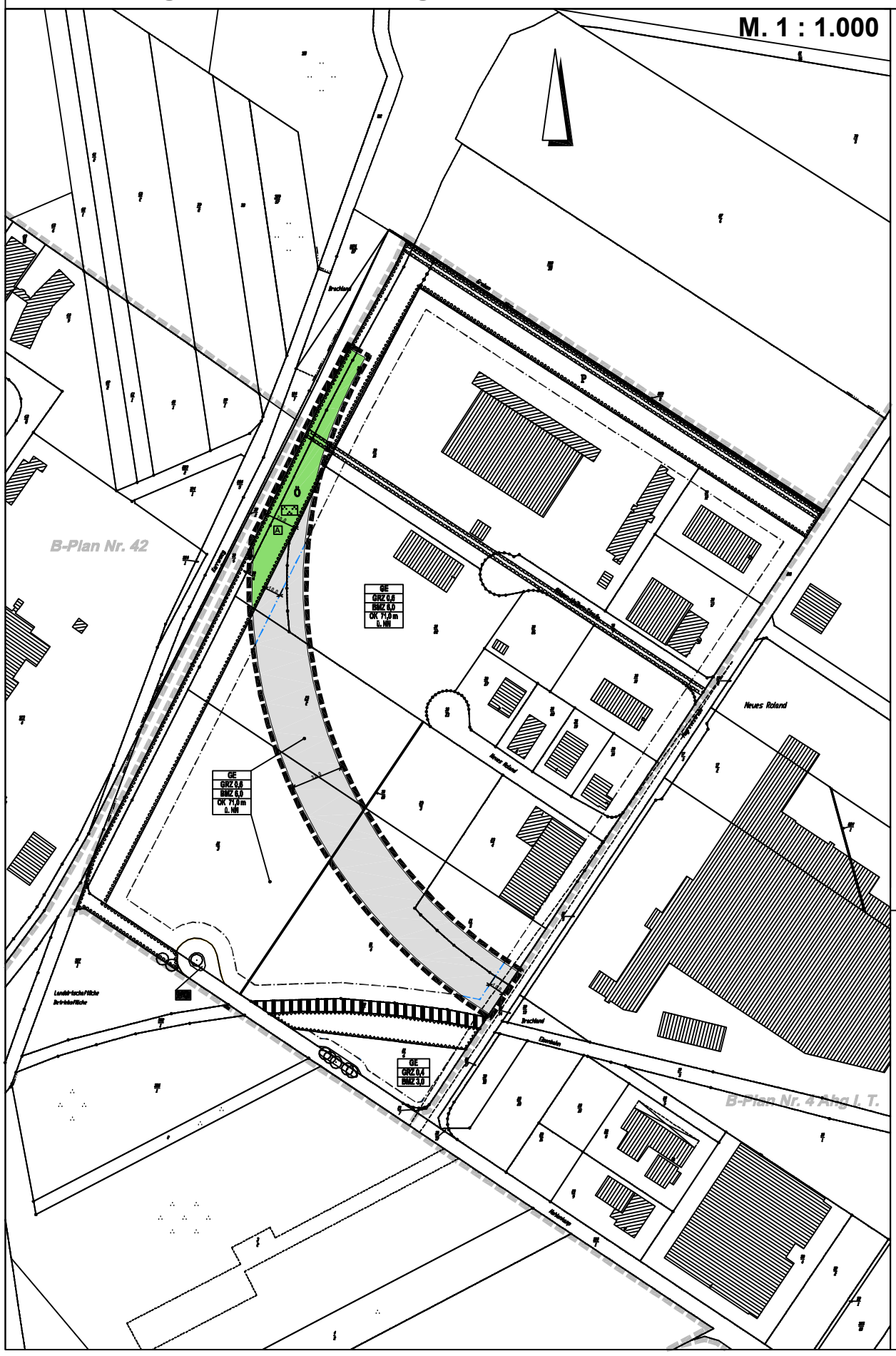
Bebauungsplan Nr. 4 Ahg II. T. der Stadt Celle, 1. Änderung "Gewerbegebiet Altenhagen"

M. 1 : 1.000



Planzeichenerklärung

- Festsetzungen gem. Planzeichenverordnung - 90 -

(Baugesetzbuch und Baunutzungsverordnung in der zur Zeit geltenden Fassung)

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

GE — Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

GE — Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

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

GRZ — Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

BMZ — Baumassenzahl (§ 21 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

OK 71,0 m — Oberkante ü. NN

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

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Bahnen

Bahnanlagen

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

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsgrün

Sichtdreieck (nachrichtliche Übernahme)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen

Grünflächen

Ö — Öffentlich

P — Privat

Zweckbestimmung: Parkanlage

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Erhaltung: Bäume

Sonstige Planzeichen

Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten des zuständigen Entsorgungsträgers (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Diese Flächen sind entlang dem Bahngleis in einem Höhenbereich von 1,50 m bis 4,0 m und entlang der Straße in einem Höhenbereich von 1,0 m bis 2,50 m von Bewuchs und Bebauung auf Dauer freizuhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Höhenlage als Bezugspunkt (Schienenoberkante)

OKS — 56,28 m ü. NN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten (zB. § 1 Abs. 4 BauNVO)

Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Die Überschreitung der zulässigen Grundflächen durch die Grundflächen von
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberflächen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

ist höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

2. Maßnahmen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (als Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 10 NNatG)

2.1 Mindestens 20 % der Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Sie sind vollflächig mit bodendeckender Vegetation zu bepflanzen, und zwar zu 1/3 Rasen und zu 2/3 Baum- und Strauchpflanzungen. (Artenauswahl und Pflanz-Qualität der Bäume s. Ziff. 2.6).

2.2 Können diese Anforderungen aufgrund der baulichen Ausnutzung der Grundstücke und der notwendigen Erschließungsflächen nicht in vollem Umfang ebenerdig erfüllt werden, so können die verbleibenden auszugleichenden Flächen ausnahmsweise in Form von Dach- bzw. Fassadenbegrünungen mit geeigneter Vegetation erbracht werden. Dabei sind je qm Ausgleichsfläche 2 qm extensiv begrünte Dachfläche bzw. 4 qm Fassadenbegrünung zu erstellen.

2.3 Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der Bestandteil der Baugenehmigung wird.

2.4 Die mit **A** gekennzeichneten Flächen (Ortsrandeingrünung) sind, soweit sie nicht für eine Fuß- und Radwegverbindung bzw. Regenwasserkanal benötigt werden, vollflächig mit Gehölzen zu bepflanzen und zu unterhalten. Die Endhöhe der Vegetation soll im Mittel 3,0 m betragen. Je angefangene 100 qm der zu bepflanzenden Fläche ist ein Baum mit mind. 15 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe, anzupflanzen.

2.5 Die Artenauswahl für Ziff. 2.1 und 2.4 ist auf heimische und standortgerechte Laubgehölze zu beschränken.

2.6 Bei Stellplatzanlagen mit mindestens 6 ebenerdigen Stellplätzen ist für je 6 - 8 ebenerdige Stellplätze ein Laubbaum nachfolgend beschriebener Pflanzqualität und Ausführungsart auf einer ausreichend großen, offenen Pflanzinsel (mind. 6 qm) innerhalb der Stellplatzanlage anzupflanzen und zu unterhalten.

Pflanzqualität: Hochstamm, 3 - 4 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18 - 20 cm

Ausführungsart: wahlweise

Spitzahorn	- Acer platanoides
Stieleiche	- Quercus robur
Traubeneiche	- Quercus petraea
Kleinblättrige Linde	- Tilia cordata "greenspire"
Hainbuche	- Carpinus betulus

Hinweis

1. Die außerhalb des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 4 Agh II. Teil 1. Änderung der Stadt Celle "Gewerbegebiet Altenhagen" befindlichen Festsetzungen des ursprünglichen Planes werden zur besseren Lesbarkeit nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Sie bleiben von der 1. Änderung des Bebauungsplanes unberührt.

Verfahrensvermerke

Planverfasser

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet im Amt für Stadtplanung, Geodaten und Bauaufsicht.
Abt. Stadtplanung

Celle, den 18.06.2003

.....
Baudirektor

Vervielfältigungsvermerk

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 02.07.1985 - Nds. GVBl. S. 187). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des **Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege** und Plätze vollständig nach (Stand vom 05.03.2003).
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

.....
Vermessungs- und Katasterbehörde Südheide
» Katasteramt Celle «

Satzungsbeschluß

Der Rat der Stadt Celle hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 Ahg II. Teil nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 03.07.2003 als Satzung (§10 Abs. 1 BauGB) sowie die zugehörige Begründung beschlossen.

Celle, den 04.07.2003

.....
Oberbürgermeister

Ausgefertigt

am 07.07.2003

.....
Oberbürgermeister

Inkrafttreten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist gem. § 10 BauGB am 12.08.2003 im Amtsblatt für den Landkreis Celle bekannt gemacht worden.
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 Ahg II. Teil ist damit am 12.08.2003 rechtsverbindlich geworden.

Celle, den 22.08.2003

.....
Oberbürgermeister

Verletzung von Verfahrens- u. Formvorschriften

Innerhalb 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

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

Celle, den

.....
Oberbürgermeister

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 die 1. Änderung des Bebauungs**planes Nr. 4 Ahg II. Teil, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Fest**setzungen, als Satzung beschlossen.**

Celle, den 04.07.2003

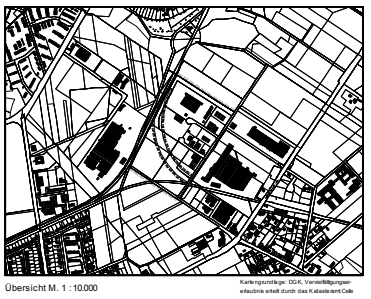
Siegel

.....
Oberbürgermeister

Stadt Celle

Bebauungsplan Nr. 4 Ahg II. Teil
1. Änderung nach § 13 BauGB

"Gewerbegebiet Altenhagen"



Übersicht M. 1 : 10.000

Kartengrundlage: DGK, Verwaltungsgrenzen eräuschs erstellt durch das Katasteramt Celle

PLANURKUNDE
Stadtplanung

Stadt Celle - Der Oberbürgermeister
Amt für Stadtplanung, Geodaten und Bauaufsicht -Abt. Stadtplanung-
Si./Mü.

Satzung
03.07.2003