

Bebauungsplan Nr. 19 "Gewerbegebiet Vorwerk/Nord", 2. Änderung

M. 1 : 1.000



Planzeichenerklärung

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

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

MI	Mischgebiet	(§ 6 BauNVO)
GE	Gewerbegebiet	(§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GFZ 1,2	Geschossflächenzahl, Höchstmaß
GRZ 0,6	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse
OK 8,0 m	Höhe baulicher Anlagen, Oberkante über Gehweg
4 Wo	höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o	Offene Bauweise
---	Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

VR	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
---	Straßenbegrenzungslinie
F+R	Fuß- und Radweg

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

G	öffentliche Grünfläche hier: Strauchbaumhecke
----------	---

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nm. 20 und 25 BauGB)

E1	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
A1	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
B1	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

St	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
X	Kennzeichnung von Flächenanlagen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
G	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- Im Gewerbegebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Davon unberührt ist die Zulässigkeit einer Verkaufstätigkeit in sachlichem und räumlichem Zusammenhang mit einem im Gewerbegebiet angesiedelten Handwerks-, Produktions- oder Dienstleistungsbetrieb, wenn die Verkaufsfläche untergeordnet ist.
- Im Gewerbegebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) und Nr. 3 (Vergnügungstätigkeiten) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen nicht zulässig.
- Im Gewerbegebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, allgemein zulässig, jedoch nur jeweils eine Wohnung pro Betrieb.
- Im Gewerbegebiet sind gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO Gewerbebetriebe nur dann zulässig, sofern sie nicht wesentlich störend sind. Ausnahmsweise können auch andere als nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zugelassen werden, wenn sie einen flächenbezogenen Schalleistungspegel von tagsüber (6.00 bis 22.00 Uhr) 60 dB(A)/m² und nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) 45 dB(A)/m² nicht überschreiten. Im Einzelfall kann bei Einsatz von schallmindernden Hindernissen auf dem Schallausbreitungsweg der zulässige flächenbezogene Schalleistungspegel erhöht werden. Hierzu sind schalltechnische Nachweise erforderlich.
- Im Mischgebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungstätigkeiten nicht zulässig.
- Im Mischgebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätigkeiten nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

- Im Gewerbegebiet ist gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitung der festgelegten Grundflächenzahl durch die Grundflächen von
 - Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie
 - baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird,höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.
- Im Mischgebiet ist gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO eine Überschreitung der festgelegten Grundflächenzahl durch die Grundflächen von
 - Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie
 - baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird,unzulässig.
- Die zulässige Oberkante baulicher Anlagen (OK) darf durch einzelne technische Aufbauten wie z. B. Schornsteine, Lüftungsanlagen und Fahrstuhlüberfahrten überschritten werden.

3. Landschaftsplanerische Festsetzungen

- Auf den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB als Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen (E1, E2, E3, E4) sind die bestehenden Gehölze und Großbäume im Sinne eines standortgerechten Gehölzstreifens dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Gehölze und Bäume gleichwertig und standorttypisch mit heimischen Arten gemäß nachfolgender Pflanzliste zu ersetzen.

Deutscher Name	Lateinischer Name
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Rotbuche	Fagus sylvatica
Sandbirke	Betula pendula
Besenginstert	Cytisus scoparius
Faulbaum	Fraxinus alnus
Stechpalme	Ilex aquifolium
Wacholder	Juniperus communis
Zitterpappel	Populus tremula
Ohr-Weide	Salix aurita
Salweide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Eberesche	Sorbus aucuparia

- Auf den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB als Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen (A1, A2) sind heimische Arten gemäß Pflanzliste anzupflanzen zur Schaffung eines standortgerechten Gehölzstreifens. Bei Abgang sind die Gehölze und Bäume gleichwertig und standorttypisch mit heimischen Arten gemäß Pflanzliste zu ersetzen.
- Fällungen bzw. Herausnahmen von Gehölzbeständen haben außerhalb der Brutzeit der Vögel zu erfolgen, d. h. außerhalb der Zeit von März bis September eines jeden Jahres.
- Beeinträchtigungen von zu erhaltenden Gehölzstrukturen und Großbäumen durch Bauaktivitäten sind mittels Einhaltung entsprechender räumlicher Abstände zu vermeiden. Dies gilt besonders in der Brutzeit der Vögel von März bis September eines jeden Jahres.
- Für die öffentliche Grünfläche am Karrenweg (M1) werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt:
 - Die bestehenden, hochwertigen Gehölze und Großbäume sind mit dem Entwicklungsziel "Baumbestand des Siedlungsbereichs" dauerhaft zu erhalten.
 - Bei Abgang sind die Gehölze und Bäume gleichwertig und standorttypisch mit heimischen Arten gemäß Pflanzliste (vgl. 3.1) zu ersetzen.
- Auf ausgewiesenen Stellflächen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB die Stellplätze selbst mit einem offenporigen Belag zu versehen.
- In allen Baugebieten müssen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB bei der erstmaligen Errichtung von Gebäuden mindestens 50 % der zu einem Gebäude gehörigen Dachflächen als Gründächer mit einer Substrathöhe von mindestens 10 cm hergestellt werden.

4. Sonstige Festsetzungen

- Im Bereich der mit E2 gekennzeichneten Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind zur Erschließung des Grundstücks vom Garßener Weg maximal zwei Durchfahrten mit einer Breite von zusammen insgesamt 12 m zulässig.

Nachrichtliche Übernahmen

(§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB)

- Das auf den privaten Grundstücken und Erschließungswegen anfallende Niederschlagswasser ist gemäß § 4 Abs. 3 der "Satzung der Stadt Celle über die Abwasserbeseitigung (Abwasserbeseitigungssatzung)" vom 17.12.1998 vor Ort zu versickern, soweit kein entsprechender Kanalschluss vorhanden ist (siehe auch Hinweis Nr. 2).

Kennzeichnungen

(§ 9 Abs. 5 BauGB)

- Im besonders gekennzeichneten Bereich 1 wurden in der Vergangenheit Boden- und Grundwasser-sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Bodenbewegungen im Zuge von Neubau- und Umbaumaßnahmen in diesem Bereich haben nur unter gutachterlicher Begleitung und Absprache mit der Unteren Bodenschutzbehörde zu erfolgen, um noch eventuell vorhandene Restkontaminationsbereiche zeitnah erkennen und separieren zu können.
- Im besonders gekennzeichneten Bereich 2 sind weiterführende Sanierungsmaßnahmen nicht auszuschließen. Dieser Bereich darf für Wohnzwecke erst nach Freigabe durch die Untere Bodenschutzbehörde genutzt werden.

Hinweise

- Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes der Wassergewinnungsanlagen Garßen. Hier bestehen erhöhte Anforderungen an den Grundwasserschutz. Es sind die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung zu beachten.
- Für die Versicherung des auf Gewerbetätigkeiten anfallenden Niederschlagswassers ist grundsätzlich ein Wasserrechtsverfahren für die jeweiligen Grundstücke erforderlich.
- Die Anlage von Hausbrunnen und eine Grundwasserernutzung gemäß § 169 Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) ist für die nachfolgend aufgezählten Flurstücke untersagt: Gemarkung Celle, Flur 127, Flurstücke 36/154, 36/155, 36/156, 36/210, 36/214, 36/225, 36/226
- Die nördlich begrenzte Straße Garßener Weg - K 75 - befindet sich außerhalb der Ortsdurchfahrt. In diesem Bereich bestehen gemäß § 24 Niedersächsisches Straßengesetz (NStroG) Anbauverbote und -beschränkungen. Die Lage von Baugrenzen weist keinen Zusammenhang mit diesen Vorschriften auf.
- Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 19 der Stadt Celle "Gewerbegebiet Vorwerk/Nord", 1. Änderung, außer Kraft.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 07.05.2009 die Einleitung des Verfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 30.05.2009 ortsüblich bekanntgemacht.

Celle, den 04.10.2010

.....

Planverfasser

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 wurde ausgearbeitet im Fachbereich Stadtentwicklung, Bauen und Umwelt, Fachdienst Stadtentwicklungsplanung.

Celle, den 04.10.2010

.....

Planunterlage

Kartengrundlage: Automatische Liegenschaftskarte (ALK)
Katasteramt Celle (L4-370/2009)
Gemarkung Celle, Flur 127
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 16.09.2009). 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 14.10.2010

.....

GLL Wolfsburg, Katasteramt Celle

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 17.12.2009 dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 und der zugehörigen Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.01.2010 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 und die zugehörige Begründung haben vom 01.02.2010 bis 01.03.2010 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Celle, den 04.10.2010

.....

Oberbürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Celle hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 30.09.2010 als Satzung (§ 1 Abs. 1 BauGB) sowie die zugehörige Begründung beschlossen.

Celle, den 04.10.2010

.....

Ausgefertigt

am 04.10.2010

.....

Inkrafttreten

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 26.10.2010 im Amtsblatt für den Landkreis Celle bekanntgemacht worden. Mit diesem Tage ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Celle, den 03.11.2010

.....

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 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 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Celle, den 04.10.2010

.....

Siegel

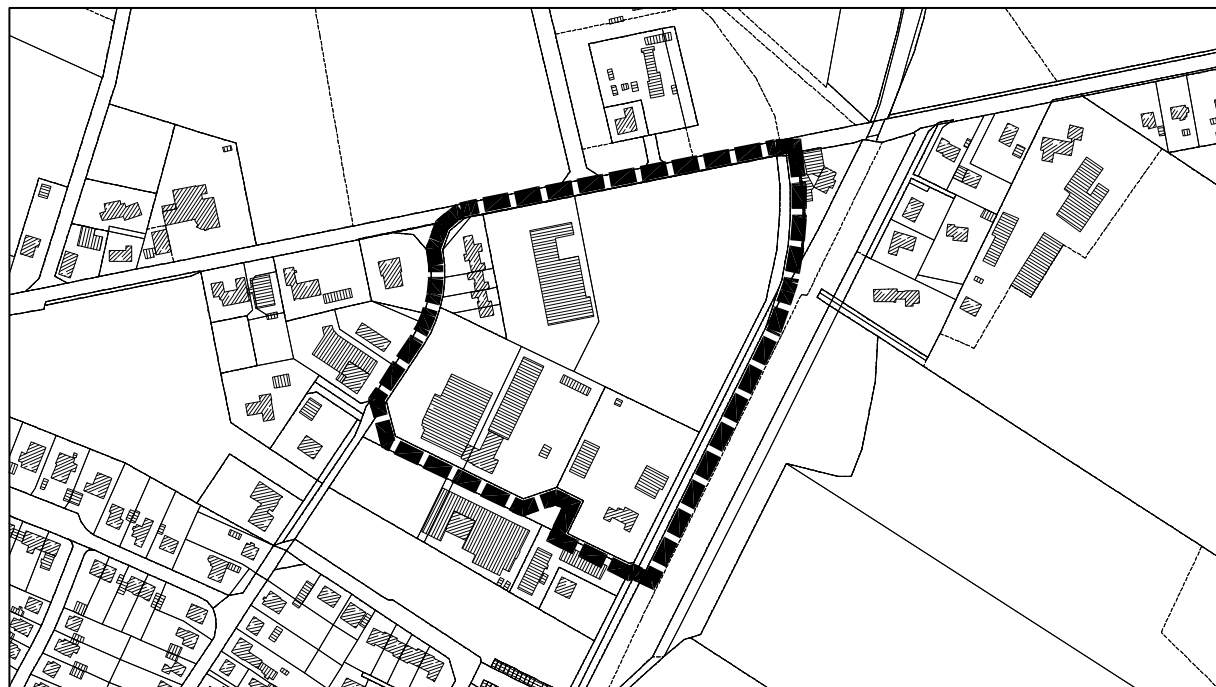
.....

Oberbürgermeister

Stadt Celle

Bebauungsplan Nr. 19, 2. Änderung

"Gewerbegebiet Vorwerk/Nord"



Übersicht M. 1 : 5.000

Kartengrundlage: DOK, Vervielfältigungsberechtigt durch das Katasteramt Celle

PLANURKUNDE
Stadtentwicklungsplanung

Stadt Celle - Der Oberbürgermeister
Fachbereich 3 - Stadtentwicklung, Bauen u. Umwelt
Fachdienst 60 - Stadtentwicklungsplanung
TS/Mü.

Satzung
(Stand: 20.08.2010)