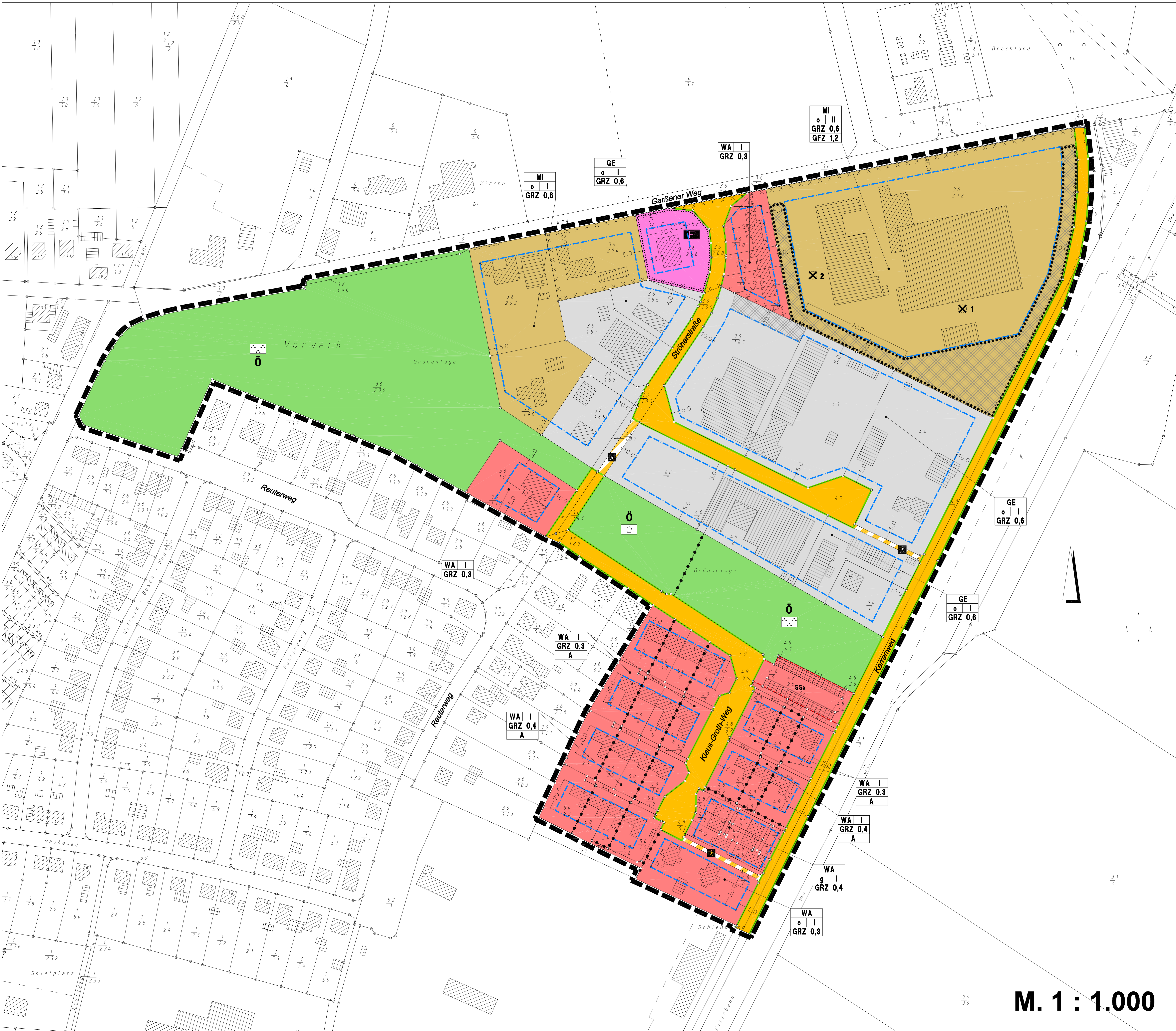


Bebauungsplan Nr. 19 der Stadt Celle, 1. Änderung (Neufassung) "Gewerbegebiet Vorwerk/Nord"



Planzeichenerklärung

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

Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeine Wohngebiete	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
MI	Mischgebiete	(§ 4 BauNVO)
GE	Gewerbegebiete	(§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,4	Grundflächenzahl	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
GFZ 1,2	Geschoßflächenzahl	(§ 19 BauNVO)
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	(§ 20 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

	Baugrenze	(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
	nicht überbaubare Fläche s. textl. Festsetzung Nr. 2.3	(§ 23 Abs. 3 BauNVO)
	Offene Bauweise	(§ 22 Abs. 2 BauNVO)
	Geschlossene Bauweise	(§ 22 Abs. 3 BauNVO)

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs

	Flächen für den Gemeinbedarf	(§ 9 Abs. 1 Nr. 5, Abs. 6 BauGB)
	Feuerwehr	

Verkehrsflächen

	Straßenverkehrsflächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Straßenbegrenzungslinie	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Fußgängerbereich	

Grünflächen

	öffentliche Grünflächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
	Parkanlage	
	Spielplatz	

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

	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25, Abs. 6 BauGB)
	hier: Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes	(§ 9 Abs. 5 Nr. 25 BauGB)

Sonstige Planzeichen

	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB)
	GGA Gemeinschaftsgaragen (s. textl. Festsetzung Nr. 3)	
	Umgrenzung von Flächen mit Boden- und Grundwasserbelastungen durch umweltgefährdende Stoffe (s. Hinweise Nr. 1 bis 3)	(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
	Kennzeichnungen von Bereichen mit Boden- und Grundwasserbelastung durch umweltgefährdende Stoffe (s. Hinweise Nr. 2 u. 3)	(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten	(§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Hinweise

- Die Anlage von Hausbrunnen und eine Grundwasserentnahme gem. § 169 Niedersächsisches Wasser-gesetz (NWG) für die nachfolgend aufgeführten Flurstücke ist untersagt:
Gemarkung Celle, Flur 127, Flurstücke 36/204, 36/206, 36/210, 36/212, 36/215, sowie 36/154 bis 36/156
- Für den besonders gekennzeichneten Bereich 1 wurden bereits Boden-sanierungsmaßnahmen durchge-führt. Der Abriss von Gebäuden und damit einhergehende Bodenbewegungen in diesem Bereich dürfen nur unter gutachterlicher Begleitung, in Absprache mit der Unteren Bodenschutzbehörde erfolgen, um mögliche weitere Kontaminationsbereiche sofort erfassen und separieren zu können.
- In dem besonders gekennzeichneten Bereich 2 werden noch Sanierungsmaßnahmen eines Boden- und Grundwasserschadens durchgeführt. Diese Bereiche dürfen erst nach Abschluss der Sanierung und Frei-gabe dieser Flächen durch die Untere Bodenschutzbehörde entsprechend den Festsetzungen des Be-bauungsplanes genutzt werden. Eine entsprechende Bedingung ist in die zu erteilenden Baugeneh-migungen aufzunehmen.
- Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III A der Wassergewinnungsanlage Gärten. Hier bestehen er-höhte Anforderungen an den Grundwasserschutz. Die geltende Wasserschutzgebietsverordnung des Wasserwerkes Gärten findet Anwendung.
- Mit Rechtsverbindlichkeit der 1. Änderung (Neufassung) tritt der Bebauungsplan Nr. 19 der Stadt Celle "Gewerbegebiet Vorwerk/Nord" außer Kraft.

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- In den Gewerbegebieten sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 nur ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, allgemein zulässig, jedoch nur jeweils eine Wohnung pro Betrieb.
- Innhalb der Gewerbegebieten sind gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO Gewerbebetriebe nur zulässig, wenn sie nicht wesentlich störend sind. Ausnahmsweise können auch andere als nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zugelassen werden, wenn sie einen flächenbezogenen Schallleistungspegel von tiefer als 60 dB(A)/m und nicht mehr als 45 dB(A)/m nicht überschreiten. Im Einzelfall kann beim Ein-satz von schallpegelmindernden Hindernissen auf dem Schallaubstrahlungsweg der flächenbezogene Schallleistungspegel erhöht werden. Hierzu sind schalltechnische Nachweise erforderlich.
- In den Gewerbegebieten sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Davon unberührt ist die Zulässigkeit einer Verkaufstätigkeit im sachlichen und räumlichen Zusammenhang mit einem im Gewerbegebiet angeordneten Handwerks-, Produktions- oder Dienstleistungsbetrieb, wenn die Verkaufsstelle untergeordnet ist.
- In den Gewerbegebieten sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) und Nr. 3 (Vergrünungsstiften) ausnahmsweise zulässigen Anlagen nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

- In den Gewerbegebieten ist gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von
 - Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
 - bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird,höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.
- In den Mischgebieten ist gem. § 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,
 - bauliche Anlagen unterhalb Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird,unzulässig.
- In den gekennzeichneten nicht überbaubaren Flächen sind gem. § 23 Abs. 5 BauNVO Stellplätze und Garagen nach § 12 sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO unzulässig.

3. Gemeinschaftsanlagen

Die im Allgemeinen Wohngebiet festgesetzten Gemeinschaftsgaragen sind den mit **A** gekennzeichneten Baulflächen zugeordnet.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 40 der Nie-dersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Stadt Celle diesen Bebauungsplan Nr. 19, 1. Änderung (Neufassung), bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Celle, den 31.10.2002

Siegel

gez. Biermann
Oberbürgermeister

Verfahrensvermerke

Änderungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 10.06.1997 die 1. Änderung (Neufassung) des Bebauungsplanes Nr. 19 gemäß § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen.
Der Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 15.02.2001 ortsüblich bekanntgemacht.

Celle, den 31.10.2002

gez. Biermann
Oberbürgermeister

Planverfasser

Die 1. Änderung (Neufassung) des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet im Amt für Stadtplanung, Geo-daten und Bauaufsicht.
Abt. Stadtplanung

Celle, den 31.10.2002

gez. Schuch
Baudirektor

Vervielfältigungsvermerk

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 02.07.1965 - Nds. GVBl. S. 187).
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich be-deutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 06.07.2001). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Celle, den 31.10.2002

gez. Fiebranz
Vermessungs- und Katasterbehörde Südostheide
- Katasteramt Celle -

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 11.06.2002 die 1. Änderung (Neufassung) des Bebauungsplanes und der zugehörigen Begründung zugestimmt und seine öffentliche Aus-legung gem. § 3 Abs. 2 BauGB/§ 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz LV.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.06.2002 ortsüblich bekanntgemacht.
Die 1. Änderung (Neufassung) des Bebauungsplanes und die zugehörige Begründung haben vom 28.06.2002 bis 29.07.2002 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Celle, den 31.10.2002

gez. Biermann
Oberbürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Celle hat die 1. Änderung (Neufassung) des Bebauungsplanes nach Prüfung der Be-denken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 19.09.2002 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die zugehörige Begründung beschlossen.

Celle, den 31.10.2002

gez. Biermann
Oberbürgermeister

Ausgefertigt

am 23.09.2002

gez. Biermann
Oberbürgermeister

Inkrafttreten

Die 1. Änderung (Neufassung) des Bebauungsplanes ist gem. § 10 BauGB am 17.10.2002 im Amtsblatt für den Landkreis Celle bekanntgemacht worden.
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 ist damit am 17.10.2002 rechtsverbindlich geworden.

Celle, den 31.10.2002

gez. Biermann
Oberbürgermeister

Verletzung von Verfahrens- u. Formvorschriften

Innhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Celle, den

Oberbürgermeister

Mängel der Abwägung

Innhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

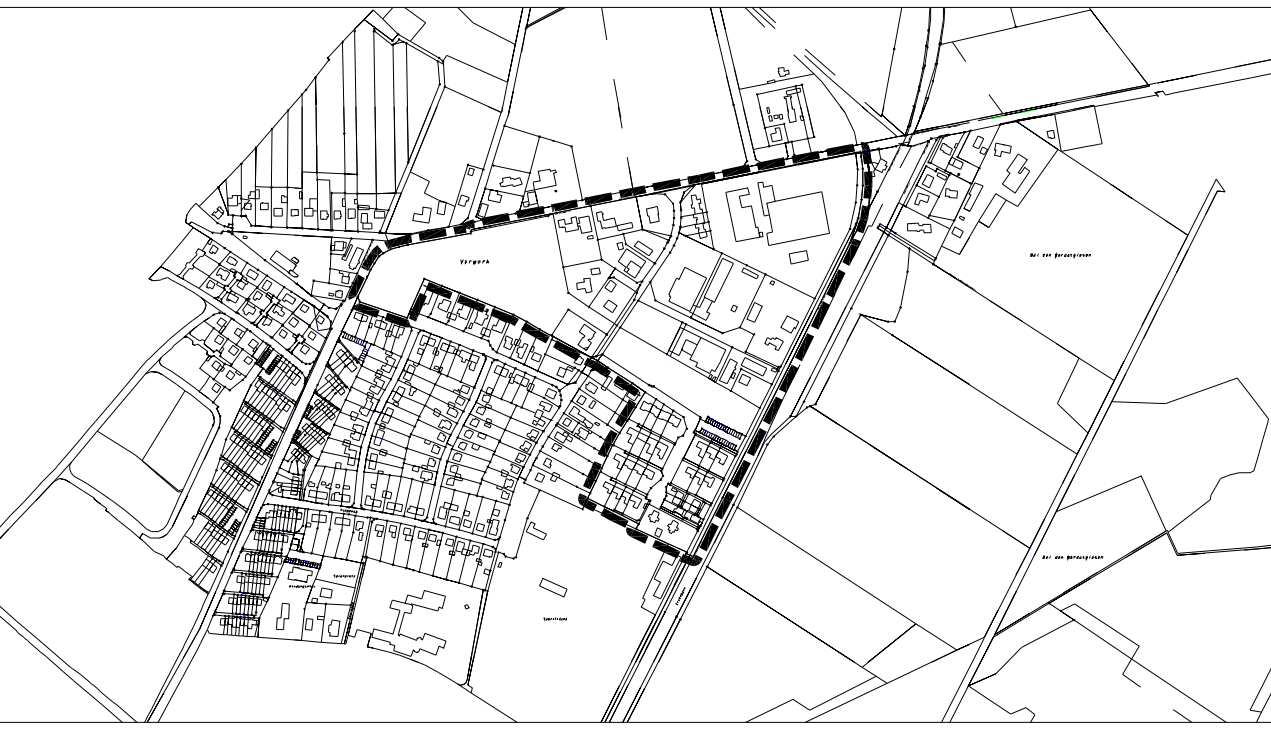
Celle, den

Oberbürgermeister

Stadt Celle

Bebauungsplan Nr. 19 1. Änderung (Neufassung)

"Gewerbegebiet Vorwerk/Nord"



Übersicht M. 1 : 10.000

Kartengrundlage: DOK, Vervielfältigungs-
ergebnis erteilt durch das Katasteramt Celle

Stadt Celle - Der Oberstadtdirektor
Amt für Stadtplanung, Geodaten
und Bauaufsicht - Abt. Stadtplanung-
Br./MÜ.

Satzung
19.09.2002