" zu der Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO von Teilgebiet "WA2"
- Festsetzung zur zulässigen Zahl der Wohneinheiten im WA1 (z.B. 7 WE pro Hausgruppe, siehe städtebaulicher Entwurf)

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Überschreitungsmaß der Baugrenzen durch Balkone bis zu einer Tiefe von 2,5 m und durch Terrassen bis zu einer Tiefe von 5,0 m, sofern landesrechtliche Abstandsvorschriften der NBauO nicht entgegenstehen

Flächen für Stellplätze und ihre Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- Ausschluss von Stellplätzen und Garagen außerhalb der dafür festgesetzten Flächen

- In der Fläche für Stellplätze mit der Bezeichnung „St1“ sind nur für die Deckung des Stellplatzbedarfes des allgemeinen Wohngebiets „WA1“ erforderliche Stellplätze zulässig. In der Fläche für Stellplätze mit der Bezeichnung „St2“ sind nur für die Deckung des Stellplatzbedarfes des allgemeinen Wohngebiets „WA2“ erforderliche Stellplätze zulässig.

Zulässigkeit von Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- Regelungen zu Nebenanlagen werden im weiteren Verfahren ergänzt

Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Festsetzung private Grünfläche als Nachbarschaftsplatz/treffpunkt mit Spielmöglichkeiten

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- „GFL1“: Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, Geh- und Fahrrecht zugunsten der Entsorgungsbetriebe, Feuerwehr und sonstigen Rettungsfahrzeuge, Leitungsrecht zugunsten der jeweiligen Leitungsträger.

- „GFL2“: Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, Geh- und Fahrrecht zugunsten der Entsorgungsbetriebe, Feuerwehr und sonstige Rettungsfahrzeuge sowie zusätzlich zugunsten etwaiger Anlieger potentieller Erweiterungsflächen östlich des Plangebiets, Leitungsrecht zugunsten der jeweiligen Leitungsträger.

Anpflanzung, Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

- Extensive Begrünung der Dachflächen von Hauptgebäuden sowie Carports und Garagen

- Anpflanzgebot für offene Stellplatzanlagen, 1 Laubbaum je angefangene sechs Stellplätze

- Anpflanzgebote bezogen auf die Grundstücksfläche sowie zeichnerische Festsetzung von Standorten für Baum- und Heckenpflanzungen

- Begrünung von Nebenanlagen
- Verwendung standortgerechter und möglichst heimischer Pflanzenarten

Sonstige Festsetzungen

- Luft- und wasserdurchlässige Bauweise offener Stellplatzanlagen und privater Zuwegungen

- Ausschluss der Verwendung fossiler Brennstoffe
- Anteilige Ausstattung der nutzbaren Dachflächen mit Photovoltaikmodulen bzw. Solarwärmekollektoren zur Nutzung einfallender solarer Strahlungsenergie
- Passive Schallschutzmaßnahmen

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. 84 NBauO)

- Regelungen über die Gestaltung nicht überbauter Flächen (insbesondere Stein- und Schottergärten)

- Regelungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen
- Anzahl der notwendigen Einstellplätze je Wohneinheit
- Festsetzungen zu Grundstückseinfriedungen
- Festsetzungen zu Werbeanlagen

Stadt Celle
Der Oberbürgermeister
Abt. 61.1 - Stadtplanung



Bebauungsplan Nr. 173
"Bereich zwischen Jägerstraße und östlicher Kirchstraße"

Vorentwurf

M. 1:500
Bearbeiter: Hr. Knöll

Stand: 05.08.2022
Tel.: (05141) 12 6113

