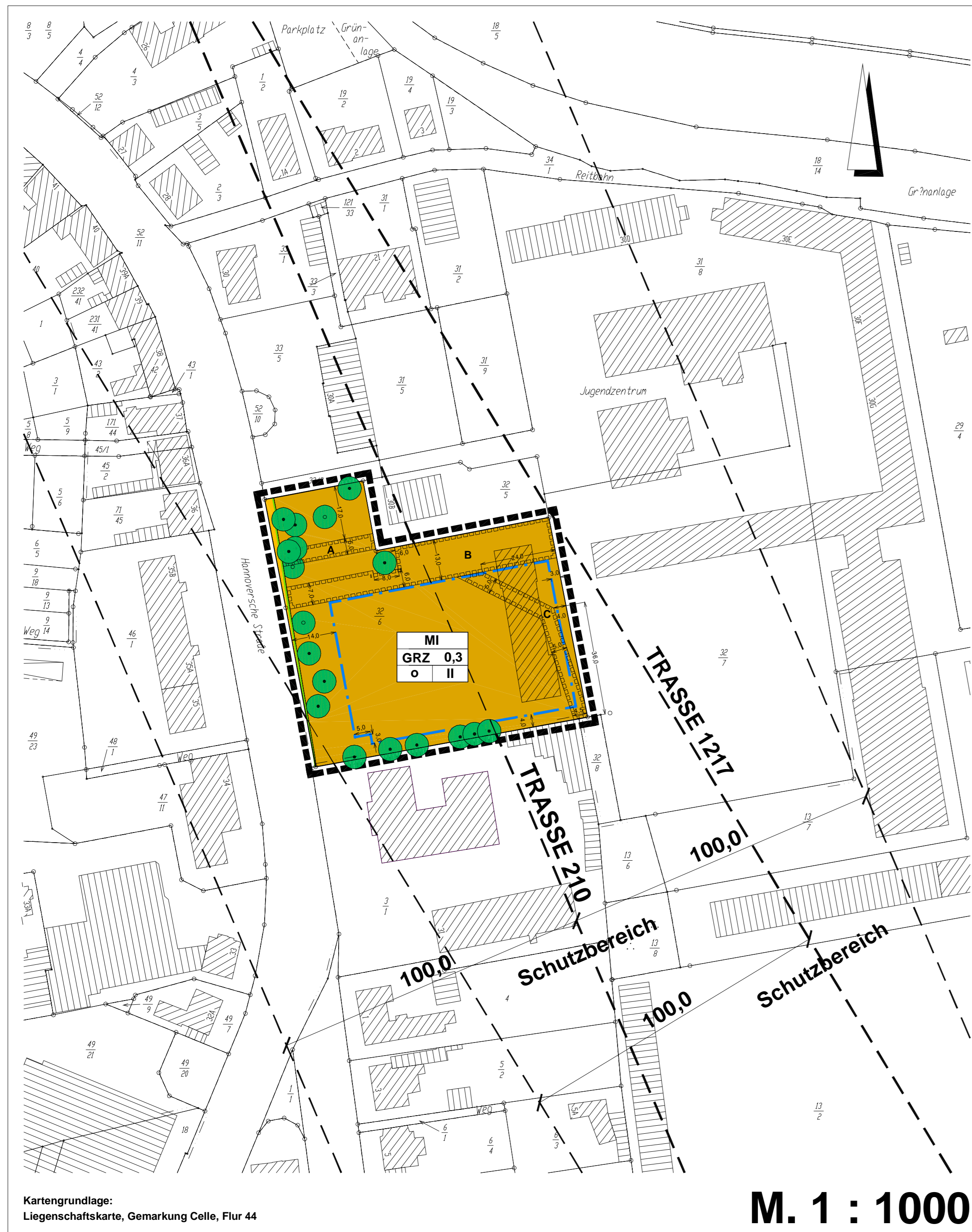


Bebauungsplan Nr. 114 "Gelände der Cambridge-Dragoner-Kaserne", 1. Änd.



Planzeichenerklärung

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

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- MI** Mischgebiete (s. textl. Festsetzung Nr. 1) (§ 6 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- GRZ 0,3** Grundflächenzahl (s. textl. Festsetzung Nr. 2) (§ 19 BauNVO)
 - II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- o** offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie

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

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (s. Externe Kompensationsfläche) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (s. textl. Festsetzung Nr. 5-7) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Anpflanzen: Bäume
- Erhaltung: Bäume
- Sonstige Planzeichen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (s. textl. Festsetzung Nr. 3 + 4) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Nachrichtliche Übernahme
- Richtungstrasse 1217 bzw. 210

Textliche Festsetzungen

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

- Im Mischgebiet (MI) sind Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungstätten) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

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

- Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- Die Fläche "B" ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Grundstücke, die ganz oder teilweise im Sondergebiet "Jugendzentrum" liegen, sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der jeweiligen Erschließungsträger zu belasten. Die maximale Breite der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte beträgt in dem mit 6,0 m Breite festgesetzten Bereich 6,0 m, ansonsten 7,0 m.
- Die Flächen "A" und "C" sind mit einem Leitungsrecht zugunsten des Trägers der Abwasserleitung zu belasten. Bauliche Anlagen und Anpflanzungen sind nur zulässig, wenn Belange des zuständigen Entsorgungsträgers nicht entgegenstehen.

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)

- Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB festgesetzten Standorte für anzupflanzende Einzelbäume sind Bäume der Art Quercus robur (Stiel-Eiche) in der Qualität Hochstamm, 4 x verpflanzt, Stammumfang 20 - 24 cm, zu pflanzen.
- Bauliche Anlagen bzw. versiegelte Flächen (Gebäude, Zufahrten, Stellplätze, Zuwegungen usw.) müssen einen Mindestabstand von 3,0 m zur Stammaußenkante der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und b BauGB zu erhaltenden und anzupflanzenden Einzelbäume aufweisen. Ausnahme kann bei bestimmten Standortverhältnissen zugelassen werden, diesen Abstand zu einzelnen Seiten hin zu unterschreiten, wenn Belange des Umweltschutzes nicht entgegenstehen.
- Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und b BauGB zu erhaltenden und anzupflanzenden Einzelbäume sind auf Dauer zu erhalten. Bei Abgang sind diese an etwa gleicher Stelle durch gleichwertige Neupflanzung zu ersetzen.
- Stellplatzanlagen im Mischgebiet (MI) sind durch Bäume der Art Tilia cordata (Winter-Linde) in der Qualität Hochstamm, 4 x verpflanzt, Stammumfang 20 - 24 cm, zu gliedern. Je angefangene 16 Stellplätze ist ein Baum auf einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 2,0 m Breite und insgesamt 12 m² Größe, die gegen Überfahren zu schützen ist, zu pflanzen. Mindestens die Mehrzahl dieser Bäume ist auf Standorten zu pflanzen, die abseits von Stellplatzanlagen umgeben sind (Binnenstandort); eine geringe Anzahl der Bäume kann Stellplatzanlagen auch in Randbereichen gliedern. Die Bäume sind zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- Flächen, die außerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und b BauGB (Erhaltung bzw. Anpflanzung von Bäumen) festgesetzten Flächen liegen und bei Einhaltung der festgesetzten Grundflächenzahl nicht mit baulichen Anlagen überdeckt werden können, sind zu begrünen. Auf mind. 20 % der zu begrünenden Fläche sind heimische Gehölze der unter Ziffer 10 aufgeführten Artenliste zu pflanzen und dabei mindestens sechs Gehölzarten zu mischen.

Deutscher Name	Lateinischer Name
Feld-Ahorn	Acer campestre
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Rotblühende Kastanie	Aesculus x carnea
Schwarzzerle	Alnus glutinosa
Sand-Birke	Betula verrucosa
Hainbuche	Carpinus betulus
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Holzapfel	Malus sylvestris
Frühblühende Traubenkirsche	Prunus padus
Vogelkirsche	Prunus avium
Schlehe, Schwarzdorn	Prunus spinosa
Wild-Birne	Pyrus communis oder calleryana
Stiel-Eiche	Quercus robur

Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum
Rote Wald-Johannisbeere	Ribes sylvestris
Hunds-Rose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauerweide	Salix alba "Tristis"
Winter-Linde	Tilia cordata
Feld-Ulme	Ulmus campestris

Immissionsschutz

- Im Mischgebiet (MI) sind Wohngebäude oder Wohnungen nur zulässig, wenn durch bauliche Schallschutzmaßnahmen gewährleistet ist, dass die für Mischgebiete geltenden Schallschutzanforderungen eingehalten werden. Maßgeblich für die zu gewährleistende Schallschuldung sind die Anhaltswerte für Innengeräuschpegel nach der VDI-Richtlinie 2719, die im jeweiligen Einzelfall nachzuweisen sind.

Hinweise

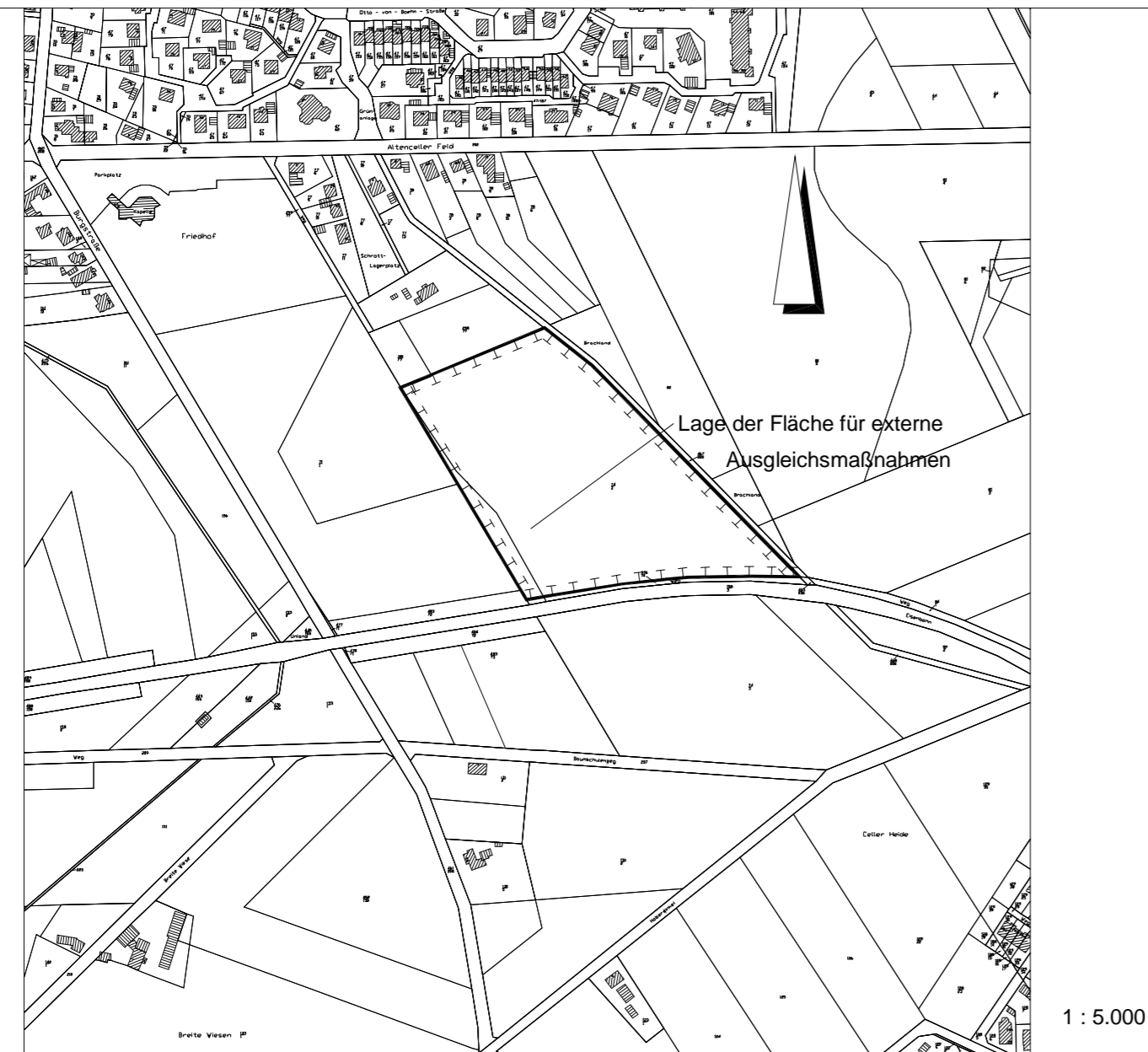
- Mit der Rechtsverbindlichkeit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 der Stadt Celle "Gelände der Cambridge-Dragoner-Kaserne" wird im Geltungsbereich dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 der Stadt Celle "Gelände der Cambridge-Dragoner-Kaserne" aufgehoben.
- Zur Durchsetzung der nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen (Erhaltung bzw. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern usw.) kann der Eigentümer gem. § 178 BauGB i.V.m. § 175 BauGB durch Bescheid verpflichtet werden, innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist sein Grundstück entsprechend zu bepflanzen.
- Aufgrund der Vermutung als Kaserne können Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden. Vor Erdbauarbeiten ist daher Rücksprache mit der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Celle zu halten. Eine Entnahme von Grundwasser ist nur nach vorheriger Analyse gestattet. Zum Umfang der notwendigen Parameter ist die Untere Wasserbehörde der Stadt Celle zu kontaktieren.
- Hydraulische Untersuchungen ergaben für ein statistisches hundertjähriges Hochwasser (HQ₁₀₀) der Fuhse eine Hochwasserkordinate von ca. 38,0 m ü.NN.
- Über das Plangebiet verlaufen die Richtungstrassen Nr. 210 und Nr. 1217. In ihren Schutzbereichen dürfen bauliche Anlagen eine Höhe von 59 m ü. NN nicht überschreiten.
- Grundlage für die geodätische Übertragbarkeit des Planes ist der Straußenausbauplan des Fachdienstes Tief- und Landschaftsbau.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Stadt Celle diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Celle, den 22.12.2004
 Siegel
 gez. Biermann
 Oberbürgermeister

Externe Ausgleichsmaßnahme



Textliche Festsetzungen:

Auf dem in der anliegenden Skizze gekennzeichneten Flurstück 74/2 der Flur 115, Gemarkung Celle, ist eine 2.400 m² große Teilfläche mit einheimischen Feldgehölzen zu entwickeln.

Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluß**
- Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 30.09.2004 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB beschlossen.
 Der Änderungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 02.10.2004 ortsüblich bekanntgemacht.
- Celle, den 22.12.2004
 gez. Biermann
 Oberbürgermeister
- Planverfasser**
- Die Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet im Fachbereich Stadtentwicklung, Fachdienst Stadtplanung
- Celle, den 22.12.2004
 gez. Schucht
 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, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345).
- Die Planungsunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 02.08.2004). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
- Celle, den 23.12.2004
 gez. Fiebranz
 Vermessungs- und Katasterbehörde Südostheide - Katasteramt Celle -
 Siegel
- Öffentliche Auslegung**
- Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 30.09.2004 den Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 und der zugehörigen Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
- Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.10.2004 ortsüblich bekanntgemacht. Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 und die zugehörige Begründung haben vom 12.10.2004 bis 12.11.2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
- Celle, den 22.12.2004
 gez. Biermann
 Oberbürgermeister

Satzungsbeschluß

Der Rat der Stadt Celle hat der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 10.12.2004 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die zugehörige Begründung beschlossen.

Celle, den 22.12.2004
 gez. Biermann
 Oberbürgermeister

Ausgefertigt

am 22.12.2004
 gez. Biermann
 Oberbürgermeister

Inkrafttreten

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 14.01.2005 im Amtsblatt für den Landkreis Celle bekannt gemacht worden.
 Mit diesem Tage ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

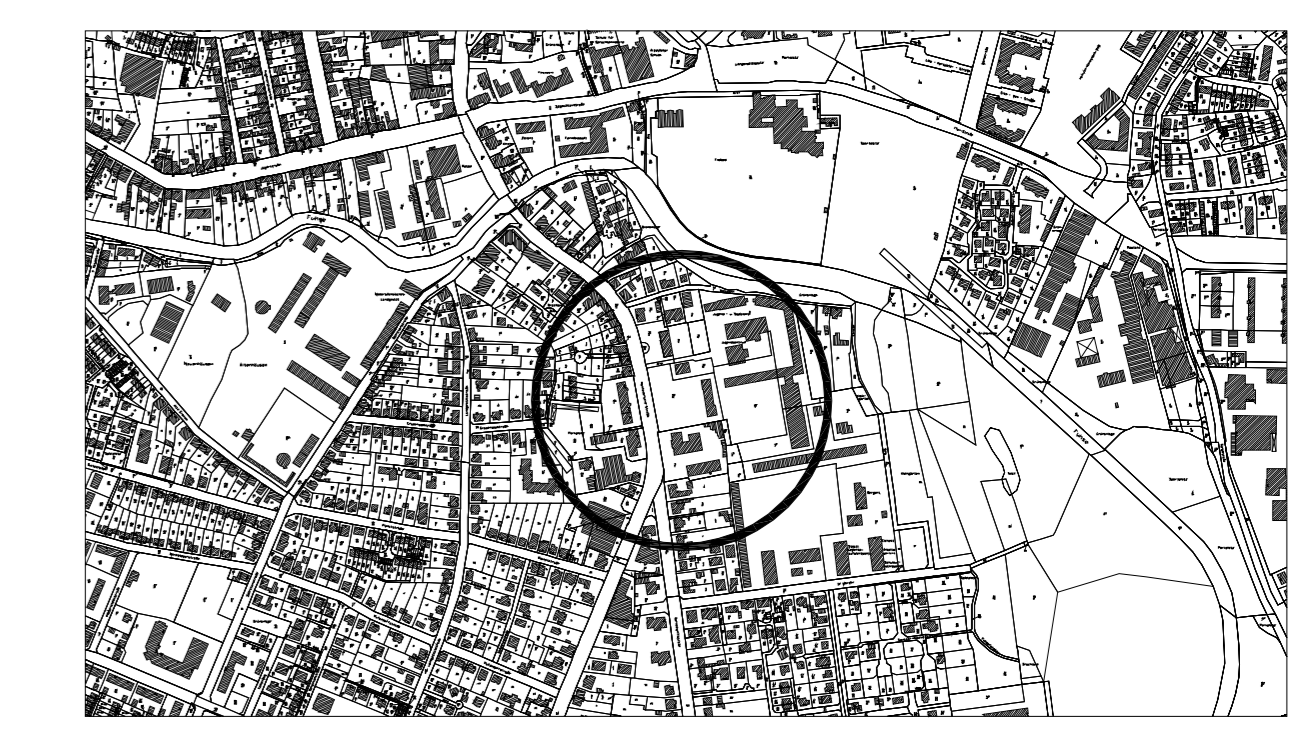
Celle, den 20.01.2005
 gez. Biermann
 Oberbürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb zwei Jahren seit Bekanntmachung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 ist die Verletzung von Vorschriften nicht geltend gemacht worden.
 Cella, den
 Oberbürgermeister

Stadt Celle Bebauungsplan Nr. 114, 1. Änd.

"Gelände der Cambridge-Dragoner-Kaserne"



Übersicht M. 1 : 10.000
 Kartengrundlage: DGK, Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Katasteramt Celle

PLANURKUNDE
 Stadtplanung

Stadt Celle - Der Oberbürgermeister
 Fachbereich 5 - Stadtentwicklung
 Fachdienst 61 - Stadtplanung
 Tel. 05141-12617, Fax 05141-1275617
 Helmut-Hörstmann-Weg 1, 29221 Celle

Satzung
02.12.2004