



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- FESTSETZUNGEN GEM. PLANZEICHENVERORDNUNG - 90 -
(Festsetzung vom 28.12.1999 und Nachtragssatzung vom 22.01.2000)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauB)	GE
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauB)	
Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauB)	z.B. GRZ 0,8
Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauB)	z.B. GFZ 1,6
Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauB)	z.B. II
Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauB)	z.B. als Höchstmaß 12,0 m
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauB)	Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauB)
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauB)	Strassenverkehrsfläche Strassenbegrenzungszone Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauB)
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallent- sorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauB)	Zweckbestimmung Elektrizität Gas Abwasser
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauB)	Öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung Parkanlage
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauB)	Vergrößerung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauB)

Sonstige Planzeichen	
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebiet oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauB)	z.B. GRZ 0,8 z.B. GFZ 1,6 z.B. II z.B. als Höchstmaß 12,0 m z.B. als Höchstmaß 12,0 m z.B. als Höchstmaß 12,0 m
Bauweise	Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauB)
Verkehrsflächen	Strassenverkehrsfläche Strassenbegrenzungszone Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauB)
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallent- sorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauB)	Zweckbestimmung Elektrizität Gas Abwasser
Grünflächen	Öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung Parkanlage
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauB)	Vergrößerung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauB)

HINWEISE

- Im Plangebiet herrschen stark schwankende und teilweise hoch ansteigende Grundverhältnisse vor. Im Bereich der Regenwasser auf den Baugrundflächen zu ermöglichen, ist eine Geländeaufhebung der baulich genutzten Grundstücksflächen bis auf Höhe des Straßenverkehrs notwendig. Zudem ist bei der Errichtung der Freizeitanlagen versickerungsfähiger, unversickerter Boden zu verwenden, die für die Geländeaufhebungen jeweils maßgeblichen Höhen des Straßenverkehrs sind in Teilabschnitt der Stadt Cella zu erfragen.
- Über Teilen des Plangebietes verläuft die Rohrleitung Nr. 275. Innerhalb des Schutzbereiches dieser Rohrleitung darf eine Baubau von 15 m über Grund nicht überschritten werden.
- Das Plangebiet liegt in der 4. bzw. 15. km-Zone nördlich der Aufzugsstation des Flugplatzes Cella-Wietzenbruch im angrenzenden Bauschutzbereich. Die Auflagen des Bauschutzbereiches sind daher zu beachten.
- Entlang der freien Strecke der L 310 ist gem. § 24 Abs. 1 des Nieders. Strassenverkehrs-Verordnungs vom 28.12.1999 in der Fassung vom 22.01.2000 eine Bauweise von 20 m - gemessen von befestigten Fahrbahnrand der L 310 - einzuhalten.
- Grundlage für die geodätische Übertragbarkeit des Planes ist der Strassenausbauplan des Tiefbauamtes, der auf Grundlage der geodätischen Trassenwerte der Vermessungsabteilung aufgestellt ist.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung
1. Innerhalb der mit "GE" gekennzeichneten Bereiche des Gewerbegebietes sind Gewerbebetriebe nur zulässig, wenn sie nicht wesentlich störend sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauB). Ausnahme: Gewerbebetriebe, die in der Festsetzung Nr. 3 angegebenen flächenbezogenen Schallleistungspegel "GE" nicht überschreiten. Hierfür ist ein schalltechnischer Nachweis erforderlich.
- Die gem. § 9 Abs. 2 Nr. 3 BauBVO allgemein zulässigen Tätigkeiten sowie die gem. § 9 Abs. 3 Nr. 3 BauBVO ausnahmsweise zulässigen Tätigkeiten sind hier generell unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauB, § 1 Abs. 5 BauBVO).
- Bauweise
2. In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude wie in der offenen Bauweise mit seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die Gebäudehöhe von 50 m darf überschritten werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauB, § 22 Abs. 4 BauBVO).
- Immissionsschutz
3. Das Gewerbegebiet ist entsprechend § 1 Abs. 4 BauBVO hinsichtlich der schalltechnischen Bedarfs- und Eigenschallpegel gegliedert.
- Die im folgenden angegebenen flächenbezogenen Schallleistungspegel werden auf Grundlage der VDI-Richtlinie 2718 "Schallausbreitung im Freien" bestimmt. Es handelt sich hier um immissionswirksame Schallleistungspegel. Der "wahre" Schallleistungspegel als Summe aller Einzelgeschallpegel kann im Falle der Berücksichtigung der inneren Absorption und Streuung sowie um das Abschirmmaß die sekundäre Schallschutzmaßnahmen innerhalb der Anlage oder auf dem Ausbreitungsweg größer sein.
- In den folgenden Gebieten dürfen nur Anlagen und Einrichtungen errichtet und betrieben werden, die die angegebenen flächenbezogenen Schallleistungspegel nicht überschreiten:
- | | | | | |
|-----|----------|-------------|--------|-------------|
| GE | Tag/über | 60 dB(A)/qm | nachts | 45 dB(A)/qm |
| GE1 | Tag/über | 55 dB(A)/qm | nachts | 40 dB(A)/qm |
- Eine Überschreitung der vorgenannten Emissionschallpegel ist im Rahmen der betrachteten Immissionszustände zulässig. Hierfür ist ein schalltechnischer Nachweis erforderlich.
- Im Einzelfall kann beim Einsatz von schallgeegneten Hindernissen auf dem Schallausbreitungsweg der flächenbezogenen Schallleistungspegel erhöht werden. Hierfür ist ein schalltechnischer Nachweis erforderlich (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauB).
- Höhe baulicher Anlagen
4. Treppenhäuser, Fahrstuhlschächte, untergeordnete Dächer und Lüftungsanlagen dürfen die max. Geb.ÖK von 40 m üNN um max. 3 m überschreiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauB, § 9 Abs. 4 BauBVO).
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
5. Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind entsprechend der Regelungen des zu diesem Bebauungsplan gehörigen Grünordnungsplanes (GOP) anzulegen, zu pflegen und zu entwickeln (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauB). Vgl. Grünordnungsplan ist der Begründung dieses Bebauungsplanes als Anlage beigefügt.
- Sammelzuordnung
6. Die Festsetzung für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (heute Festsetzung Nr. 5) wird allen Baugrundstückflächen im Plangebiet zugeordnet (Sammelzuordnung gem. § 9 Abs. 1 Satz 4 BauBVO).
- Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden von der Stadt Cella auf Kosten der Vorhabenträger gem. der "Satzung zur Erhebung von Kostenersatzgebühren nach § 9 Abs. 1 Satz 4 BauBVO" von 26.09.1994 durchgeführt. Die Maßnahme für den Umfang, die Durchführung sowie die Verteilung der ersatzfähigen Kosten ergeben sich aus den Regelungen vgl. Satzung.
- Von der i.d. Sammelzuordnung ausgewiesenen, sind die Maßnahmen zur Begrünung der Flächenversickerungsflächen für die öffentlichen Verkehrsflächen.

PLANURKUNDE

- Stadtbauamt/ Stadtplanung

STADT CELLA

BEBAUUNGSPLAN

NR. 118

"GEWERBEGEBIET KOLKWIESEN"

M 1:2000

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Inhalts des Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Cella, den 02.07.1996

Überstabsdirektor

Mängel der Abwägung

Inhalts des Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Cella, den 02.07.1996

Überstabsdirektor

<p>Vervielfältigungsvermerk</p> <p>Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Flur: 1,2, Maßstab: 1:2000</p> <p>Entwurfsvermerk: Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 9 Abs. 4 Nds. Verordnungs- und Katastergesetz vom 02.07.1985 - Nds. GVBl. S. 387).</p> <p>am 11.05.1999, Az. V.1023/92</p> <p>Die Planungsentwurf entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 07.01.1999).</p> <p>Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.</p> <p>Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.</p> <p>Cella, den 02.07.1996</p> <p>Katzenstein</p> <p>Vermessungsamt</p>	<p>Präambel</p> <p>Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauB) in Verbindung mit dem Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 beschlossen. Die Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 2 Abs. 1 BauB öffentlich bekannt gemacht.</p> <p>Cella, den 02.07.1996</p> <p>Überstabsdirektor</p>	<p>Aufstellungsbeschluss</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde aus dem Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) in der Fassung vom 22.01.2000, § 3 Abs. 1 BauB öffentlich bekannt gemacht.</p> <p>Cella, den 02.07.1996</p> <p>Überstabsdirektor</p>	<p>Planverfasser</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde aus dem Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) in der Fassung vom 22.01.2000, § 3 Abs. 1 BauB öffentlich bekannt gemacht.</p> <p>Cella, den 02.07.1996</p> <p>Überstabsdirektor</p>	<p>Öffentliche Auslegung</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde aus dem Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) in der Fassung vom 22.01.2000, § 3 Abs. 1 BauB öffentlich bekannt gemacht.</p> <p>Cella, den 02.07.1996</p> <p>Überstabsdirektor</p>	<p>Satzungsbeschluss</p> <p>Der Rat der Stadt Cella hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 9 Abs. 2 BauB in seiner Sitzung am 11.05.1999, als Satzung (§ 9 BauB) beschlossen. Die Begründung des Beschlusses ist gemäß § 9 Abs. 3 Satz 1 BauB öffentlich bekannt gemacht.</p> <p>Cella, den 02.07.1996</p> <p>Überstabsdirektor</p>	<p>Anzeige</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes ist gemäß § 9 Abs. 1 und 3 BauB am 02.07.1996 angezeigt worden (Az. 1023/92 - GdA/KA).</p> <p>Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 1 BauB unter Auflegung eines Beschlusses nicht geltend gemacht.</p> <p>Cella, den 02.07.1996</p> <p>Überstabsdirektor</p>	<p>Inkrafttreten</p> <p>Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BauB am 25.10.1999, in Inkrafttreten für den Landkreis Cella bekannt gemacht worden.</p> <p>Der Bebauungsplan ist gemäß § 12 Abs. 1 BauB am 25.10.1999 in Kraft getreten.</p> <p>Cella, den 02.07.1996</p> <p>Überstabsdirektor</p>	<p>Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften</p> <p>Inhalts des Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Cella, den 02.07.1996</p> <p>Überstabsdirektor</p>
---	--	--	--	--	---	--	---	--