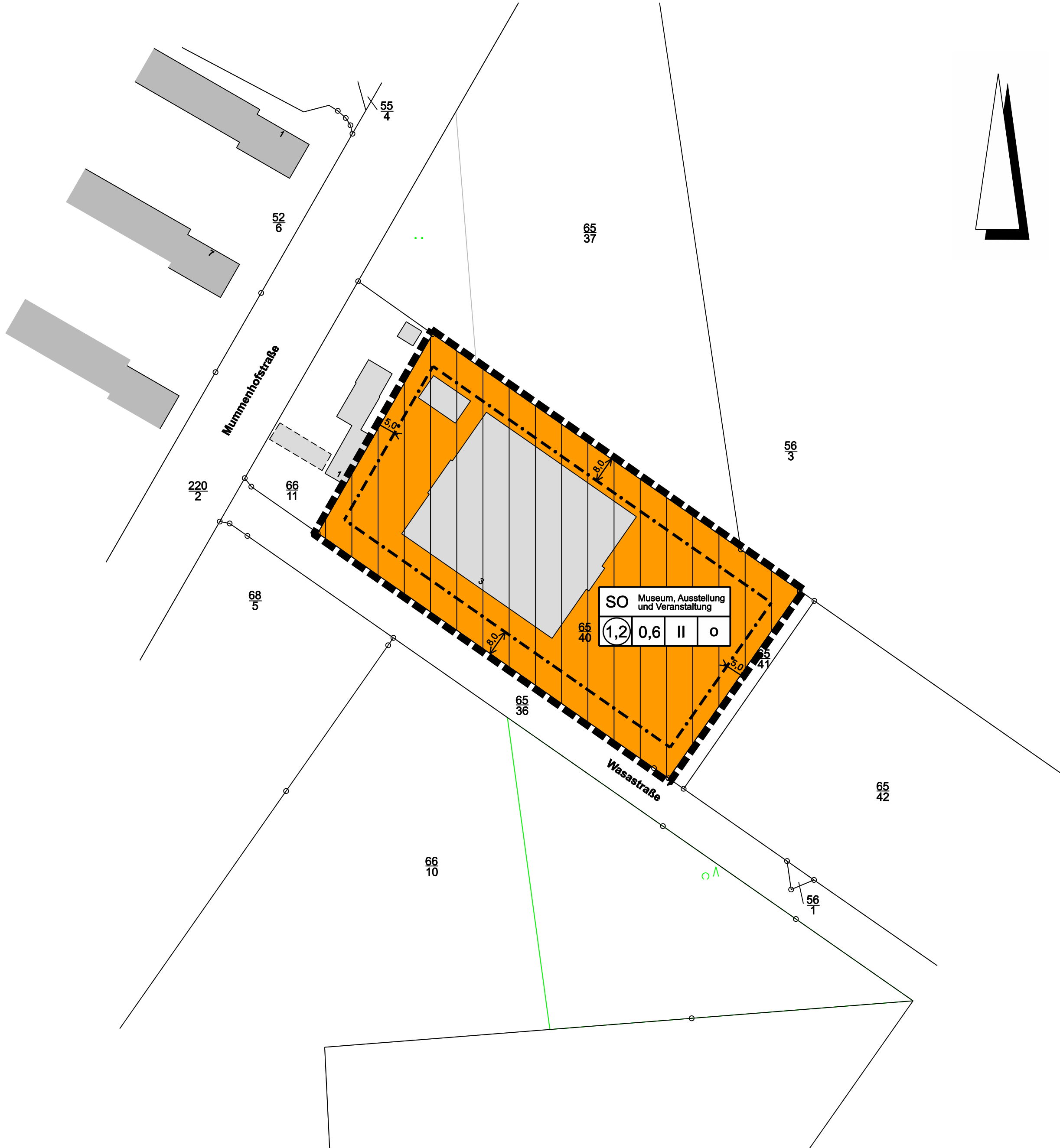


# 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 "Vorwerk / Süd"



Kartengrundlage:  
Liegenschaftskarte, Gemarkung Celle, Flur 27

M. 1:1.000


## Planzeichenerklärung

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



### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

 Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Museum, Ausstellung und Veranstaltung"

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

 max. zulässige Geschossflächenzahl  
0,6 max. zulässige Grundflächenzahl  
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

### 3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

 offene Bauweise (s. textliche Festsetzungen)  
 Baugrenze

### 4. SONSTIGE PLANZEICHEN

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplan-Änderung

## Textliche Festsetzungen

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Museum, Ausstellung und Veranstaltung“ (§ 11 BauNVO).

Zulässig sind:  
- Museen mit Handel und Verkauf von Ausstellungsstücken,  
- Messen, Kunstausstellungen, kulturelle Veranstaltungen,  
- in untergeordneter Form Anlagen zur Begutachtung von Ausstellungsstücken (z. B. Hebebühne),  
- Schank- und Speisewirtschaften mit Innen- und Außenbewirtung.

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Verkaufsstellen für den Verkauf von Waren mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten an den Endverbraucher nicht zulässig. Dies gilt auch für einmalige befristete oder wiederkehrende Sonderverkaufsaktionen. Die zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsortimente sind der „Celler Liste“ des Zentren- und Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Celle von 2010 zu entnehmen.

### 2. BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO gelten innerhalb des sonstigen Sondergebietes die Regelungen der offenen Bauweise. Ausnahmsweise sind Gebäude mit einer Länge von max. 70 m zulässig (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

### 3. ERHALTUNG VON BÄUMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die vier solitären Säuleichen nördlich des vorhandenen Gebäudes, außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind sie durch großkronige, standortheimische Bäume (z. B. Stieleiche, Linde oder Ahorn) in der folgenden Pflanzperiode in unmittelbarer Nähe zum Standort zu ersetzen.

## Hinweise

### 1. ANLAGENSCHUTZBEREICH NACH DEM LUFTVERKEHRSGESETZ (§ 18a LuftVG)

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Anlagenschutzgebietes nach dem Luftverkehrsgesetz (§ 18a LuftVG). Es liegt im Zuständigkeitsbereich der militärischen Flugsicherung des Flugplatzes Celle-Wietzenbruch und im Interessengebiet des Luftverteidigungsradars Visselhövede. Nach § 18a LuftVG bedarf es der Genehmigung der militärischen Luftfahrtbehörde (Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr in Bonn), wenn Bauwerke innerhalb des Anlagenschutzgebietes errichtet werden sollen.

### 2. SCHICHTENWASSER

Im Bereich des Plangebietes ist mit Schichtenwasser zu rechnen. Daher werden ggf. besondere bauliche Maßnahmen bei der Errichtung von Kellern erforderlich.

### 3. OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück dem Stand der Technik entsprechend zu versickern. Die Einleitungsmöglichkeiten in den Regenwasserkanal und den Vorfluter sind begrenzt. Daher sind unter Beachtung der Baugrundverhältnisse oberflächennahe Rückhalte- und Vorreinigungs-einrichtungen wie z. B. Regenwassermulden vorzusehen. Die Entwässerungskonzepte sind vor Baubeginn mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen. Die Einleitung von Niederschlagswasser bedarf ggf. der Erteilung einer wasserbehördlichen Erlaubnis.

### 4. ALTABLAGERUNG

Nach Auskunft des Zweckverbandes Abfallwirtschaft Celle sind innerhalb des Plangebietes nach jetzigen Erkenntnissen keine Altablagerungen bekannt. Etwa 400 m nordöstlich befindet sich die Altablagerung 351.006.4.026. Bei einer Grundwasser-nutzung sind vorab die Grundwasserqualität zu untersuchen und der Zweckverband Abfallwirtschaft Celle zu informieren.

## Verfahrensvermerke

### Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 27.03.2014 die Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 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 05.04.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Celle, den 07.04.2014  
.....  
Oberbürgermeister

### Planverfasser

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 wurde ausgearbeitet von der infraplan GmbH.

Celle, den 21.07.2014  
.....  
Planverfasser/in

### Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Stadt Celle, Gemarkung Celle, Flur 27  
Maßstab: 1:1.000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung,



© 2013  
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, Regionaldirektion Wolfsburg  
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 09.12.2013).

Celle, den 21.07.2014  
.....  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

### Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 27.03.2014 dem Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 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 05.04.2014 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 und die zugehörige Begründung haben in der Zeit vom 15.04.2014 bis zum 14.05.2014 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Celle, den 19.05.2014  
.....  
Oberbürgermeister

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Celle hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 17.07.2014 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die zugehörige Begründung beschlossen.

Celle, den 21.07.2014  
.....  
Oberbürgermeister

Ausgefertigt  
Celle, den 28.07.2014  
.....  
Oberbürgermeister

Inkrafttreten  
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 12.08.2014 im Amtsblatt für den Landkreis Celle bekannt gemacht worden. Mit diesem Tage ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Celle, den 14.08.2014  
.....  
Oberbürgermeister

Verletzung von Vorschriften  
Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 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 (NKomVG) hat der Rat der Stadt Celle diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen. Das Planverfahren wurde gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

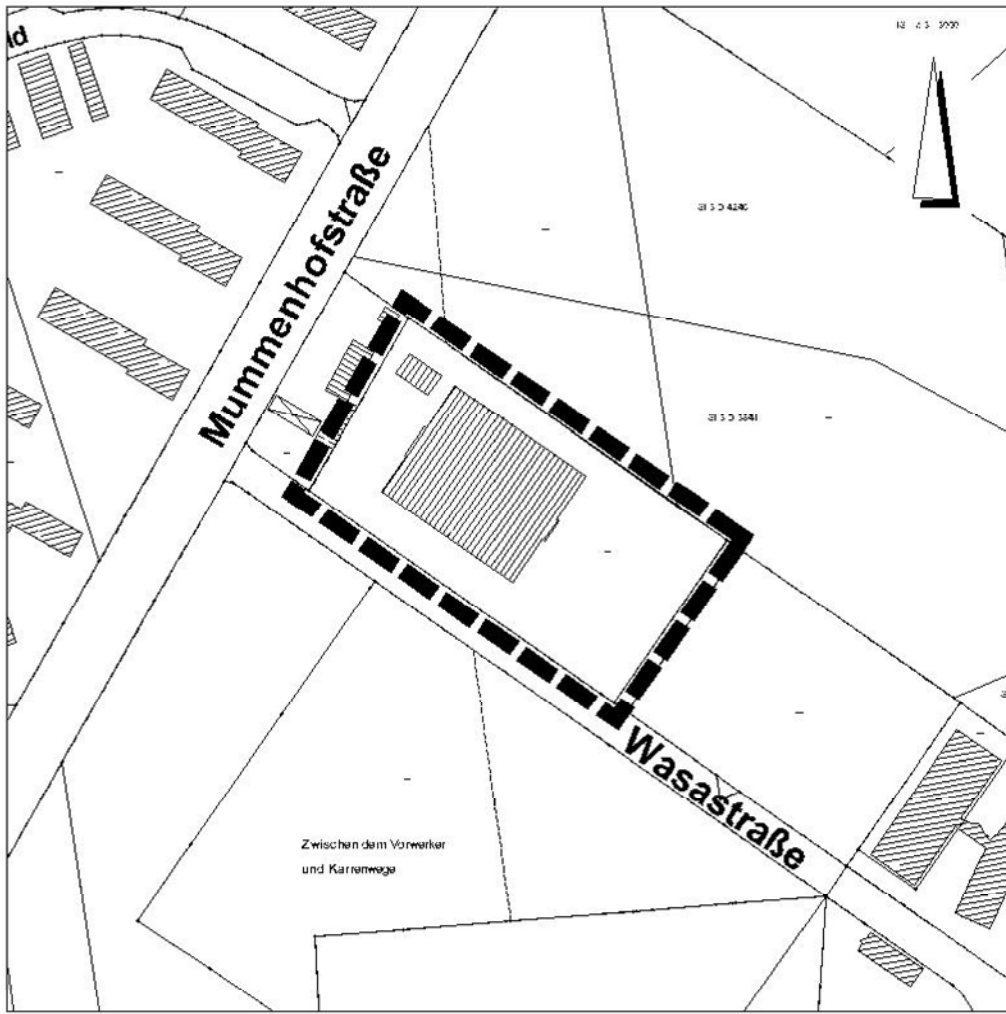
Celle, den 21.07.2014  
.....  
Oberbürgermeister

## Stadt Celle



## 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42

## "Vorwerk / Süd"



Übersicht (unmaßstäblich)

Kartengrundlage: DGK, Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Katasteramt Celle

Stadt Celle - Der Oberbürgermeister  
Fachbereich 3 - Stadtentwicklung  
Fachdienst 60 - Stadtentwicklungsplanung  
Tel. 05141 - 12 0, Fax 05141 - 12 628  
Am Französischen Garten 1, 29221 Celle

Planverfasser: Infraplan GmbH  
Südwall 32, 29221 Celle

Stand: 28.05.2014  
(Satzung)