

# **„Gewerbegebiet Hohe Wende - Süd“**

**→ 89. Änderung Flächennutzungsplan**

**→ Bebauungsplan Nr. 153**

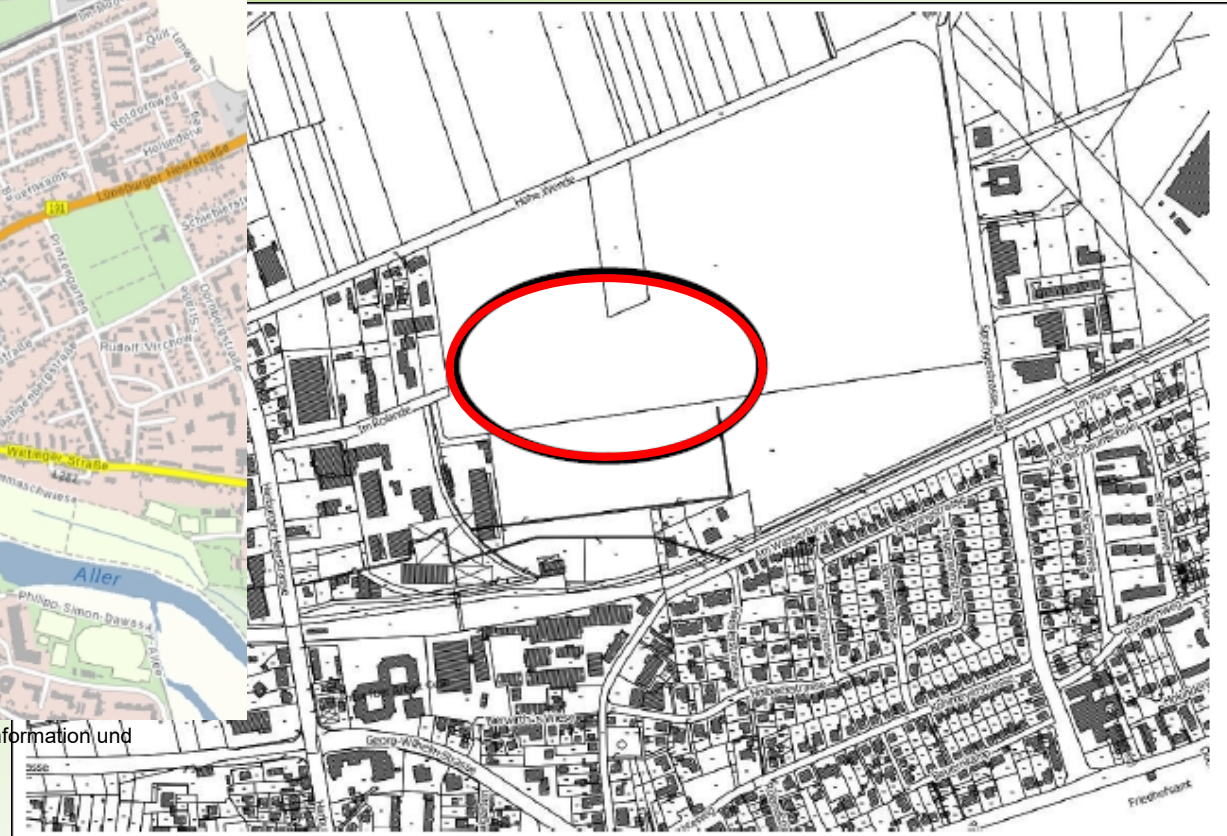
---

**Ortsrat Hehlentor**

**23.10.2019**

**Dipl.-Ing. Lara Lockhart**

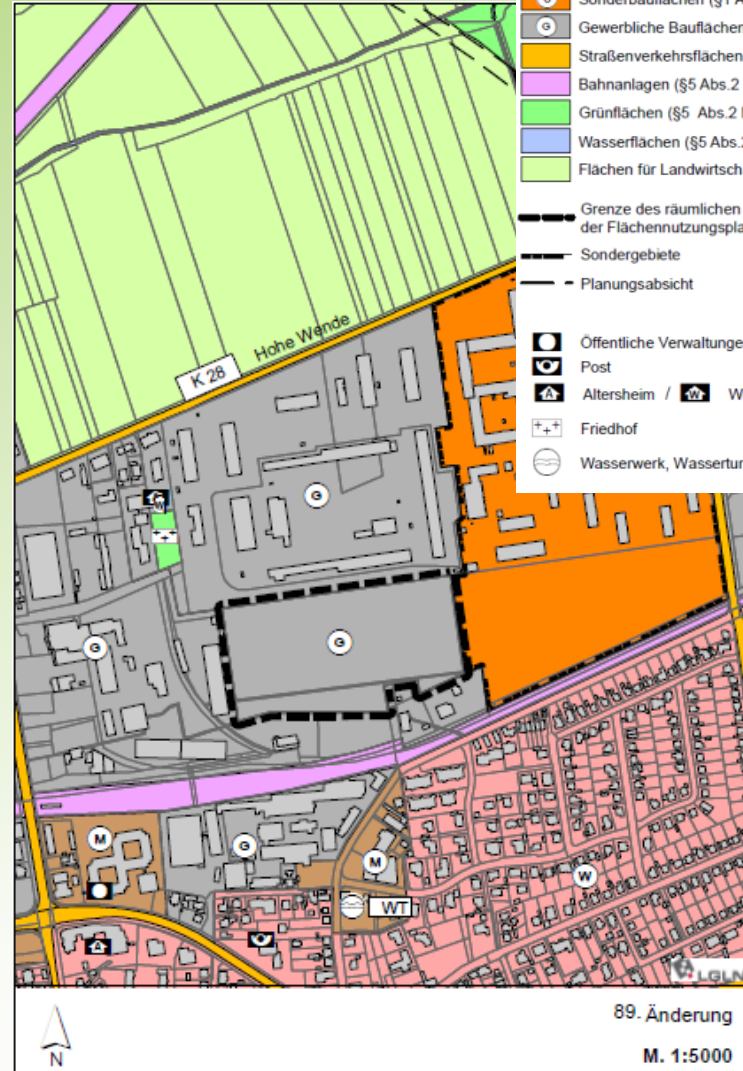
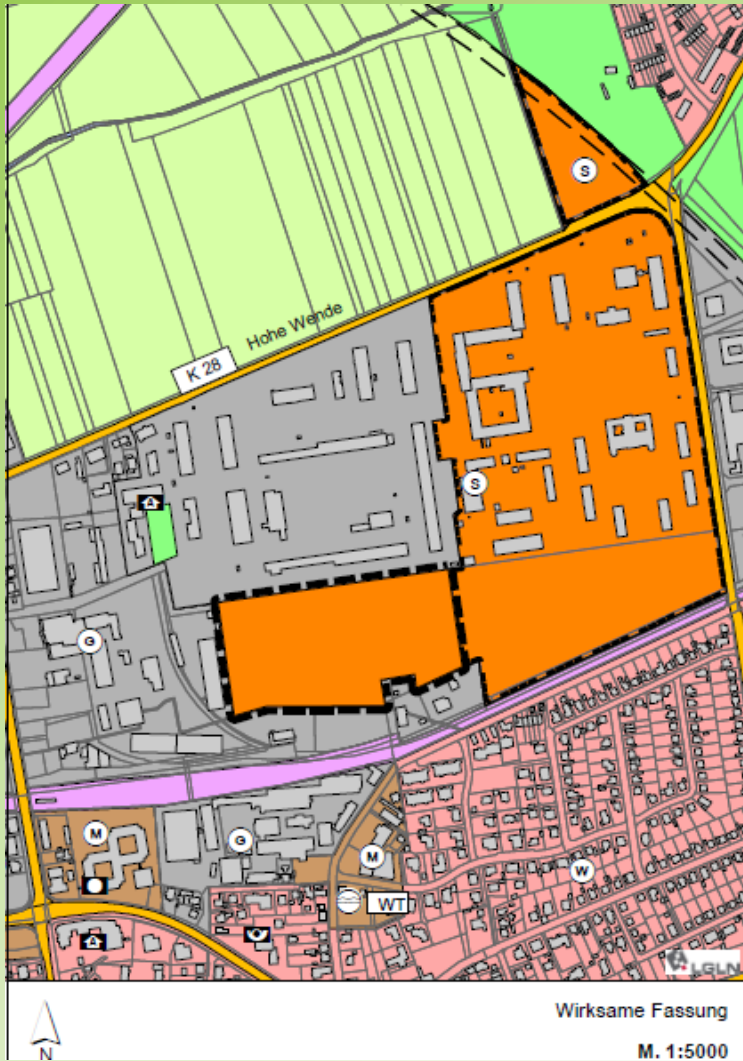
# Lage des Plangebietes



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, 2019

Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Stadt Celle

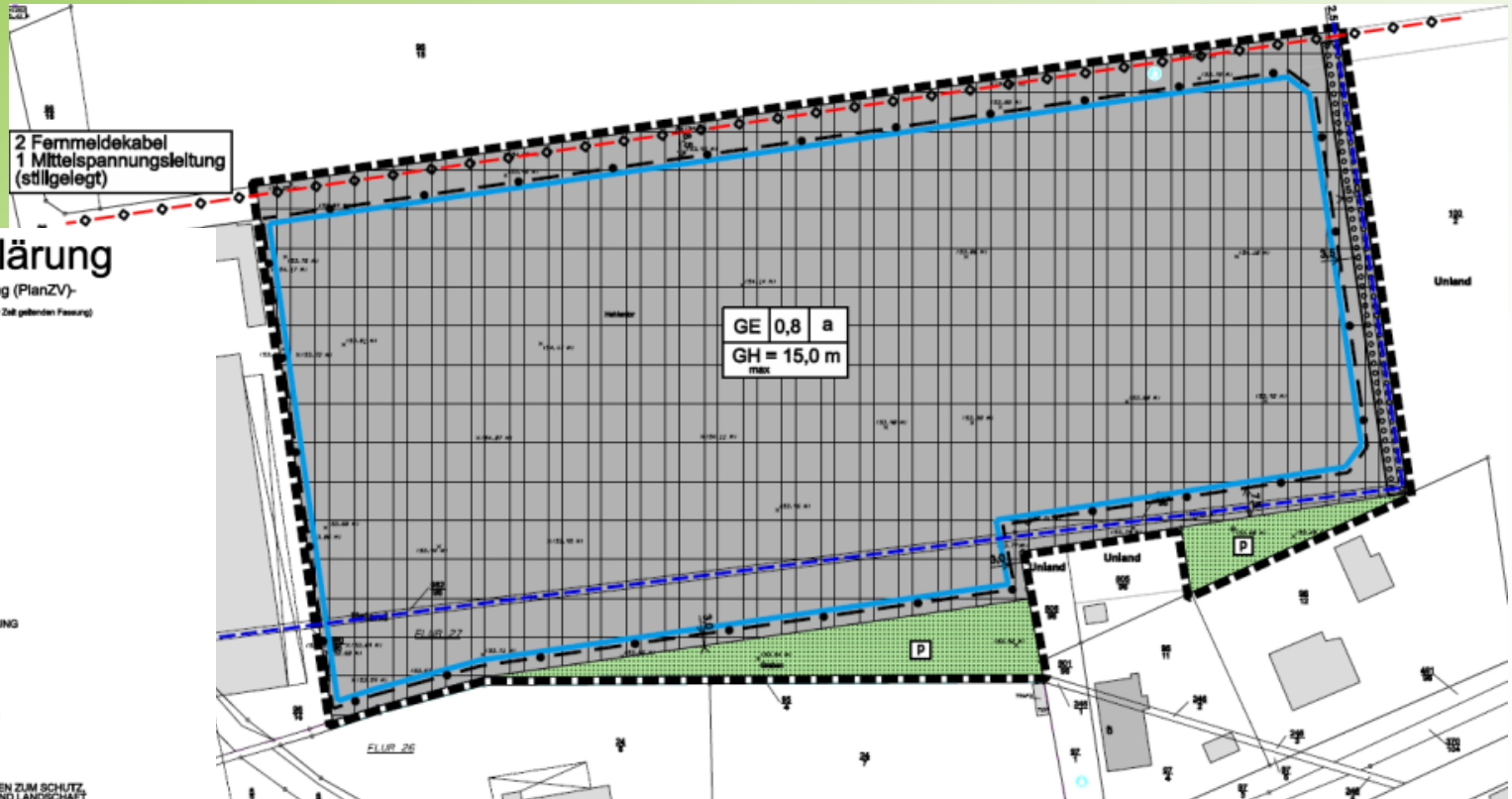
# Flächennutzungsplan



## Planzeichenerklärung

- |  |   |
|--|---|
|  | Wohnbauflächen (§1 Abs.1 Nr.1 BauNVO)                     |
|  | Gemischte Bauflächen (§1 Abs.1 Nr.2 BauNVO)               |
|  | Sonderbauflächen (§1 Abs.1 Nr.4 BauNVO)                   |
|  | Gewerbliche Bauflächen (§1 Abs.1 Nr.3 BauNVO)             |
|  | Straßenverkehrsflächen (§5 Abs.2 Nr.3 u. Abs.4 BauGB)     |
|  | Bahnanlagen (§5 Abs.2 u. Abs.4 BauGB)                     |
|  | Grünflächen (§5 Abs.2 Nr.5 BauGB)                         |
|  | Wasserflächen (§5 Abs.2 Nr.7 u. Abs.4 BauGB)              |
|  | Flächen für Landwirtschaft (§5 Abs.2 Nr.9 u. Abs.4 BauGB) |
- 
- |  |  |
|--|--|
|  | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung |
|  | Sondergebiete  |
|  | Planungsabsicht  |
- 
- |  |                          |
|--|--------------------------|
|  | Öffentliche Verwaltungen |
|  | Post                     |
|  | Altersheim /  Wohnheim*  |
|  | Friedhof                 |
|  | Wasserwerk, Wasserturm   |

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 20 (Vorentwurf)



## Planzeichenerklärung

-Festsetzungen gem. Planzeichenverordnung (PlanZV)-

(Begegnungsbereich (BeuGB) und Bauzeichenverordnung (BeuZV) in der zur Zeit geltenden Fassung)

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Gewerbegebiet

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,8 Grundflächenzahl

GH = 15,0 m max. Gebäudehöhe als Höchstmaß

### 3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

▬ abweichende Bauweise

— Baugrenze

### 4. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNG

—•—•— unterirdische Versorgungsleitung

### 5. GRÜNFLÄCHEN

Grünflächen mit weitaus Bezeichnung (s. textliche Festsetzungen)

P privat

### 6. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Umgrünzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

### 7. SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

## Nachrichtliche Übernahme

--- Städtischer Entwässerungskanal

# Themen aus der frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

- Behandlung der Erfordernisse der Raumordnung nicht ausreichend  
→ Planung entsprechend überarbeitet und ergänzt
- Angaben zu Kompensationsmaßnahmen ergänzt  
→ Kompensation im Rahmen einer Ökokonto-Maßnahme in der Gemarkung Eversen außerhalb des Plangebiets
- Oberflächenentwässerung:  
→ Entwässerungskonzept erarbeitet und in die Planung aufgenommen
- Erschließung des Gebiets  
→ B-Plan 149 „Hohe Wende West“ rechtskräftig, darüber Erschließung gesichert
- Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes insbesondere in Bezug auf eine mögliche Lärmbelastung  
→ Lärmschutzgutachten erstellt, Festsetzungen zu Schallkontingenten aufgenommen

# Bebauungsplan Nr. 153 (Entwurf)

## Planzeichenerklärung

-Festsetzungen gem. Planzeichenverordnung (PlanZV)-  
(Regenzeichn. (ReuZ) und Besatzungsverordnung (BesuV) in der zur Zeit geltenden Fassung)

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Gewerbegebiet

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,8 Grundflächenzahl  
GH = 17,0 m max. Gebäudehöhe als Höchstmaß

### 3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

a abweichende Bauweise  
Baugrenze

### 4. VERKEHRSPFLÄCHEN

Öberliche Straßenverkehrsflächen  
Straßenbegrenzungslinie

### 5. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNG

unterirdische Versorgungsleitung  
Siböfischer Entwässerungskanal

### 6. GRÜNFLÄCHEN

private Grünflächen mit weiteher Beschilderung  
(staatliche 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

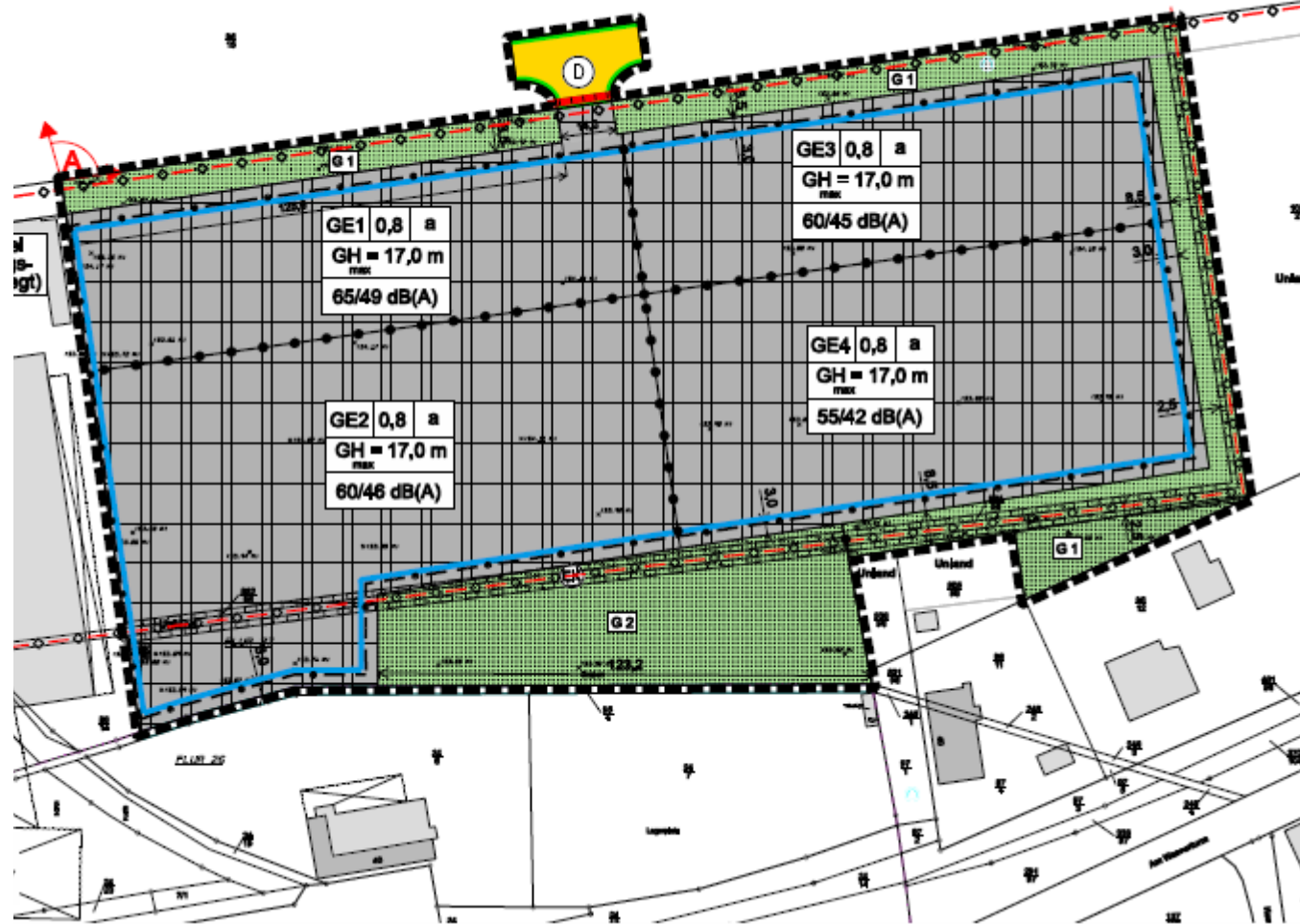
65/49 dB(A) Lärmemissionskontingent  $L_{w, h}$  in dB(A) Tag/Nacht  
Richtungsektor A (s. Textliche Festsetzung)

## Nachrichtliche Übernahme

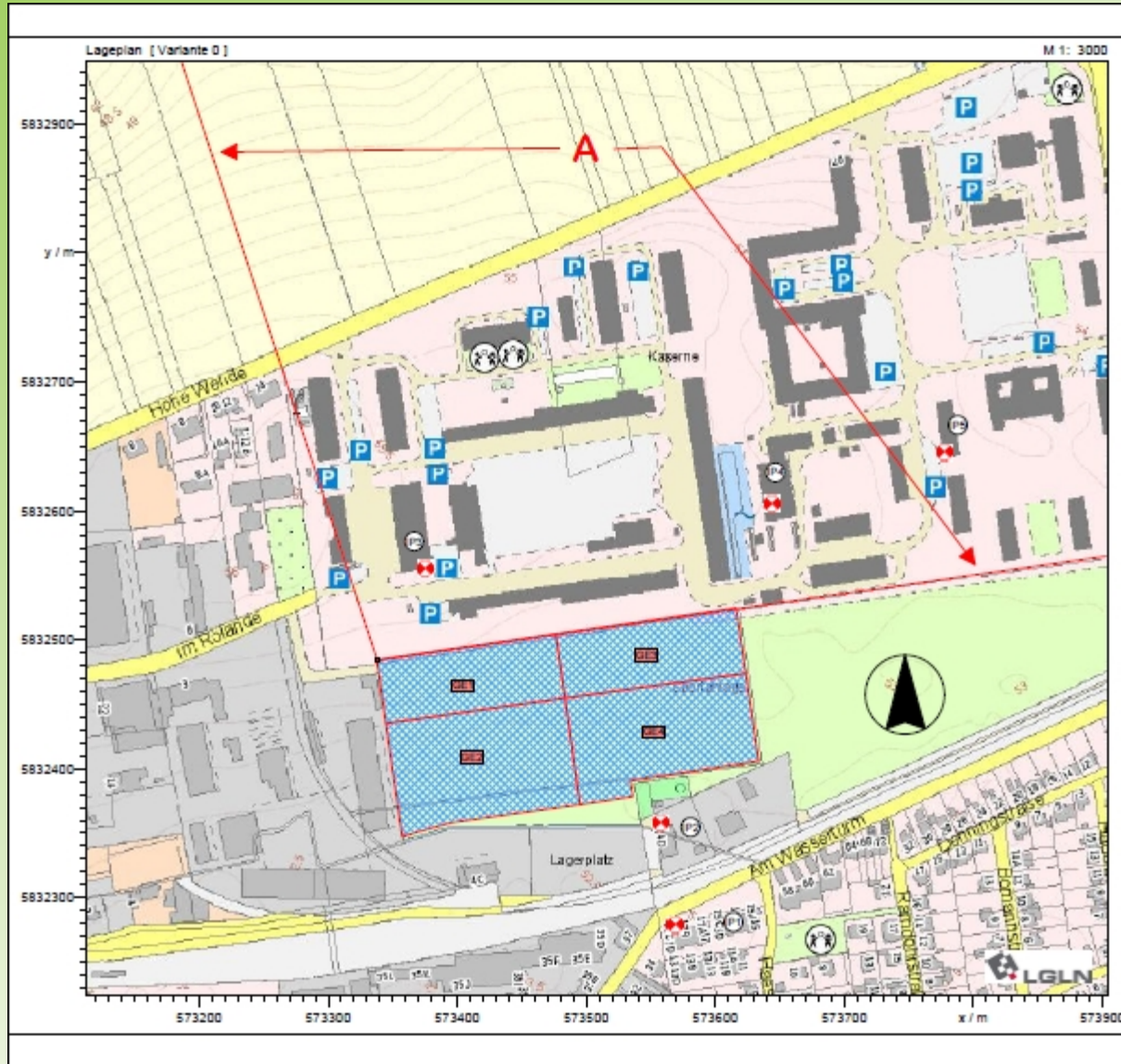
REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ



Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen



# Schalltechnisches Gutachten



Gutachten erstellt durch TÜV Nord GmbH & Co. KG, Jun. 2016

# Entwässerungskonzept

