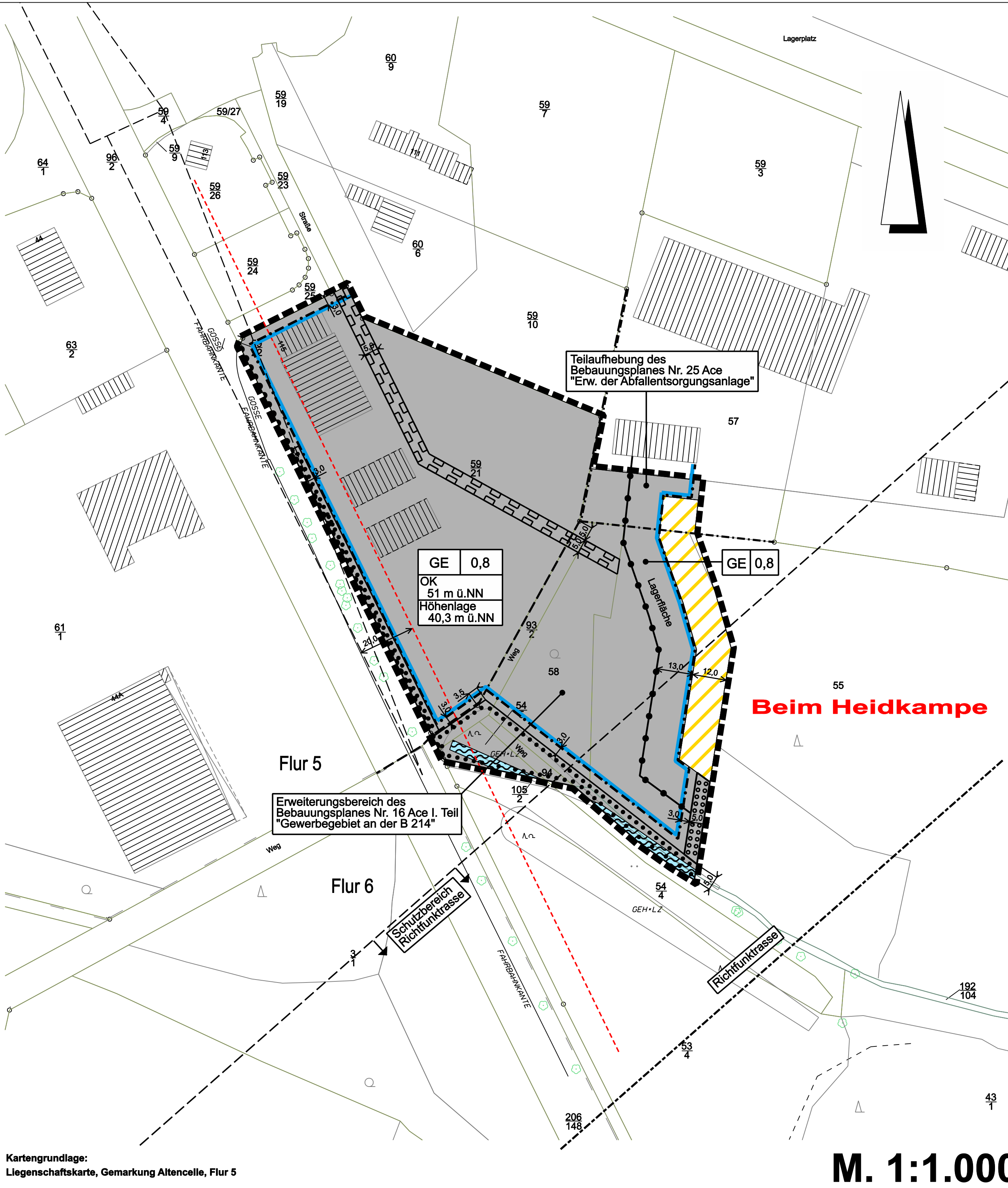


4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 16 Ace I. Teil "Gewerbegebiet an der B 214"



Planzeichenerklärung

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

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GE Gewerbegebiet Lagerfläche, s. Textliche Festsetzung Nr. 1

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,8 Grundflächenzahl OK 51 m ü. NN max. Oberkante baulicher Anlagen über NN als Höchstmaß 40,3 m ü. NN Höhenlage als Mindestmaß

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

Baugrenze

4. VERKEHRSFLÄCHEN

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Fahrgasse für die Feuerwehr, Rettungsfahrzeuge und für die Waldbewirtschaftung Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

6. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

Wasserfläche

7. SONSTIGE PLANZEICHEN

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten von Leitungsträgern, Rettungsdiensten, Feuerwehr und den jeweiligen Anliegern Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung Grenze des Erweiterungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 16 Ace I. Teil "Gewerbegebiet an der B 214" Grenze der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 25 Ace "Erweiterung der Abfallentsorgungsanlage"

Nachrichtliche Übernahme

Grenze der Bauverbotszone gem. Bundesfernstraßengesetz Sichtdreiecke Richtfunktrasse

Textliche Festsetzungen

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

Im Gewerbegebiet (GE) sind gemäß § 8 (2) BauNVO zulässig: - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, - Tankstellen.

Im GE sind Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungstätten sind im GE gemäß § 1 (6) BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe mit Verkaufsfächen für den Verkauf von Waren an den Endverbraucher mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten entsprechend der „Celler Liste“ des Zentren- und Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Celle sind im Plangebiet gemäß § 1 (9) BauNVO i. V. m. § 1 (5) BauNVO unzulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsbetriebe nur dann, wenn sie nach Art und Umfang in eindeutigen Zusammenhang mit einer Produktion, Ver- und/oder Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen einer gewerblichen Betriebsstätte stehen und max. 10 % der Grundfläche des jeweiligen Betriebes, jedoch eine max. Fläche von 80 qm, einnehmen.

Der als „Lagerfläche“ gekennzeichnete Bereich hat die Funktion eines Brandschutzstreifens für den Wald hinter der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und ist von baulichen Anlagen jeglicher Art freizuhalten. Ausnahmsweise kann er für die Lagerung nicht brennbarer Stoffe/Materialien und für Aufschüttungen (Weilanlage) bis zu einer Höhe von max. 3,0 m sowie für Wege und Rangierflächen oder als Grünfläche mit einzelnen Bäumen und Sträuchern und Regenwasserversickerungsanlagen genutzt werden.

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

Die festgesetzte maximale Oberkante baulicher Anlagen von 51 m ü. NN darf nicht überschritten werden. Ausnahmsweise kann die max. Oberkante durch notwendige technische Anlagen (z. B. Antennen) überschritten werden (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

Die Höhenlage baulicher Anlagen hat bei mindestens 40,3 m NN zu liegen. Diese Höhenlage kann unterschritten werden, wenn dadurch bei einem statistischen hundertjährigen Bemessungshochwasser (HQ 100) der Aller keine Schäden für die baulichen Anlagen und keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

3. Schalltechnische Vorgaben (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für das Gewerbegebiet wird ein flächenbezogener Schalleistungspegel von 62 dB(A)/m² am Tag (06:00 bis 22:00 Uhr) und von 47 dB(A)/m² in der Nacht (22:01 bis 05:59 Uhr) festgesetzt.

4. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Fläche ist eine 5 m breite Hecke aus heimischen Laubsträuchern zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

5. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die festgesetzte Strauchhecke an der Bundesstraße B 214 ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen sowie bei Bedarf durch Nachpflanzung heimischer Heckengehölze zu verjüngen. Die Neuanpflanzungen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

Die festgesetzte Strauch-Baumhecke im Süden des Plangebietes ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Laubbäume sind in der folgenden Pflanzperiode durch eine hochstämmige Stiel-Eiche (Quercus robur), Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 18/20 cm in unmittelbarer Nähe zum Standort zu ersetzen.

6. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i. V. mit i. S. v. § 44 Abs. 1 BNatSchG)

Für die Außenbeleuchtung sind nur Lampen zulässig, die mit Leuchtdioden (Typ warm-weiß) ausgerüstet sind und nicht in das Umland strahlen. Die nächtliche Außenbeleuchtung ist in der Zeit zwischen 22.00 bis 6.00 Uhr nicht zulässig.

Eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der Bundesstraße 214 verursacht durch Beleuchtung oder Verkehre aus dem Gewerbegebiet ist nicht zulässig.

Lärmintensive Arbeiten, wie z. B. der Einsatz einer Brecheranlage, das Rammen von Spundwänden, der Einsatz von Motorsägen, die über die schalltechnischen Vorgaben der textlichen Festsetzung Nr. 3 hinausgehen, dürfen ausschließlich zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar durchgeführt werden und müssen die Regelung des Abschnitt 7.2 der TA Lärm beachten und erfüllen.

7. Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Um ein unkontrolliertes Einrieseln von Materialien über die Gewerbegebietsfläche mit der Zweckbestimmung Lagerfläche hinaus in die „Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung“ sowie in die „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ und die „Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ zu unterbinden, ist ein Zaun mit einer Höhe von mindestens 1,5 m zu errichten, der im unteren Bereich (mindestens 1 m) geschlossen ist.

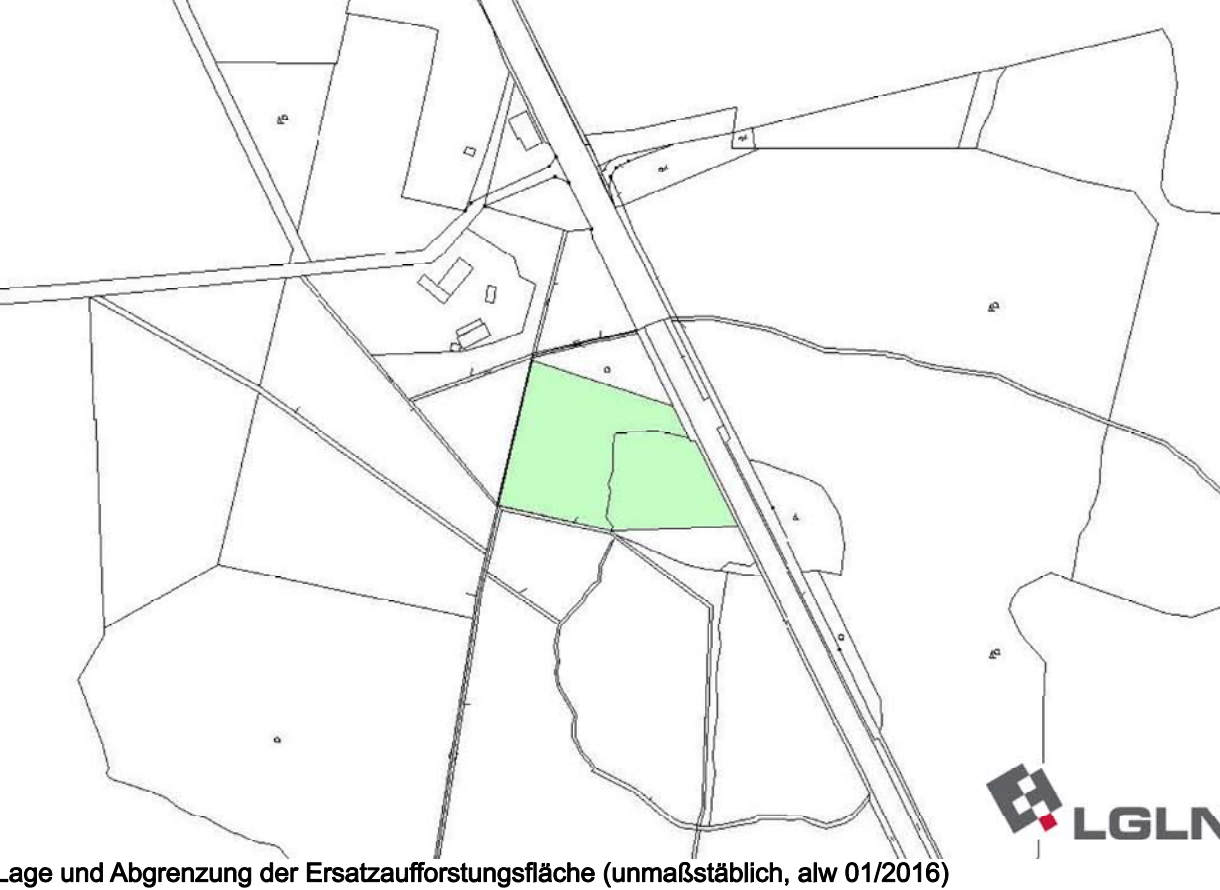
Hinweis

1. Wasserfläche/Gewässerrandstreifen

Entlang des in und am Geltungsbereich befindlichen Grabens ist ein mind. 3,0 m breiter Gewässerrandstreifen frei und zugänglich zu halten.

2. Externe Maßnahmen zu Ersatz- und Kompensationsmaßnahmen

Es wird ein städtebaulicher Vertrag über die externen Kompensationsmaßnahmen geschlossen. Die Kompensationsmaßnahmen sehen auf den Flurstücken 68 und 69 der Flur 4 Gemarkung Bockelskamp eine Aufforstung auf einer Fläche von 10.845 m² mit herkunftsgesicherten Stiel-Eichen der Herkunft „Heide und Altmark“ sowie mit herkunftsgesicherten Hainbuchen der Herkunft „Norddeutsches Tiefland“ vor. Im Bereich des Grabens im Westen hat ein Beimischung von herkunftsgesicherten Roten der Herkunft „Nordwestdeutsches Tiefland“ zu erfolgen. Es sind 5.000 Pflanzen aus forstüblichem Pflanzmaterial pro Hektar zu verwenden. Es ist ein Waldrand mit Krautsaum in 5 m Breite anzulegen. Die Fläche ist gegen Wildverbiss zu schützen, bis die Pflanzung nicht mehr verbiss gefährdet ist. Eine spätere forstliche Bewirtschaftung der Fläche, die den Grundsätzen der ordnungsgemäßen Forstwirtschaft entspricht, ist zulässig. Neben dem Abschluss des städtebaulichen Vertrags erfolgt außerdem die Eintragung einer Grunddienstbarkeit zugunsten der Stadt Celle.



3. Städtebaulicher Vertrag

Der städtebauliche Vertrag zum Bebauungsplan enthält u. a. Regelungen zur Sicherung und Durchführung der naturschutzrechtlichen Ersatzmaßnahmen.

4. Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. 25 Ace der Stadt Celle „Erweiterung der Abfallentsorgungsanlage“

Alle bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 25 Ace der Stadt Celle „Erweiterung der Abfallentsorgungsanlage“ im Bereich der Teilaufhebung treten außer Kraft.

5. Anhänge zur Begründung des Bebauungsplans

Ein Artenschutzbeitrag, ein forstwirtschaftlicher Beitrag und ein schalltechnisches Gutachten und eine forstliche Standortskartierung stellen die Anhänge zur Begründung des Bebauungsplans dar.

Nachrichtliche Übernahme

1. Bauverbotszone an Bundesstraßen

Entlang der Bundesstraße B 214 sind die anbaurechtlichen Bestimmungen für die Bauverbots- und die Baubeschränkungszone gem. Bundesfernstraßengesetz zu beachten.

2. Sichtdreieck

Innerhalb des dargestellten Sichtdreiecks sind bauliche Anlagen, Einfriedungen sowie Bäume, Sträucher und Stauden unzulässig, wenn sie höher als 80 cm über die Fahrbahnoberkante hinausragen.

3. Richtfunktrasse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Bereich der Richtfunktrasse Nr. 102. Eventuelle Bauhöhenbeschränkungen aus funkt technischer Sicht bedürfen der Klärung mit der Bundesnetzagentur - Referat 226, Fehrbelliner Platz 3, 10707 Berlin.

4. Niederschlagswasser

Das auf den privaten Grundstücken und Erschließungswegen anfallende Niederschlagswasser ist gemäß § 4 der Satzung der Stadt Celle über die Abwasserbeseitigung (Abwasserbeseitigungssatzung) vom 27.11.2014 vor Ort zu versickern.

5. Hunderjtährliches Hochwasser und Hochwasserrisiko

Die Hochwasserordinate für das hundertjährige Hochwasser (HQ 100) der Mittelaller liegt bei 40,27 /40,28 ü. NN. Für das HQ extrem liegt die Hochwasserordinate bei 40,66 ü. NN.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 27.11.2014 die Einleitung des Verfahrens zur 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 16 Ace I. Teil der Stadt Celle gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 13.06.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Celle, den 03..06..2019.

gez. Dr. Nigge Oberbürgermeister

Planverfasser

Die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 16 Ace I. Teil wurde ausgearbeitet von der Inraplan GmbH.

Celle, den 15..04..2019.

gez. Lockhart Planverfasser/in

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Stadt Celle, Gemarkung Altencelle, Flur 5 Maßstab: 1:1.000 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2014

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, Regionaldirektion Wolfsburg, Katasteramt Celle Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 14.05.2014).

Celle, den 24..04..2019.

gez. Riemann Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 27.11.2014 dem Vorentwurf zur 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 16 Ace I. Teil und der zugehörigen Begründung zugestimmt und seine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie deren Ort und Dauer wurden am 13.06.2015 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde in der Zeit vom 23.06.2015 bis zum 22.07.2015 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Im gleichen Zeitraum fand gemäß § 4 (1) BauGB die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 18.06.2015 statt.

Celle, den 03..06..2019.

gez. Dr. Nigge Oberbürgermeister

Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 28.02.2017 dem Entwurf zur 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 16 Ace I. Teil und der zugehörigen Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Beschluss über die öffentliche Auslegung sowie deren Ort und Dauer wurden am 25.03.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf zur 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 16 Ace I. Teil und die zugehörige Begründung haben in der Zeit vom 04.04.2018 bis zum 03.05.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB fand mit Schreiben vom 16.03.2017 vom 21.03.2017 bis zum 20.04.2017 statt.

Celle, den 03..06..2019.

gez. Dr. Nigge Oberbürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Celle hat die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 16 Ace I. Teil nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 27.09.2018 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die zugehörige Begründung beschlossen.

Celle, den 03..06..2019.

gez. Dr. Nigge Oberbürgermeister

Ausgefertigt

Celle, den 03..06..2019.

gez. Dr. Nigge Oberbürgermeister

Inkrafttreten

Die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 16 Ace I. Teil ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 16..07..2019. im Amtsblatt für den Landkreis Celle bekannt gemacht worden. Mit diesem Tage ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Celle, den 17..07..2019.

gez. Dr. Nigge Oberbürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 16 Ace I. Teil ist die Verletzung von Vorschriften nicht geltend gemacht worden.

Celle, den

Oberbürgermeister

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) hat der Rat der Stadt Celle diese 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 16 Ace I. Teil bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Celle, den 03..06..2019...

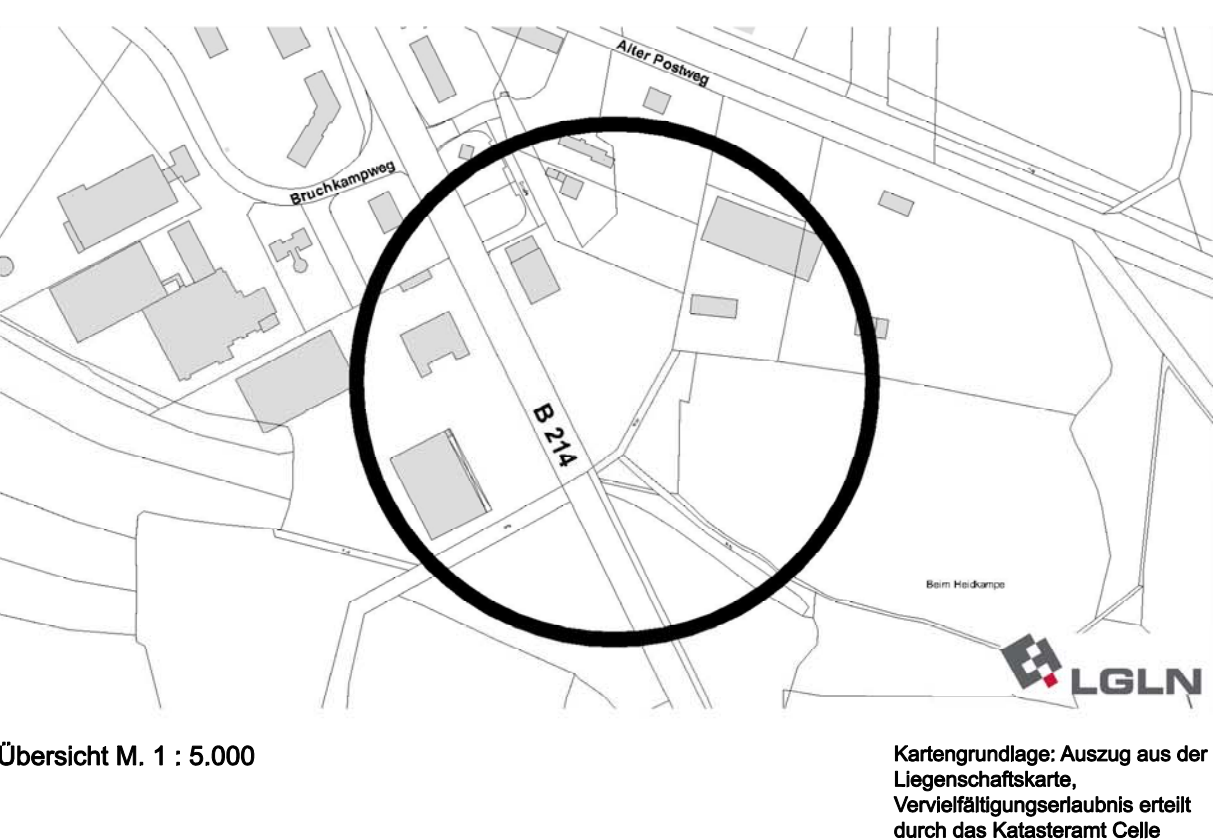
gez. Dr. Nigge Oberbürgermeister

Stadt Celle

4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 16 Ace I. Teil

"Gewerbegebiet an der B 214"

mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 25 Ace "Erweiterung der Abfallentsorgungsanlage"



Übersicht M. 1: 5.000

Kartengrundlage: Auszug aus der Liegenschaftskarte, Vervielfältigungslaubnis erteilt durch das Katasteramt Celle

Stadt Celle - Der Oberbürgermeister Fachdienst 61 - Stadtplanung Tel. 05141 - 12 6117, Fax 05141 - 12 6099 Am Französischen Garten 1, 29221 Celle

Planverfasser: Inraplan GmbH Südwall 32, 29221 Celle

Stand: 08.08.2018 (Satzung)