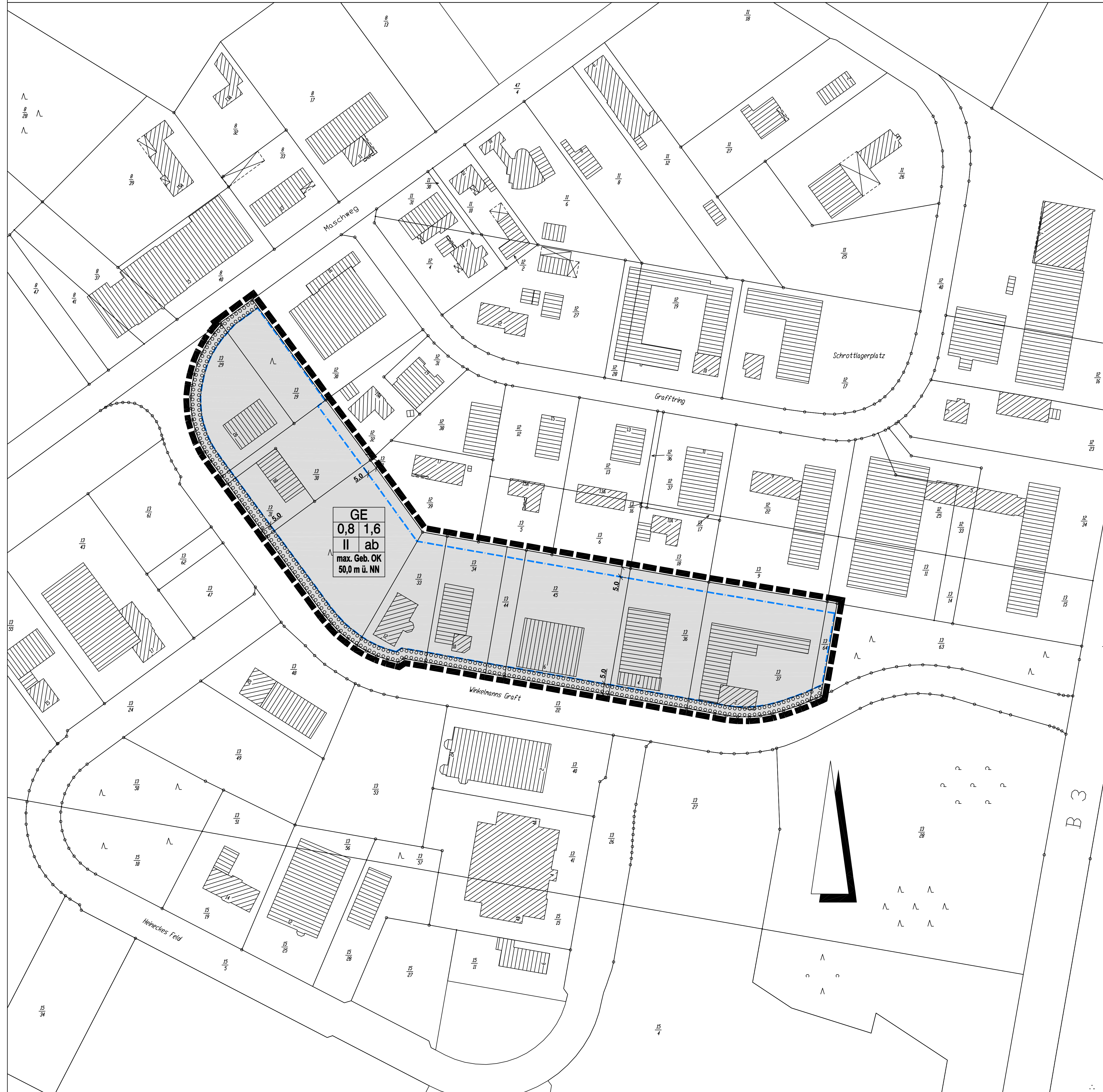


Bebauungsplan Nr. 32 Wce "Gewerbegebiet Am Fuhsekanal", 3. Änderung

M. 1 : 1.000



Planzeichenerklärung

- Festsetzungen gem. Planzeichenvorordnung - 90 -
(Baugesetzbuch und Bauabzugsverordnung in der zur Zeit geltenden Fassung)

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

GE Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

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

GRZ 0,8 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

GFZ 1,6 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

ab als Höchstmaß

OK 50 m ü. NN Höhe baulicher Anlagen (§ 20 BauNVO)

ab als Höchstmaß

ab abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

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

--- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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 (siehe textl. Festsetzung Nr. 5.3)

□ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textl. Festsetzung Nr. 5.3)

Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

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

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

1. Innerhalb des gesamten Gewerbegebietes sind die gem. § 8 (3) Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten unzulässig. (gem. § 1 (6) BauNVO)

Bauweise

2. In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude wie in der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Gebäudelänge von 50 m darf überschritten werden. (gem. § 22 (4) BauNVO)

Immissionsschutz

3.1 Die im folgenden angegebenen flächenbezogenen Schalleistungspegel wurden auf der Grundlage der VDI-Richtlinie 2714 "Schallausbreitung im Freien" bestimmt. Es handelt sich hier um immissionswirksame Schalleistungspegel. Der "wahre" Schalleistungspegel als Summe aller Einzelgeräuschquellen kann um das Korrekturmaß der inneren Absorption und Streuung sowie um das Abschirmaß DLz (sekundäre Schallschutzmaßnahmen innerhalb der Anlage oder auf dem Ausbreitungsweg) größer sein.

3.2 Innerhalb des Plangebietes dürfen nur Anlagen und Einrichtungen errichtet und betrieben werden, die die angegebenen flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreiten.

GE tagsüber 60 dB(A)/m² nachts 45 dB(A)/m²

3.3 Eine Umschichtung der vorgenannten Emissionsschallpegel ist im Rahmen der betrachteten Immissionsituation zulässig. Hierfür ist ein schalltechnischer Nachweis erforderlich.

3.4 Im Einzelfall kann beim Einsatz von schallpegelmindernden Hindernissen auf dem Schallausbreitungsweg der flächenbezogene Schalleistungspegel erhöht werden. Hierfür ist ein schalltechnischer Nachweis erforderlich.

Grünordnerische Textliche Festsetzungen

Parkplatzbegrünung

4. Auf den privaten Parkplätzen ist je 6 Stellplätze ein Laubbaum auf einer offenen Vegetationsfläche von ca. 10 m² anzupflanzen. (s. Pflanzliste Kap. 8.4 des GOP)

Pflanzmaßnahmen auf den Baugrundstücken

5.1 Die Pflanzmaßnahmen auf den privaten Baugrundstücken sind entsprechend Kap. 8.1 des GOP vorzunehmen.

5.2 Es sind dabei 20 % der privaten Baugrundstücke als Grünfläche auszubilden. 40 % dieser Grünflächen sind als geschlossene Gehölzfläche zu gestalten. Die Pflanzenauswahl hat aus überwiegend standortheimischen Gehölzarten zu erfolgen; in geringem Umfang (bis zu 20 %) sind Ziergehölze zulässig. (Pflanzliste d und e, s. Kap. 8.4 des GOP)

60 % der Grünflächen sind als Rasen- bzw. Wiesenflächen, Überständen mit Bäumen und durchsetzt mit Sträuchern und Strauchgruppen auszubilden (1. Hochstamm, Stammumfang 18 - 20 cm je 100 m² Rasen-, Wiesenfläche oder/und 6 - 8 Solitärsträucher, 3 x verpflanzt, höhengestaffelt 1 - 2 m Höhe).

Bäume und Sträucher sind abwechslungsreich einzeln und in unterschiedlich großen Gruppen anzuordnen. (Pflanzliste d und e, s. Kap. 8.4 des GOP)

5.3 Entlang der im Bebauungsplan festgesetzten Erschließungsstraße sind 5 m bzw. 10 m breite Vorgartenbereiche anzulegen. Ausgenommen hiervon sind die für Zuwegungen benötigten Flächen. Stellplatzanlagen und sonstige Betriebsflächen sind innerhalb der v. g. Vorgartenbereiche der Baugrundstücke unzulässig.

5.4 Entlang der Grundstücksgrenzen sind Gehölzstreifen aus standorttypischen Bäumen und Sträuchern anzulegen. Die Streifen sind im Bereich der seitlichen Grundstücksgrenzen in einer Breite von 1,5 m, im Bereich der übrigen Grundstücksgrenzen in einer Breite von 3,0 m anzupflanzen. Ausgenommen davon sind diejenigen Grundstücksgrenzen, die sich innerhalb der festgesetzten 5 m bzw. 10 m breiten Vorgartenbereiche befinden. Für die Gehölzstreifen sind 85 % Sträucher, 100 - 150 cm, 2 x verpflanzt mit Ballen und kleinstwüchsige Bäume, Stammumfang 10 - 12 cm zu verwenden. Die Gehölzstreifen sind durchlässig mit 15 % Freistellen auszubilden.

5.5 Fensterlose Fassaden, die eine Fläche von 50 m² überschreiten, sind mit einer Pflanze alle 2 m Fassade zu begrünen. Für die Begrünung sind Kletter- und Schlingpflanzen aus der Pflanzliste-e (s. Kap. 8.4 des GOP) zu verwenden.

Hinweise

1. Die durch die 3. Änderung nicht berührten Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes gelten auch für den Änderungsbereich weiterhin.

2. Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet im Bauschutzbereich des Flugplatzes Fliegerhorst Celle-Wietzenbruch befindet und dass die daraus resultierenden Höhenbegrenzungen und Auflagen des Bauschutzbereiches zu beachten sind.

3. Die gesicherte Löschwasserversorgung im Plangebiet nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW "Bereitstellung von Löschwasser durch öffentliche Trinkwasserversorgung" bezüglich des erforderlichen Löschwasserbedarfs, der Löschwassermenge, ausreichender Entnahmemöglichkeiten und des Netzdrucks während der Entnahme sicherzustellen.

4. Die Inhalte des Grünordnungsplanes (GOP) des Büros Heimer + Herbstreit zum Bebauungsplan Nr. 32 Wce "Gewerbegebiet Am Fuhsekanal" gelten auch für die 3. Änderung.

5. Mit der Rechtsverbindlichkeit dieser Änderung wird der entsprechende Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 32 Wce der Stadt Celle "Gewerbegebiet Am Fuhsekanal" aufgehoben und ersetzt.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 12.07.2007 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 Wce gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Celle, den 10.01.2008
Oberbürgermeister

Planverfasser

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 Wce wurde ausgearbeitet im Fachbereich Stadtentwicklung, Fachdienst Stadtentwicklungsplanung.

Celle, den 10.01.2008
Lfd. Baudirektor

Planunterlagen

Kartengrundlage: Automatische Liegenschaftskarte (ALK)
Katasteramt Celle (L4-266/2007)
Gemarkung Westercelle, Flur 6
Maßstab 1 : 1.000

Die Planunterlagen entsprechen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 04.07.2007). 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 14.01.2008
GLL Wolfsburg, Katasteramt Celle

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 24.09.2007 dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 Wce und der zugehörigen Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 06.10.2007 ortsüblich bekanntgemacht. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 Wce und die zugehörige Begründung haben vom 06.10.2007 bis 15.11.2007 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Celle, den 10.01.2008
Oberbürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Celle hat der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 Wce nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.12.2007 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die zugehörige Begründung beschlossen.

Celle, den 10.01.2008
Oberbürgermeister

Ausgefertigt

am 10.01.2008
Oberbürgermeister

Inkrafttreten

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 Wce ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 21.01.2008 im Amtsblatt für den Landkreis Celle bekanntgemacht worden. Mit diesem Tage ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Celle, den 04.02.2008
Oberbürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 Wce ist die Verletzung von Vorschriften nicht geltend gemacht worden.

Celle, den
Oberbürgermeister

Präambel

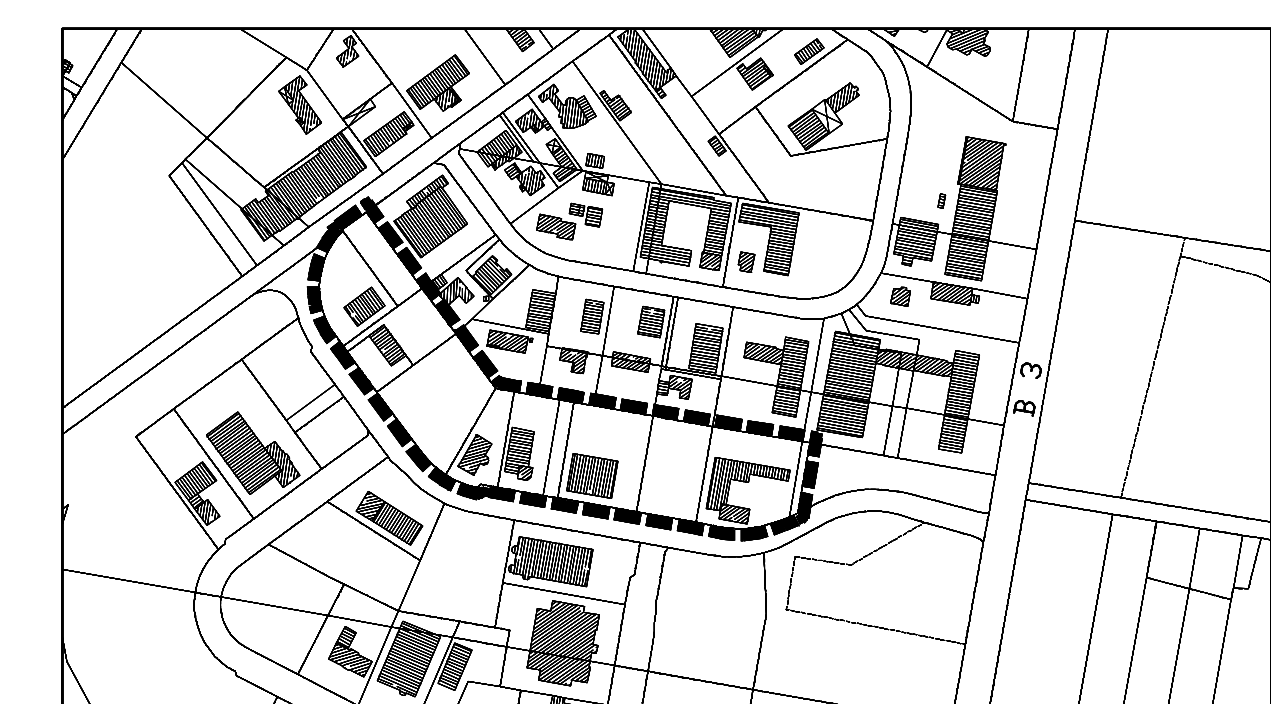
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Stadt Celle die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 Wce, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Celle, den 10.01.2008
Siegel
Oberbürgermeister

Stadt Celle

Bebauungsplan Nr. 32 Wce
3. Änderung

"Gewerbegebiet Am Fuhsekanal"



Übersicht M. 1 : 5.000
Kartengrundlage: DGK, Vervielfältigungslaubnis erteilt durch das Katasteramt Celle

PLANURKUNDE
Stadtentwicklungsplanung

Stadt Celle - Der Oberbürgermeister
Fachbereich 3 - Stadtentwicklung
Fachdienst 60 - Stadtentwicklungsplanung
v.A.Mü.
Satzung
(Stand: 19.11.2007)