

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

In den Baugebieten M (Mischgebiete) sind Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO (Gartengrundstücke, Tankstellen, Vergnügungsstätten) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

Das Baugebiet SO₂ "Jugendzentrum" dient überwiegend der Anlage von Jugendpflege- und Jugendfreizeiteinrichtungen. Zulässig sind bauliche Anlagen und Nutzungen zur Förderung jugendspezifischer Bedürfnisse wie insbesondere

- Gebäude für Theater-, Sport-, Tanz- und Konzertveranstaltungen
- Übungsräume und Werkstätten
- Betriebsbüros und -einrichtungen
- Gastronomische Einrichtungen
- Verwaltungsgebäude
- Einrichtungen der sozialen und gesundheitlichen Betreuung

Ausnahme ist zulässig sind

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die den Einrichtungen zugeordnet und ihnen nach Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Sport- und Spielanlagen
- Theaterwerkstätten und -einrichtungen

Unzulässig sind

- Vergnügungsstätten
- Einzelhandelsbetriebe

Das Baugebiet SO₂ "Verwaltung" dient überwiegend der Anlage von zentralen Einrichtungen der Verwaltung. Zulässig sind insbesondere

- Büro- und Verwaltungsgebäude
- Gebäude und Räume für freiberuflich Tätige und solche Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, im Sinne von § 13 BauNVO
- Anlagen für technische, soziale und gesundheitliche Hilfsdienste (Zivil- und Katastrophenschutz)

Ausnahme ist zulässig sind

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die den Einrichtungen zugeordnet und ihnen nach Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

Unzulässig sind

- Gebäude und Anlagen für Handel und Gewerbe
- Wohngebäude und Wohnungen, soweit sie nicht ausnahmsweise zulässig sind

1.3 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Im Baugebiet SO₂ "Verwaltung" sind Stellplätze und Garagen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur in dem für die festgesetzte Nutzung erforderlichen Umfang zulässig. Stellplatz- und Garagennutzungen, die nicht dem Bedarf und der Zweckbestimmung des Gebietes dienen, sind unzulässig. Auf der an der Westgrenze des Baugebietes SO₂ festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Garagen und Nebenanlagen ausnahmsweise zulässig, wenn sie ohne Grenzabstand zum rückseitig angrenzenden Nachbargrundstück errichtet werden.

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

2.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Bauliche Anlagen dürfen mit ihrer Oberkante eine maximale Höhe von 59,0 m über NN nicht überschreiten. Bezugspunkt ist Normalnull (NN). Untergeordnete Anlagen und Gebäudeteile wie z.B. Schornsteine, Abluftanlagen, Antennenträger können von der Höhenfestsetzung ausgenommen werden.

2.2 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne § 4 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeerfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

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

3.1 Auf den Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Bäume auf Dauer zu erhalten. Bei Abgang sind diese an etwa gleicher Stelle durch Neupflanzung zu ersetzen. Die doppelte Baumreihe aus Linden im Baugebiet SO₂ sind nach Abgang von 75 % der Bäume durch Neupflanzung zu ersetzen.

3.2 Auf Stellplatzflächen in den Mischgebieten MI ist je angefangene 6 Stellplätze ein hochstammiger heimischer Laubbaum mindestens 2. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (siehe Artikelste 1). Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 2 m Breite und insgesamt 12 m² Größe vorzusehen, die gegen Überfahren zu schützen ist.

3.3 Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern an den östlichen Grenzen der SO-Gebiete sind dichte Pflanzungen aus heimischen und standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern (siehe Artikelste 2) vorzunehmen.

3.4 Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern an der Westgrenze der SO-Gebiete ist mit heimischen Laubbäumen und Sträuchern (siehe Artikelste 1) zu bepflanzen. Dabei sind mindestens 5 Bäume erster Ordnung zu pflanzen.

3.5 Im Sondergebiet SO₂ sind die als zu erhalten gekennzeichneten Bäume auf Dauer zu erhalten. Bei Abgang sind sie an etwa gleicher Stelle innerhalb der Hoffläche durch Neupflanzung zu ersetzen.

3.6 Flächen, die außerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 festgesetzten Flächen liegen und bei Einhaltung der festgesetzten Grundflächenzahl nicht mit baulichen Anlagen überdeckt werden können, sind zu begrünen und dabei zu 20 % mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Je angefangene 2000 m² der Grundstücksfläche ist ein Baum mindestens zweiter Ordnung (siehe Artikelste 1) zu pflanzen.

3.7 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses" ist naturnah zu gestalten. Die Angleichung der erforderlichen werdenden Verwaltung an das Gelände in Richtung der Aue hat mit einer besonders flachen Böschung zu erfolgen. Alle Böschungen erhalten ein wechselländiges Gefälle. Die Böschungen sind mittels Rasensaat zu sichern. Das Becken ist mit Gehölzen der Weichholzaue partiell zu bepflanzen. Eine dichte Bepflanzung ist östlich des Vorrangbeckens vorzusehen. Das Becken ist mit einer Dauernasser- sowie einer Sickerwasserzone auszugestalten. Die Beckenränder im Bereich der Sickerwasserzone ist mit Initialpflanzungen aus Röhrichtarten zu versehen (siehe Artikelste 3).

3.8 Alle festgesetzten Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten. Hinsichtlich der Pflanzengüte beträgt der Mindestumfang von Laubbäumen zweiter Ordnung (gemessen in 1 m Höhe) 16 cm, der von Laubbäumen erster Ordnung 18 cm.

4. Immissionschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4.1 In den Baugebieten M (Mischgebiete) sind Wohngebäude oder Wohnungen nur zulässig, wenn durch bauliche Schutzmaßnahmen die Anforderungen eingehalten werden. Maßgeblich für die zu gewährleistende Schalldämmung sind die Anhaltswerte für Innengeräuschpegel nach der VDI-Richtlinie 2719, die in der jeweiligen Einzelfall nachzuweisen sind.

4.2 Im Sondergebiet SO₂ sind folgende flächenbezogene Schalleistungspegel L_W als Höchstwerte einzuhalten:

- auf den überbaubaren Flächen

L_W (Tag) = 59 dB(A)

L_W (Nacht) = 44 dB(A)

- auf den nicht überbaubaren Flächen

L_W (Tag) = 63 dB(A)

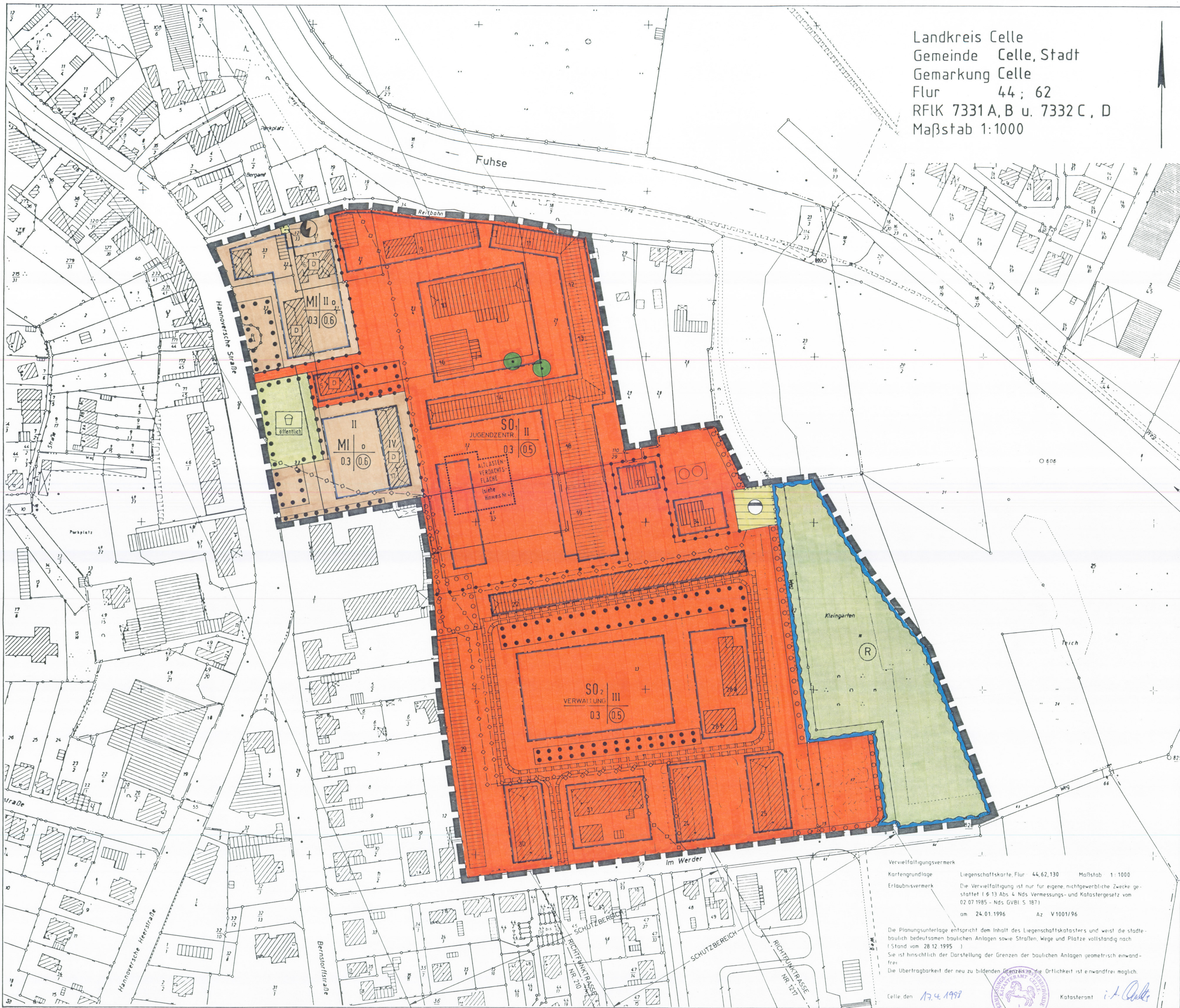
L_W (Nacht) = 48 dB(A)

Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmmaßnahmen erreicht werden, können in Form eines Schminwertes Dz (berechnet z. B. gem. VDI 2720) bezüglich der maßgebenden Aufpunkte den Wert des Flächenschalleistungspegels zugerechnet werden. Erhöhte Luftabsorptions- und Bodendämpfungsmaße (frequenz- und erlenkungsabhängige Pegelminderungen gem. VDI 2714) und/oder zeitliche Begrenzungen der Emissionen können bezüglich der maßgebenden Aufpunkte den Wert des Flächenschalleistungspegels zugerechnet werden.

4.3 Im Baugebiet SO₂ "Verwaltung" sind ausnahmsweise zulässige Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen nur zulässig, wenn durch bauliche Schutzmaßnahmen sichergestellt ist, daß bei einem Außenlärmpegel von bis zu 65 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht die Anhaltswerte für Innengeräuschpegel nach der VDI-Richtlinie 2719 eingehalten werden.

Hinweise

1. Zur Durchsetzung der nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen (Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern usw.) kann der Eigentümer gem. § 178 BauGB i.V.m. § 179 BauGB durch Beschluß verpflichtet werden, innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist sein Grundstück entsprechend zu bepflanzen.
2. Die Artikelste 1 der zu verwendenden Gehölzarten sind im Anhang zur Begründung aufgeführt.
3. Über das Plangebiet verlaufen die Richtfunktrassen Nr. 210 und Nr. 1217. In ihren Schutzbereichen dürfen bauliche Anlagen eine Höhe von 59 m über NN nicht überschreiten.
4. Innerhalb der im Plan besonders gekennzeichneten Altlasten-Verdachtsfläche können Restbestände mineralbelasteten Bodens aufgefunden werden. Vor Baumaßnahmen sollten - in Absprache mit der unteren Wasserbehörde - entsprechende Sonderungen vorgenommen werden.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

MI

Mischgebiete (siehe textl. Festsetzungen 1.1 und 4.1)

SO

Sonstige Sondergebiete (siehe textl. Festsetzungen 1.2, 4.2 und 4.3)

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

z.B. 0,5

Geschossflächenzahl

z.B. 0,3

Grundflächenzahl (siehe textl. Festsetzung 2.2)

z.B. III

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

D

Offene Bauweise

Baugrenze

Flächen für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Elektrizität

Abwasser

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Abwasserleitung unterirdisch

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche

Spielplatz

Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Regenwasserrückhaltebecken (siehe textl. Festsetzung 3.7)

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textl. Festsetzungen 3.3 und 3.4)

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textl. Festsetzung 3.1)

Bäume zu erhalten (siehe textl. Festsetzung 3.5)

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (nachrichtliche Übernahme)

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und der Versorgungs-träger zu belastende Flächen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

PRÄAMBEL

Auf Grund 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. 114 bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Celle, den 20.04.1998

Oberbürgermeister
Oberstadtdirektor

STADT CELLE



BEBAUUNGSPLAN NR. 114

"GELÄNDE DER CAMBRIDGE-DRAGONER-KASERNE"

M 1 : 1000

PLANURKUNDE
Stadtplanung

Aufstellungsbeschluß

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 18.10.1997 den Aufstellungsbeschluß des Bebauungsplanes Nr. 114 gemäß § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 02.11.1997 ortsüblich bekannt gemacht.

Celle, den 20.04.1998

Oberstadtdirektor

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Planverfasser: ...

Celle, den 19.06.1997

Oberstadtdirektor

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 15.07.1997 den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugemittelt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Art und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.07.1997 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 29.07.1997 bis 28.08.1997 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Celle, den 20.04.1998

Oberstadtdirektor

Satzungsbeschluß

Der Rat der Stadt Celle hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16.02.1998 als Satzung i.S. § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Celle, den 20.04.1998

Oberstadtdirektor

Anzeige

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am ... angezeigt worden.

Lüneburg den

Seigel

Bezirksregierung Lüneburg

Inkrafttreten

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BauGB am 31.03.1998 im Amtsblatt für den Landkreis ... bekannt gemacht worden.

Celle, den 20.04.1998

Oberstadtdirektor

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Aufstellen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Celle, den

Oberstadtdirektor

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes und Mangel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Celle, den

Oberstadtdirektor