# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1. Art der Nutzung

1.1 Innerhalb des gesamten Gewerbegebietes sind die gem. § 8 (3) Nr. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten unzulässig.
( gem. § 1 (5) BauNVO )

## 2. Bauweise

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

## 3. Immissionsschutz

3.1 Die im folgenden angegebenen flächenbezogenen Schallleistungspegel wurden auf der Grundlage der VDI-Richtlinie 2714 "Schallausbreitung im Freien" bestimmt. Es handelt sich hier um immissionswirksame Schallleistungspegel. Der "wahre" Schallleistungspegel als Summe aller Einzelschallquellen kann um das Korrekturmaß der inneren Absorption und Streuung sowie um das Abschirmmaß $DL_z$ ( 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 Schallleistungspegel nicht überschreiten.

| GE | tagsüber 60 dB(A)/qm | nachts 45 dB(A)/qm |
|---|---|---|

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

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

## 4. Bepflanzungsmaßnahmen und Erhaltung von vorhandenen Gehölzen ( Ausgleichsmaßnahmen gem. § 10 NNatG )

4.01 Die für die sonstigen Flächen des Plangebietes festgesetzten Maßnahmen ( Textl. Festsetzungen 4.1 und 4.2 ) werden den Bauflächen des Plangebietes als Sammel-Ausgleichsmaßnahme zugeordnet, die von der Stadt Celle auf Kosten der Vorhabenträger durchgeführt wird. Maßstab für die Verteilung dieser Kosten auf die Vorhabenträger ist die überbaubare Grundstücksfläche
( gem. § 8a (3) BNatSchG )

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

4.11 Die mit "$A_1$", "$A_2$" und "$A_3$" bezeichneten Flächen sowie die mit "$A_4$" bezeichnete Grünverbindung entlang des Fuhsekanals sind entsprechend Kap. 8.1 des Grünordnungsplanes ( GOP ) zu entwickeln.

## 4.2 Straßenbegleitpflanzung

4.2.1 Die Baumanpflanzungen innerhalb des öffentlichen Straßenraumes sind entsprechend Kap. 8.1 des GOP vorzunehmen.

## 4.3 Parkplatzbegrünung

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

## 4.4 Pflanzmaßnahmen auf den Baugrundstücken

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

4.4.2 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 fahlizarten zu erfolgen, in geringem Umfang ( bis zu 20 %! ) sind Ziergehölze zulässig ( Pflanzenlisten d und e, s. Kap. 8.4 des GOP ).

60 % der Grünflächen sind als Rasen- bzw. Wiesenflächen, überstanden mit Bäumen und durchsetzt mit Sträuchern und Strauchgruppen auszubilden ( 1 Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm je 100 qm 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 ( Pflanzenliste d und e, s. Kap. 8.4 des GOP ).

4.4.3 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.
Im Vorgartenstreifen von 10 m Breite ist von den gemäß textl. Festsetzung 4.4.2 zu pflanzenden Bäumen je 10-15 m Grundstücksfront ein Einzelbaum zu pflanzen. Im Vorgartenstreifen von 5 m Breite sind je 100 qm 6-8 Solitärsträucher zu pflanzen.

4.4.4 Entlang der Grundstücksgrenzen sind Gehölzstreifen aus standorttypischen Bäumen und Sträuchern anzulegen. Die Straßen 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 kleinwüchsige Bäume, Stammumfang 10-12 cm zu verwenden. Die Gehölzstreifen sind durchlässig mit 15 % Freiflächen auszubilden.

4.4.5 Der vorhandene Laubholzwuchs innerhalb des mit einer Bindung für die Erhaltung festgesetzten 15 m breiten Streifens an der nördlichen Plangebietsgrenze ist entsprechend Kap. 8.1 des GOP zu entwickeln. Dies gilt nicht, wenn die Bauflächen südlich der Gehölzfläche als Erweiterungsfläche für nördlich an den Planbereich angrenzende Gewerbebetriebe in Anspruch genommen werden.

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

## 5. Ersatzmaßnahmen

Zur Kompensation der verlorengegangenen Werte des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind die in der Begründung dieses Bebauungsplanes dargestellten Ersatzmaßnahmen ( s. S. 8 - 12 der Begründung ) entsprechend Kap. 9 des GOP durchzuführen.

Ergänzt gemäß Maßgabe der Bezirksregierung Lüneburg lt. Verfügung vom 11.01.1994, Az.: 309.2-21102-CeO/154.

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## - FESTSETZUNGEN GEM. PLANZEICHENVERORDNUNG - 90 -

( Baugesetzbuch vom 08.12.1986 und Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 )

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

Gewerbegebiete — GE
( § 8 BauNVO )

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

Grundflächenzahl — GRZ 0,8
( § 19 BauNVO )

Geschoßflächenzahl — GFZ 1,6
( § 20 BauNVO )

Zahl der Vollgeschosse
( § 20 BauNVO )

als Höchstmaß — II

Höhe baulicher Anlagen
( § 16 BauNVO )

Oberkante OK — OK 50,0 m über NN

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

Abweichende Bauweise — ab
( § 22 Abs. 4 BauNVO )

Baugrenze
( § 23 Abs. 3 BauNVO )

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

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen
( § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB )

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünfläche
( § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB )

Grünfläche

Zweckbestimmung: Parkanlage

Öffentlich — Ö

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

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

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
( § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGBalte Fassung )

Sonstige Planzeichen

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

Nachrichtliche Übernahme
( § 9 Abs. 6 BauGB )

Richtfunktrasse — TRASSE

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## - FESTSETZUNGEN GEM. PLANZEICHENVERORDNUNG - 90 -

( Baugesetzbuch vom 08.12.1986 und Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 )

Die Planzeichen dieser Änderung sind der nebenstehenden Planzeichenerklärung des Bebauungsplanes Nr. 32 Wce zu entnehmen.

Darüberhinausgehende Planzeichen:

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

Sonstige Sondergebiete
( § 11 BauNVO )

Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandelsbetrieb für Möbel und Einrichtungsbedarf — SO

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung
( § 1 Abs. 4 BauNVO )

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

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1. Allgemeines

1.1 Die textlichen Festsetzungen Nr. 1 - 5 des Bebauungsplanes Nr. 32 Wce gelten auch im Bereich dieser Änderung.

## 2. Art der Nutzung

2.1 Die besondere Zweckbestimmung des sonstigen Sondergebietes lautet "Großflächiger Einzelhandelsbetrieb für Möbel und Einrichtungsbedarf".

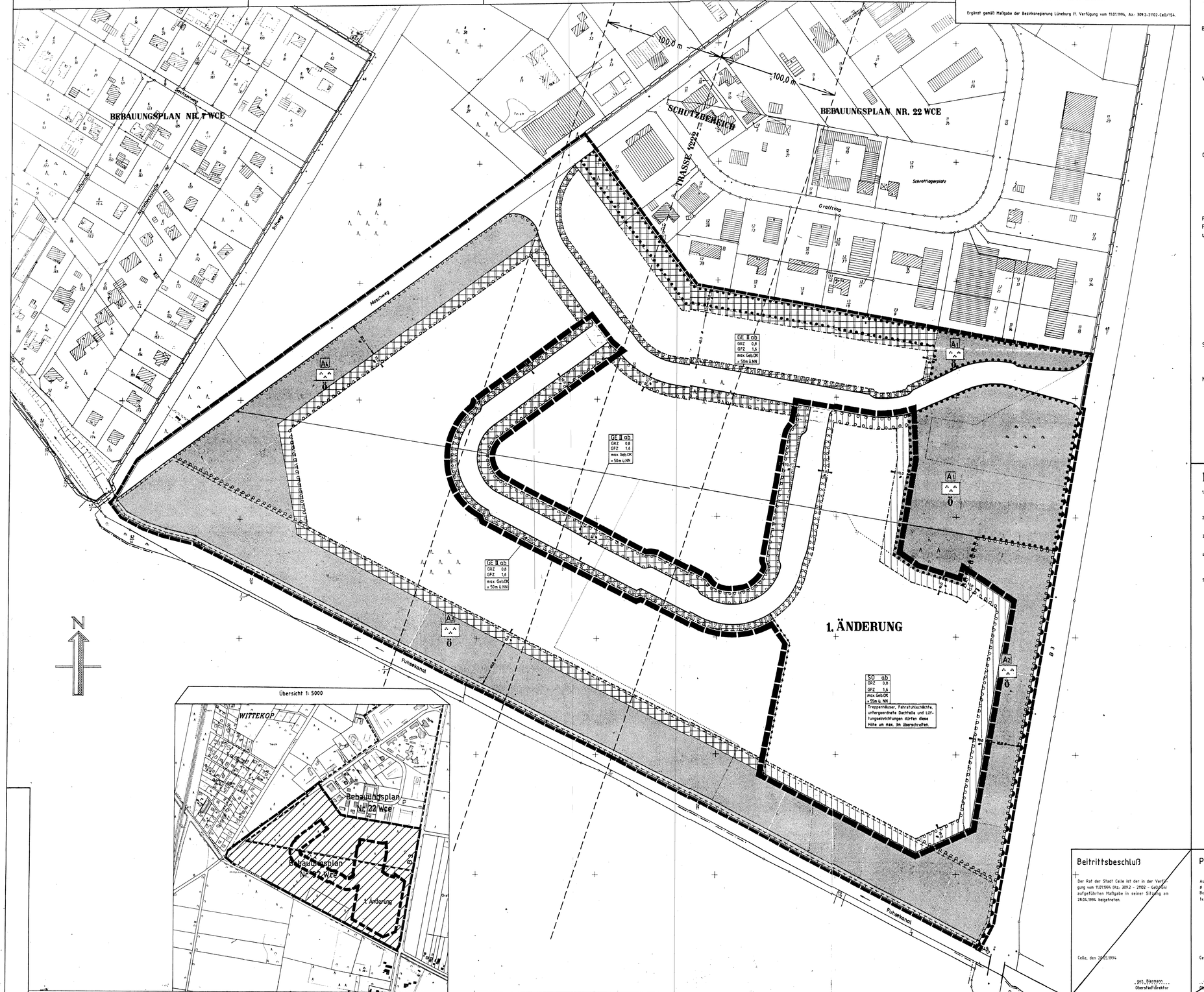
2.2. Im festgesetzten Sondergebiet dürfen die nachfolgend genannten Warensortimente geführt werden:

- Möbel aller Art
- Küchen und zugehörige Elektroeinbaugeräte
- Heimtextilien
- Teppiche und Bodenbeläge
- Leuchten und Zubehör
- Bilder.

Darüberhinaus sind untergeordnete gastronomische Einrichtungen zulässig.

2.3 Die Verkaufsfläche freier und Randsortimente darf insgesamt max. 5 % der Gesamtverkaufsfläche betragen.
Die nachstehend genannten Warensortimente sind dabei zulässig, da von ihnen eine den Kernbereich der Innenstadt in seiner Vitalität beeinträchtigende Wirkung zu erwarten ist:

- Lebensmittel und Getränke
- Spielwaren
- Literatur
- Radio- und TV-Geräte
- Unterhaltungselektronik und Computer
- Fotoartikel und optische Geräte
- Uhren und Schmuck
- Bekleidung
- Schuhe und Lederwaren
- Drogerieartikel.




Übersicht 1: 5000




# HINWEISE

1. Über den Planbereich verläuft die Richtfunkverbindung für den Fernmeldeverkehr Nr. 1322 der Deutschen Bundespost, in deren Schutzbereich eine Bauhöhe von 15 m über Grund nicht überschritten werden darf.
2. Entlang der "B 3" ist gem. § 9 (1 FstrG eine Bauverbotszone von 20 m, gemessen vom befestigten Fahrbahnrand der "B 3", einzuhalten.
3. Das Plangebiet liegt im Bereich der 4 km-Zone des Militärflughafens Celle-Wietzenbruch, in der die Auflagen des angeordneten Bauschutzbereiches zu beachten sind.
4. Grundlage für die geodätische Übertragbarkeit des Planes ist der Straßenausbauplan des Tiefbauamtes, der auf Grundlage der geometrisch errechneten Trassenwerte der Vermessungsabteilung aufgestellt ist.
5. Mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplanes wird der entsprechende Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 Wce der Stadt Celle "Maschweg - Süd" aufgehoben und ersetzt.

## Änderungsbeschluß

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am ... die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 Wce gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Celle, den ...
Oberstadtdirektor

## Planverfasser

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

Celle, den 04.01.1995
Baudirektor

## Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 20.09.1994 der Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und ihre öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB/§ 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz (V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 01.10.1994 ortsüblich bekanntgemacht. Die Änderung des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 11.10.1994 bis 11.11.1994 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

gez. Burchard
Stadtdirektor

Celle, den 15.02.1995

## Satzungsbeschluß

Der Rat der Stadt Celle hat die Änderung des Bebauungsplanes nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 09.02.1995 als Satzung ( § 10 BauGB ) sowie die Begründung beschlossen.

gez. Burchard
Stadtdirektor

Celle, den 15.02.1995

## Anzeige

Die Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 22.02.1995 angezeigt worden ( Az.: 204.5-21102-CeO/154 ).
Für die Änderung des Bebauungsplanes wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB ~~unter Auflagen / mit Maßgabe/ mit Ausnahmen der teilweisen genehmigten Teile~~ nicht geltend gemacht.

Lüneburg, den 25.04.1995 Siegel gez. Gutt Bezirksregierung Lüneburg

## Inkrafttreten

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens gem. § 11 BauGB sowie die Erklärung der Bezirksregierung Lüneburg, daß der Bebauungsplan nach Maßgabe der vom Rat der Stadt Celle beschlossenen Ergänzung Rechtsvorschriften nicht verletzt, wurden gem. § 12 BauGB am 29.05.1995 ortsüblich für den Landkreis Celle bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan ist damit am 29.05.1995 rechtsverbindlich geworden.

Celle, den 07.06.1995
gez. Biermann
Oberstadtdirektor

## Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Celle, den
Oberstadtdirektor

## Mängel der Abwägung

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

Celle, den
Oberstadtdirektor

## Vervielfältigungsvermerk

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Flur: 6 Wce, Maßstab: 1:1000

Erlaubnisvermerk: Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 02.07.1985 - Nds. GVBl. S. 187).

am: 30.07.1990 Az.: V 1009/90

Die Planungsunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach ( Stand vom 14.02.1990 ).
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 04.10.1993 Siegel Katasteramt gez. Au Vermessungsdirektor

## Aufstellungsbeschluß

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 21.11.1991 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 Wce gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 18.01.1992 ortsüblich bekanntgemacht.

Celle, den 05.10.1993
gez. Biermann
Oberstadtdirektor

## Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet im Amt für Stadtplanung, Stadtvermessung und Bauaufsicht
Abt. Stadtplanung

Celle, den 01.07.1993
Baudirektor

## Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 15.10.1992 / 23.03.1993 den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB/ § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 27.05.1993 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 07.06.1993 bis 09.07.1993 / 26.04.1993 bis 28.05.1993 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Celle, den 06.10.1993
gez. Biermann
Oberstadtdirektor

## Satzungsbeschluß

Der Rat der Stadt Celle hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 19.08.1993 als Satzung ( § 10 BauGB ) sowie die Begründung beschlossen.

Celle, den 05.10.1993
gez. Biermann
Oberstadtdirektor

## Anzeige

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 13.10.1993 angezeigt worden ( Az.: 309.2 - 21102 - CeO/154 ).
Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB ~~unter Auflagen / mit Maßgabe/ mit Ausnahmen der teilweisen genehmigten Teile~~ nicht geltend gemacht.

Lüneburg, den 11.01.1994 Siegel Bezirksregierung Lüneburg gez. Gutt

## Inkrafttreten

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens gem. § 11 BauGB sowie die Erklärung der Bezirksregierung Lüneburg, daß der Bebauungsplan nach Maßgabe der vom Rat der Stadt Celle beschlossenen Ergänzung Rechtsvorschriften nicht verletzt, wurden gem. § 12 BauGB am 13.05.1994 ortsüblich für den Landkreis Celle bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan ist damit am 13.05.1994 rechtsverbindlich geworden.

Celle, den 20.05.1994
gez. Biermann
Oberstadtdirektor

## Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Celle, den
Oberstadtdirektor

## Mängel der Abwägung

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

Celle, den
Oberstadtdirektor

## Beitrittsbeschluß

Der Rat der Stadt Celle ist der in der Verfügung vom 11.01.1994 (Az.: 309.2 - 21102 - CeO/154) aufgeführten Maßgabe in seiner Sitzung am 28.04.1994 beigetreten.

Celle, den 29.05.1994
gez. Biermann
Oberstadtdirektor

## 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 diesen Bebauungsplan Nr. 32 Wce, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Celle, den 05.10.1993
gez. Dr. Severin
Oberbürgermeister
Siegel
gez. Biermann
Oberstadtdirektor

## 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 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 Wce, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Celle, den 15.02.1995
gez. Dr. Severin
Oberbürgermeister
Siegel
gez. Burchard
Stadtdirektor

STADT CELLE

# BEBAUUNGSPLAN NR. 32 WCE

## "GEWERBEGEBIET AM FUHSEKANAL"

M. 1 : 1000

STADT CELLE

# BEBAUUNGSPLAN NR. 32 WCE

## "GEWERBEGEBIET AM FUHSEKANAL" 1. ÄNDERUNG

M. 1 : 1000