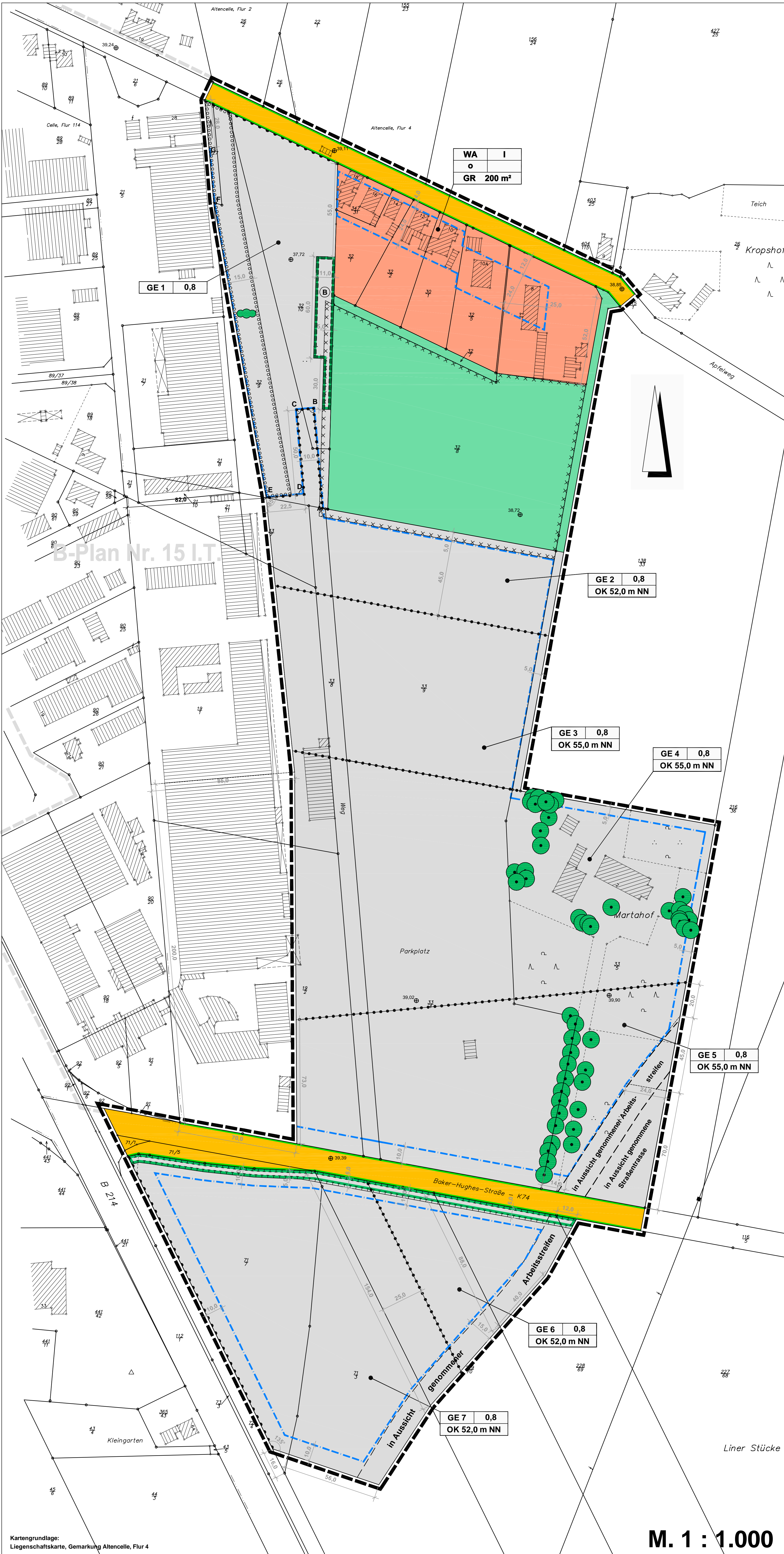


# Bebauungsplan Nr. 140 "Gewerbegebiet Baker-Hughes-Straße"



## Planzeichenerklärung

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

### Art der baulichen Nutzung

<b>WA</b>	Allgemeine Wohngebiete (s. text. Festsetzungen Nr. 7 und 8)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
<b>GE</b>	Gewerbegebiete (s. text. Festsetzungen Nr. 1 - 6)	(§ 8 BauNVO)

### Maß der baulichen Nutzung

<b>0,8</b>	Grundflächenzahl	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
<b>GR 200 m²</b>	Grundfläche je Gebäude	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
<b>I</b>	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	(§ 20 BauNVO)
	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß	(§ 16 Abs. 2 BauNVO)
<b>OK 52,0 m NN</b>	Oberkante über Normalnull	(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

<b>O</b>	Offene Bauweise	(§ 22 Abs. 2 BauNVO)
<b>Baugrenze</b>	Baugrenze	(§ 23 Abs. 3 BauNVO)
<b>Verkehrsflächen</b>		(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

### Verkehrsflächen

<b>Strassenverkehrsfläche</b>	
<b>Strassenbegrenzungslinie</b>	
<b>Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen</b>	(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)
<b>Bereich ohne Ein- und Ausfahrt</b>	

### Grünflächen

<b>Private Grünfläche</b>	(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
---------------------------	---------------------------

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

<b>Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b>	(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
<b>Erhaltung von Bäumen</b>	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)
<b>Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern</b>	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)

### Sonstige Planzeichen

<b>Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährlichen Stoffen belastet sind</b>	(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
<b>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes</b>	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
<b>Abgrenzung unterschiedlicher Baugebietsflächen</b>	(§ 16 Abs. 5 BauNVO)

### Nachrichtliche Übernahme

<b>Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts</b>	
<b>hier: besonders geschütztes Biotope gem. § 26 a NatG</b>	
<b>Höhenangabe in m NN</b>	

## Textliche Festsetzungen

### Festsetzungen für die Gewerbegebiete

- Die zulässige Oberkante baulicher Anlagen (OK) darf durch technische Aufbauten, wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Fahrstuhlüberfahrten, überschritten werden.
- Bei der Ermittlung der Grundstücksfläche im Sinne von § 10 Abs. 3 BauNVO bleiben Abgrenzungen unterschiedlicher Baugebietsflächen unberücksichtigt.
- Eine Überschreitung der Baugrenzen, die entlang der Grenzen der in Aussicht genommenen Arbeitsstreifen verlaufen, durch Gebäude oder Gebäudeteile kann im Einvernehmen mit der Straßenbaubehörde um bis zu 5,0 m ausnahmsweise zugelassen werden.
- Auf den Flächen, die als "in Aussicht genommener Arbeitsstreifen" und "in Aussicht genommene Straßenverkehrsfläche" (Bundesstraße 3) bezeichnet sind, gilt § 23 Abs. 5 BauNVO mit der Maßgabe, dass bauliche Anlagen nur im Einvernehmen mit der Straßenbaubehörde zugelassen werden dürfen.
- Die Baugebietsfläche "GE 1" dient der Versickerung von Regenwasser. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, Aufschüttungen sowie Anlagen zur Versickerung oder Rückhaltung von Regenwasser können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn öffentliche Belange, insbesondere des Hochwasser- und des Lärmschutzes und weitere Umweltbelange, nicht entgegenstehen.
- In den Gewerbegebieten sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L<sub>eq</sub> nach DIN 45691 weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten.

Baugebiets-Teilfläche	L <sub>eq</sub> , tags	L <sub>eq</sub> , nachts
GE 2, GE 3	58	45
GE 4	60	47
GE 5	37	22
GE 6	59	53
GE 7	59	46

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.

### Festsetzungen für das Allgemeine Wohngebiet (WA)

- Nichtüberdeckte Terrassen dürfen die Grundfläche um bis zu 30 m² und die südlichen Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 5,0 m überschreiten.
- Abweichend von der zulässigen Grundfläche sind Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Bauordnungsverordnung sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nur bis zu einer Größe von insgesamt 130 m² je Baugrundstück zulässig. Dabei darf die Summe aller Grundflächen je Baugrundstück die Grundflächenzahl von 0,6 nicht überschreiten.

## Grünordnerische Textliche Festsetzungen

### Erhaltung von Bäumen

- Die Kronentrüffeln der mit einem Erhaltungsgebot belegten Bäume sind von baulichen Anlagen freizuhalten. Bei Abgang sind die Bäume gleichartig und gleichwertig nachzupflanzen.

### Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Erhaltung und zur Pflege von Ackerwildkräutern

- Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Erhaltung und zur Pflege von Ackerwildkräutern sind die vorhandenen Ackerwildkräuter zu erhalten. Die Fläche ist jährlich im Herbst zu fräsen. Der Einsatz von Herbiziden und Düngemitteln sowie die gärtnerische Gestaltung und Anpflanzung sind unzulässig.
- Eine bis zu 10,0 m breite Ein-/Ausfahrt ist zulässig. Weitere Ein- und Ausfahrten können ausnahmsweise zugelassen werden.

### Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern

- Die Fläche zum Anpflanzen ist auf einer Gesamtfläche von mindestens 2.000 m² mit Sträuchern der Arten Mandel-Weide (Salix triandra) und Korb-Weide (Salix viminalis) in der Weise zu bepflanzen, dass der Eindruck einer lockeren Weidenhecke entsteht.

### Externe Ausgleichsmaßnahmen

- Externe Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach den Maßgaben des Grünordnungsplanes, der eine Anlage zur Begründung darstellt, wie folgt durchzuführen:

Maßnahme	Gesamtumfang
1. Aufforstung von Ackerflächen	15.900 m²
2. Nadelwaldumbau	13.000 m²
3. Anpflanzung einer Obstbaumwiese auf einer Ackerfläche	7.100 m²
4. Umwandlung von Ackerbrachen in Ruderalflächen	52.900 m²

- Die Maßnahmen nach Absatz 1 werden den Teilflächen des Gewerbegebietes wie folgt zugeordnet:

Maßnahme	Teilfläche A: Grundstück Baker-Hughes-Straße 2 ("Martahof", Gemarkung Altenelle, Flur 4, Flurstück 33/5)	Teilfläche B: übriges Gewerbegebiet südlich der Baker-Hughes-Straße	Teilfläche C: Gewerbegebiet südlich der Baker-Hughes-Straße
1. Aufforstung von Ackerflächen	6.800 m²	700 m²	8.400 m²
2. Nadelwaldumbau	13.000 m²		
3. Anpflanzung einer Obstbaumwiese	7.100 m²		
4. Umwandlung in Ruderalflächen		39.500 m²	13.400 m²

## Hinweise

- Die Abgrenzung unterschiedlicher Baugebiete zwischen den Punkten A, B, C, D und E sowie die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zwischen den Punkten E, F und G sind zugleich Baugrenzen.
- In den Geländestreifen, die an die Fahrbahnkanten der Braunschweiger Heerstraße (Bundesstraße 214) und Baker-Hughes-Straße (Kreisstraße 74) grenzen, sind nach dem Bundesstraßengesetz bzw. nach dem Niedersächsischen Straßengesetz bis zu einer Tiefe von 20 m Bauverbotzonen und zu einer Tiefe von 40 m Baubeschränkungszone zu beachten. Die Lage von Baugrenzen weist keinen Zusammenhang mit diesen Vorschriften auf.  
Für die neue Bundesstraße 3 (Umgehung Celle) gilt dies nach Planfeststellung sinngemäß.
- Bei Grundwasserentnahmen, Grundwasserentnahmen und dem Bau von Brunnen sowie bei Maßnahmen zur Versickerung von Regenwasser sind der Zweckverband Abfallwirtschaft Celle und die Untere Wasserbehörde der Stadt Celle zu beteiligen.
- Hydraulische Untersuchungen ergaben für ein statistisches hundertjähriges Hochwasser (HQ<sub>100</sub>) der Aller eine Hochwasserkontingente von 39,33 m NN.
- Das Plangebiet liegt im Bereich der Einflusschneise des Flughafens Wietzenbruch (Entfernung zum Startbahn-Bezugspunkt: ca. 5,7 km).
- Ein Grünordnungsplan stellt Anhang 2 und schalltechnische Gutachten stellen Anhang 4 und 5 zur Begründung des Bebauungsplanes dar.
- Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 I.T. der Stadt Celle "Gewerbegebiet Braunschweiger Heerstraße/Ost" außer Kraft.

## Verfahrensvermerke

### Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 15.12.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 140 "Gewerbegebiet Baker-Hughes-Straße" gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 30.12.2006 ortsüblich bekanntgemacht.

Celle, den 12.03.2008

gez. Dr. h.c. Biemann  
Oberbürgermeister

### Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 140 wurde ausgearbeitet im Fachbereich Stadtentwicklung, Fachdienst Stadtentwicklungsplanung

Celle, den 12.03.2008

gez. Schuch  
Lfd. Baurektor

### Plangrundlage

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte  
RMK Vermessung (07 5121-4)  
Gemarkung Altenelle, Flur 4  
Maßstab 1:1.000

Die Plangrundlage 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: 12.10.2007).  
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.  
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Celle, den

gez. Koch  
RMK Vermessung

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 24.09.2007 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 140 und der zugehörigen Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 29.09.2007 ortsüblich bekanntgemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 140 und die zugehörige Begründung haben vom 09.10. bis 08.11.2007 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

### Erneute öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 11.12.2007 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 140 und der zugehörigen Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.  
Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 12.01.2008 ortsüblich bekanntgemacht.  
Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 140 und die zugehörige Begründung haben vom 14.01.2008 bis 05.02.2008 gem. § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegt.

Celle, den 12.03.2008

gez. Dr. h.c. Biemann  
Oberbürgermeister

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Celle hat den Bebauungsplan Nr. 140 nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 06.03.2008 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die zugehörige Begründung beschlossen.

Celle, den 12.03.2008

gez. Dr. h.c. Biemann  
Oberbürgermeister

### Ausgefertigt

am 12.03.2008

gez. Dr. h.c. Biemann  
Oberbürgermeister

### Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 140 ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 05.05.2008 im Amtsblatt für den Landkreis Celle bekanntgemacht worden.  
Mit diesem Tage ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Celle, den 05.05.2008

gez. Dr. h.c. Biemann  
Oberbürgermeister

### Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 140 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 § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Stadt Celle diesen Bebauungsplan Nr. 140, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Celle, den

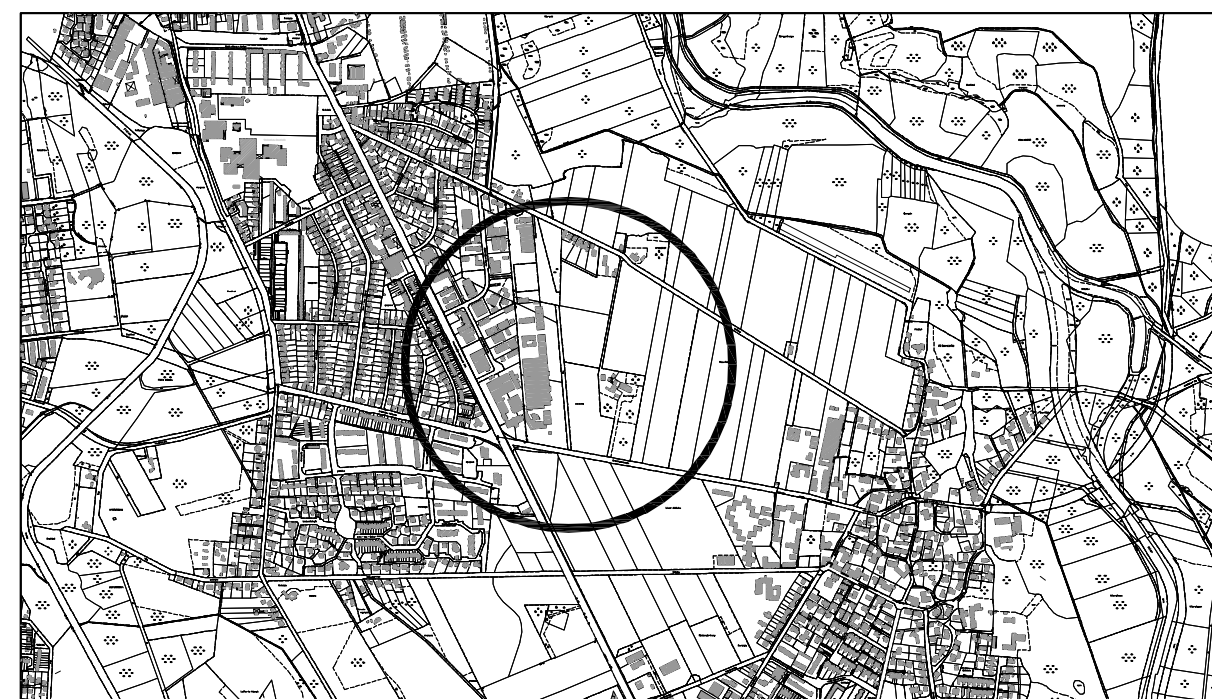
gez. Dr. h.c. Biemann  
Oberbürgermeister

Siegel

## Stadt Celle

Bebauungsplan Nr. 140

## "Gewerbegebiet Baker-Hughes-Straße"



Übersicht M. 1:10.000

Kartengrundlage: DGL, Verneinungsgutachten erteilt durch das Katasteramt Celle

**PLANURKUNDE**  
Stadtplanung

Stadt Celle - Der Oberbürgermeister  
Fachbereich 3 - Stadtentwicklung  
Fachdienst 60 - Stadtentwicklungsplanung

Stand: 06.02.2008

(Satzung)

Tel. 05141-12617, Fax 05141-1275617  
Helmuth-Hörstmann-Weg 1, 29221 Celle