

Bebauungsplan Nr. 6 „Ortskern“ 5. Änderung, § 13a BauGB

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN – Entwurf, 14.01.2019

§ 1 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE), § 8 BauNVO

1.1 Allgemein zulässig sind:

- Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

1.2 Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.3 Unzulässig sind:

- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

§ 2 Abwasserbeseitigung, § 9 (1) Nr. 14 BauGB

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser wird den vorhandenen Anlagen (Regenwasserkanal) zugeführt.

§ 3 Höhe der baulichen Anlagen, § 18 BauNVO

3.1 Als untere Bezugshöhe für die festgesetzte zulässige Höhe baulicher Anlagen in dem Mischgebiet gilt die Straßenoberkante der östlich angrenzenden Verkehrsfläche der Straße „Lange Reihe“.

3.2 Die festgesetzte Oberkante, OK, gilt als maximale Gebäudehöhe, ausgenommen technische Anlagen, Antennen u.ä.

§ 4 Abweichende Bauweise, § 22 BauNVO

Die festgesetzte abweichende Bauweise (a) weicht von der offenen Bauweise des § 22 Abs. 2 BauNVO dadurch ab, dass die Gebäude an allen Grenzen ohne Grenzabstand errichtet werden dürfen.

ALLGEMEINE HINWEISE

I. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht die Möglichkeit des Auftretens archäologischer Bodenfunde. Auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz, NDSchG, § 6, „Erhaltungspflicht“, § 13 „Erdarbeiten“ und § 14 „Bodenfunde“ wird besonders hingewiesen. Archäologische Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht. Sie sind bei Zutreten durch Baumaßnahmen unverzüglich bei der Unteren Denkmalschutzbehörde, Landkreis Celle, anzuzeigen.

II. Bodenschutz

Bei Bekanntwerden von Anzeichen einer möglichen schädlichen Bodenverunreinigung ist die Untere Bodenschutzbehörde, Landkreis Celle, unverzüglich einzuschalten. Dies könnten z.B. Vergrabungen (Hausmüll, Bauschutt usw.) oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens (Verfärbungen, Geruch usw.) sein.