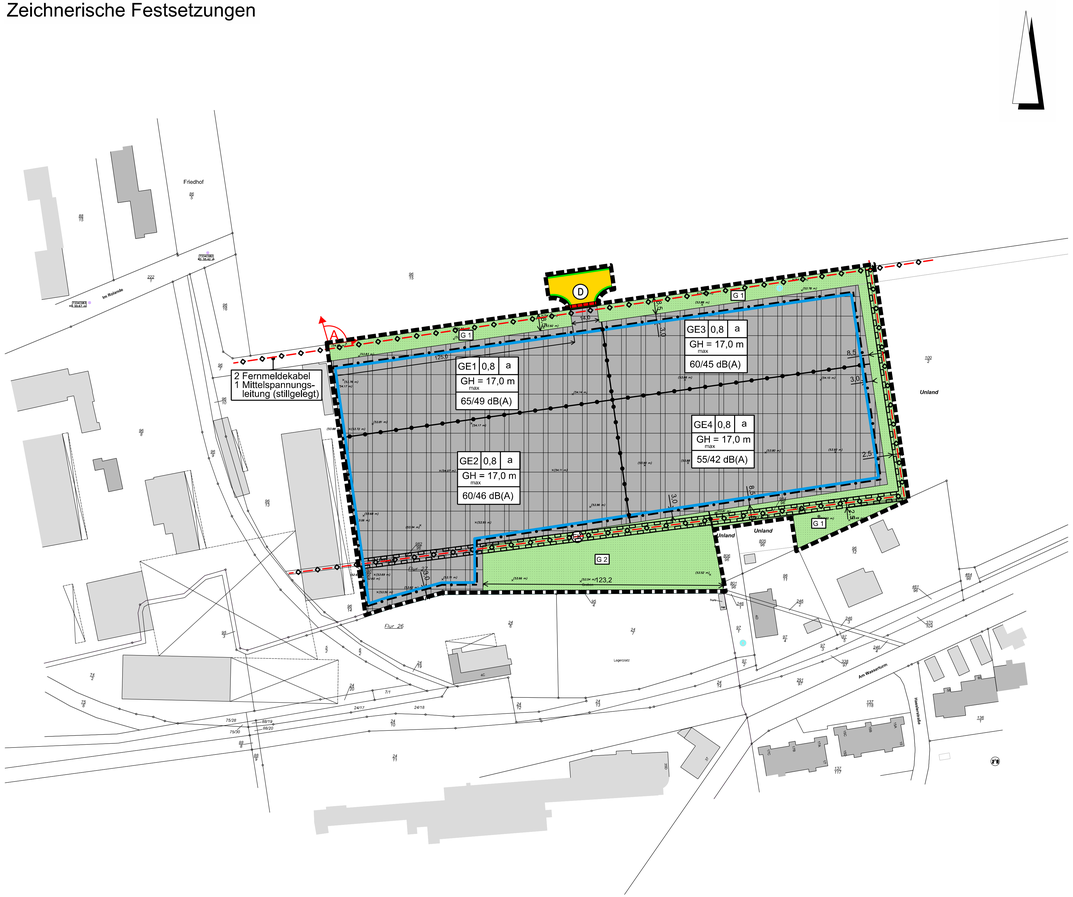
Bebauungsplan Nr. 153
"Gewerbegebiet Hohe Wende - Süd"

Zeichnerische Festsetzungen



Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte, Gemarkung Celle, Flur 27

M. 1:1.000

Planzeichenerklärung

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

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GE1 — Gewerbegebiet (s. textliche Festsetzungen)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,8 — Grundflächenzahl

GH = 17,0 m max — max. Gebäudehöhe als Höchstmaß

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

a — abweichende Bauweise

Baugrenze

4. VERKEHRSFLÄCHEN

öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

5. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNG

unterirdische Versorgungsleitung

SK — Städtischer Entwässerungskanal

6. GRÜNFLÄCHEN

private Grünflächen mit weiterer Bezeichnung (s. textliche Festsetzungen)

G1 — Entwässerungsmulden

G2 — Regenwasserbewirtschaftungsfläche

7. SONSTIGE PLANZEICHEN

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Versorgungsträger

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

8. SCHALLTECHNISCHE VORGABEN

65/49 dB(A) — Lärmemissionskontingent L_{EK} in dB(A) Tag/Nacht

D — Richtungssektor A (s. Textliche Festsetzung)

Nachrichtliche Übernahme

REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ

(D) — Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen

Textliche Festsetzungen

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

Im Gewerbegebiet (GE1 – GE4) sind gemäß § 8 (2) BauNVO zulässig:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.

Im Gewerbegebiet GE1 – GE3 sind die gemäß § 8 (3) BauNVO 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, gem. § 1 (7) Nr. 3 BauNVO nicht zulässig.

Im GE1 – GE4 sind die gemäß § 8 (2) BauNVO allgemein zulässigen Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen.

Die gemäß § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind im GE1 – GE4 gemäß § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.

Einzelhandelsnutzungen sind im GE1 – GE4 gemäß § 1 (9) BauNVO i. V. m. § 1 (5) BauNVO nur dann zulässig, wenn sie nach Art und Umfang in eindeutigem Zusammenhang mit einer Produktion, Ver-, und/oder Bearbeitung von Gütern, einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen einer gewerblichen Betriebsstätte stehen und diesen Nutzungen jeweils untergeordnet sind und eine Verkaufsfläche von 80 m² nicht überschreiten.

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

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (17,0 m) darf nicht überschritten werden.
Bezugspunkt für die max. Höhe baulicher Anlagen ist der höchste Punkt der baulichen Anlage zur gewachsenen Geländeoberfläche im Bereich der Überbauung.

Die festgesetzte max. Gebäudehöhe kann gem. § 16 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise durch untergeordnete technische Anlagen (z. B. Lüftungsanlagen, Antennen) überschritten werden.

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

Gemäß § 22 (4) BauNVO ist innerhalb des Gewerbegebietes eine abweichende Bauweise mit Gebäuden, die eine Länge von über 50 m haben, zulässig. Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO.

4. Oberflächenentwässerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das anfallende nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser ist soweit möglich auf dem Baugrundstück zu versickern.
Für das nicht zur Versickerung gelangte Oberflächenwasser hat vor einer Einleitung in den südlich angrenzenden Ratsteichwiesengraben eine Regenwasserrückhaltung mit gedrosselter Abgabe über die Grundstücksentwässerungsanlagen (s. Pkt. 5) zu erfolgen.

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

5.1 Private Grünfläche G 1 „Entwässerungsmulden"
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die privaten Grünflächen G 1 sind als Extensivrasen (einmalige Mahd, Abfuhr des Mähgutes) auszubilden und dauerhaft zu erhalten.
Innerhalb der Flächen sind Anlagen für die Regenwasserrückhaltung und -versickerung in Form von Entwässerungsmulden auszubilden.

5.2 Private Grünfläche G 2 „Regenwasserbewirtschaftungsfläche"
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und 25a BauGB)

Innerhalb der privaten Grünfläche G 2 „Regenwasserbewirtschaftungsfläche" ist eine Anlage für die Regenwasserversickerung und –rückhaltung anzulegen.

6. Schalltechnische Vorgaben (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In dem Gewerbegebiet (GE1 – GE4) dürfen nur Anlagen und Einrichtungen errichtet und betrieben werden, die die in der Planzeichnung dargestellten, auf die jeweilige Teilfläche des Gewerbegebiets bezogenen, Lärmemissionskontingente L_{EK} tags (6:00 bis 22:00 Uhr) und nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) nicht überschreiten.
Die Lärmemissionskontingente wurden auf der Grundlage der DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung", Ausgabe Dezember 2006, berechnet.

Für das Gewerbegebiet (GE1 – GE4) können in Richtung des in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektors A (Bezugspunkt: nach UTM32N mit Rechtswert: 573338; Hochwert: 5832484) - im Uhrzeigersinn von Norden (0°) - die festgesetzten Emissionskontingente um ein Zusatzkontingent von 5 dB(A) erhöht werden.

Die Einhaltung der Emissionskontingente ist im Einzelfall für jeden Betrieb wie folgt nachzuweisen: Nach Abschnitt 5 der DIN 45691:2006-12, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k jeweils $L_{EK,j}$ durch $L_{EK,j} + L_{EK,zu,k}$ zu ersetzen ist.

Nachrichtliche Übernahme

Stadterhaltung und Denkmalschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 153 „Hohe Wende-Süd" grenzt größtenteils unmittelbar an die denkmalgeschützte Gruppe baulicher Anlagen "Kasernenanlage Hohe Wende" (Denkmal nach § 3 Abs. 3 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes) an. Ein Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt innerhalb der geschützten Gruppe baulicher Anlagen.
Denkmalkonstituierend sind insbesondere die Stellung der Gebäude, die Sichtachsen, die Sichtbeziehungen zwischen den Gebäuden, das Garagengebäude G 6, das Gebäude, die Wegeführungen (einschließlich der historischen Natursteinpflasterung), die angelegten Grünflächen, der Baumbestand sowie die Umfassungsmauern des Kasernengeländes. Die Gebäude liegen außerhalb des durch den Bebauungsplan überplanten Gebietes im Bereich des angrenzenden Bebauungsplan Nr. 149 „Hohe Wende- West".

Hinweise

1.Einsichtnahme DIN-Normen
Die DIN-Norm 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung", Ausgabe Dezember 2006, kann bei der Stadt Celle eingesehen werden.

2. Externe Maßnahmen zum Ausgleich/ Kompensationsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die externen Kompensationsmaßnahmen werden in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.
Hierfür werden in Ermangelung von eingriffsnahen Flächen naturschutzrechtlich anerkannte Flächen aus einem Kompensationspool auf dem Flurstück 20/1 der Flur 3 der Gemarkung Eversen in Anspruch genommen.
Eine Mahd/Mulchen ist erst ab dem 15. Juni zulässig. Das Mähen hat von innen nach außen oder einer Seite zur anderen Seite zu erfolgen. Zwischen dem 15. März und der ersten Mahd ist ein Walzen, Striegeln, Abschleppen oder sonstiges Befahren der Gesamtfläche nicht zulässig. Die Flächen dürfen nicht gedüngt werden. Umbruch und/ oder Fräsen mit Neueinsaat, Schlitzeinsaat sowie sonstige Bodenbearbeitungsmaßnahmen sind nicht gestattet. Die Oberflächengestalt des Bodens (Bodenrelief) darf nicht verändert werden. Kuppen und Senken (auch zeitweilig wasserführend) sind im derzeitigen Zustand zu belassen. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zugelassen.
Bei der Flächennutzung ist entlang des Fließgewässers ein Schutzstreifen von 2 m Breite – gemessen ab Böschungsoberkante- von der Nutzung auszunehmen. Er darf nicht genutzt werden und ist der ungestörten natürlichen Entwicklung vorbehalten. Allgemeine Änderungen der Bewirtschaftung sind vorher mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

3. Brandschutz

Bei Objekten mit einer Entfernung > 50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche und Objekten mit erforderlichen Aufstellflächen sind Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge auf den privaten Grundstücken zu gewährleisten.

4. Luftverteidigungsradaranlagen

Der Planungsbereich liegt im Interessensbereich einer Luftverteidigungsradaranlage und im Zuständigkeitsbereich eines Militärflughafens. Hierbei wird davon ausgegangen, dass bauliche Anlagen – einschl. untergeordneter Gebäudeteile – eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten werden.
Sollte entgegen dieser Einschätzung diese Höhe überschritten werden, wird darum gebeten, in jedem Einzelfall die Planungsunterlagen zur Prüfung zuzuleiten. Es wird darum gebeten, dafür Sorge zu tragen, dass das Bundesamt in einem etwaigen Baugenehmigungsverfahren rechtzeitig beteiligt wird. Hierbei wird darum gebetene, das o. a. Aktenzeichen [45-60-00/K-III-1658-19] anzugeben.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 24.11.2011 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 der Stadt Celle gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 13.12.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Celle, den 28.01.2021 — gez. Dr. Nigge, Oberbürgermeister

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 153 wurde ausgearbeitet von der infraplan GmbH.

Celle, den 07.12.2020 — gez. Strohmeier, Planverfasserin

Planunterlage

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

© 2012 LGLN
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 11.05.2012).

Celle, den 04.12.2020 — gez. Crause, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie deren Ort und Dauer wurden am 13.12.2014 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde in der Zeit vom 15.12.2014 bis zum 16.01.2015 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Celle, den 28.01.2021 — gez. Dr. Nigge, Oberbürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 26.11.2019 dem Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 153 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 07.12.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 153 und die zugehörige Begründung haben in der Zeit vom 13.12.2019 bis zum 31.01.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Celle, den 28.01.2021 — gez. Dr. Nigge, Oberbürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Celle hat den Bebauungsplan Nr. 153 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 08.10.2020 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die zugehörige Begründung beschlossen.

Celle, den 28.01.2021 — gez. Dr. Nigge, Oberbürgermeister

Ausgefertigt

Celle, den 28.01.2021 — gez. Dr. Nigge, Oberbürgermeister

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 153 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 25.02.2021 im Amtsblatt für den Landkreis Celle bekannt gemacht worden. Mit diesem Tage ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Celle, den 18.03.2021 — gez. Dr. Nigge, Oberbürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 153 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 diesen Bebauungsplan Nr. 153 bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.
Der Bebauungsplan Nr. 153 „Hohe Wende – Süd" überlagert auf dem Flurstück 96/15, Flur 27, Gemarkung Celle, teilweise den Bebauungsplan Nr. 149 „Hohe Wende West" und ersetzt dessen Festsetzungen.

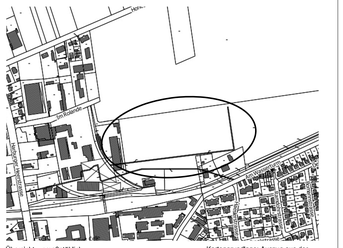
Celle, den 28.01.2021 — gez. Dr. Nigge, Oberbürgermeister

Stadt Celle

Residenzstadt Celle

Bebauungsplan Nr. 153

"Gewerbegebiet Hohe Wende - Süd"



Übersicht, unmaßstäblich

Kartengrundlage: Auszug aus der Liegenschaftskarte, Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Katasteramt Celle

PLANURKUNDE

Stadt Celle - Der Oberbürgermeister
Fachdienst 61 - Stadtplanung
Tel. 05141 - 12 0
Am Französischen Garten 1, 29221 Celle

Planverfasser: infraplan GmbH
Südwall 32, 29221 Celle

Stand: 20.08.2020
(Satzung)