

Bebauungsplan Nr. 116 der Stadt Celle "Verbrauchermarkt An der Hasenbahn"

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 25.03.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 116 gemäß § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 03.04.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

Celle, den 31.10.2002

gez. Biemann
Oberstadtdirektor

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung wurde ausgearbeitet im Amt für Stadtplanung, Geodaten und Bauaufsicht.
Abt. Stadtplanung

Celle, den 31.10.2002

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. GVB. S. 187).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Az.: L4-886/1999).
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 30.10.2002

gez. Fietz
Vermessungs- und Katasterbehörde Südsteide

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 30.04.2002 dem Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung und der zugehörigen Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 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 04.05.2002 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung und die zugehörige Begründung haben vom 14.05.2002 bis 13.06.2002 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Celle, den 31.10.2002

gez. Biemann
Oberbürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Celle hat den Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 19.09.2002 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die zugehörige Begründung beschlossen.

Celle, den 31.10.2002

gez. Biemann
Oberbürgermeister

Ausgefertigt

am 23.09.2002

gez. Biemann
Oberbürgermeister

Inkrafttreten

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung ist gemäß § 12 BauGB am 17.10.2002 im Amtsblatt für den Landkreis Celle bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung ist damit am 17.10.2002 rechtsverbindlich geworden.

Celle, den 31.10.2002

gez. Biemann
Oberbürgermeister

Verletzung von Verfahrens- u. Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung nicht geltend gemacht worden.

Celle, den

Oberbürgermeister

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Celle, den

Oberbürgermeister

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Stadt Celle diesen Bebauungsplan Nr. 116, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Celle, den 31.10.2002

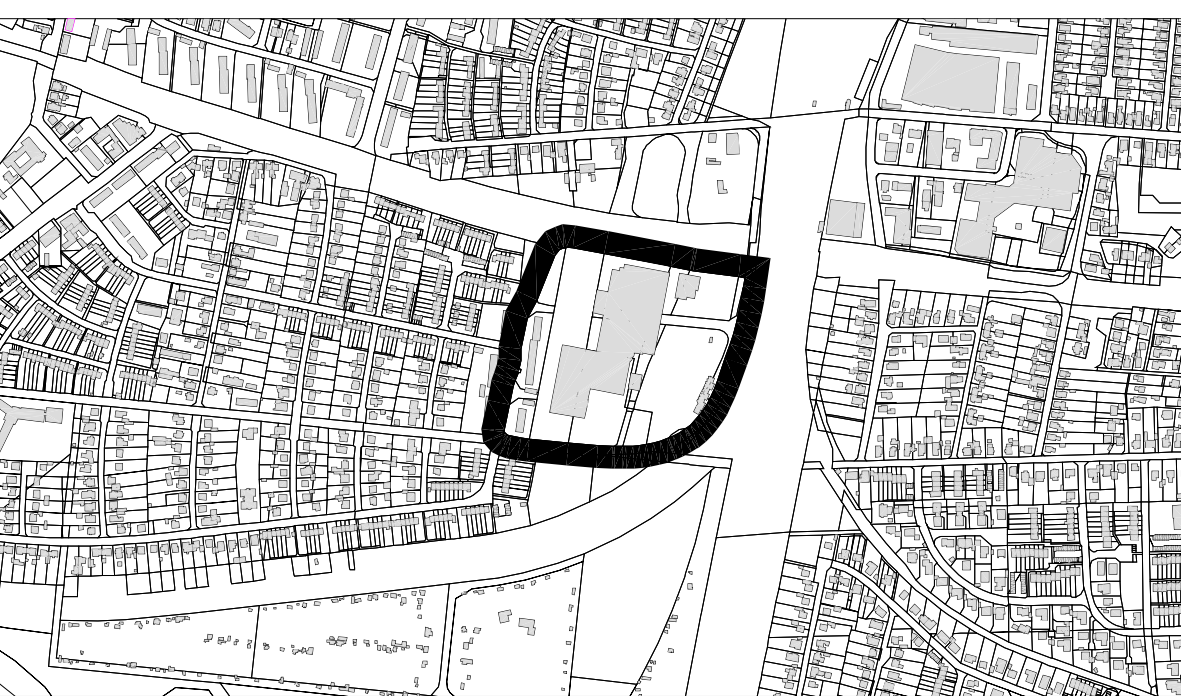
Siegel

gez. Biemann
Oberbürgermeister

Stadt Celle

Bebauungsplan Nr. 116 mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

"Verbrauchermarkt An der Hasenbahn"



Übersicht M. 1 : 10.000

Kartengrundlage: DGK, Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Katasteramt Celle

Stadt Celle - Der Oberbürgermeister
Amt für Stadtplanung, Geodaten
und Bauaufsicht - Abt. Stadtplanung-
Tel. 05141-12479, Fax 05141-1275479
Helmuth-Hörstmann-Weg 1, 29221 Celle

Satzung
19.09.2002

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung i.S.d. § 9 (1) 1 BauGB

Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel"

1.1 Innerhalb des gemäß § 11 (3) BauNVO festgesetzten SO-Baugebietes "Großflächiger Einzelhandel" sind Nutzungen, Einrichtungen und Anlagen wie folgt zulässig:

Nutzung	Maximale Brutto-Verkaufsfläche (bzw. maximale Brutto-Betriebsfläche)	davon maximal integrierte Brutto-Verkaufsfläche mit innenstadtrelevanten Sortimenten
1. SB-Warenhaus (incl. Erweiterung)	10.030 qm	s. TF 1.2
Innerhalb der Shopzone des SB-Warenhauses zulässige Nutzungen:		
2. Gastronomie	280 qm	-
3. Flächen für Lebens- und Genussmittel (Bäcker/Wurstshop/Spezialitäten)	310 qm	-
4. div. Dienstleister (Schlüsseldienst, Lotto-Toto, Reisen etc.)	840 qm	-
5. Apotheke	100 qm	-
6. Blumen	300 qm	25 qm
Außerhalb des SB-Warenhauses/Shopzone zulässige Nutzungen:		
7. Getränkefachmarkt	690 qm	55 qm
8. Teppich-Fachmarkt	3.300 qm	250 qm
9. Lebensmittel-Discounter	1.200 qm	90 qm
10. Tierbedarf	600 qm	45 qm
11. Drogeriefachmarkt	600 qm	45 qm
12. Fitnesscenter/Sportstudio	(2.500 qm)	-

1.2 Innerhalb der unter 1.1 festgesetzten Fläche für das unter 1. aufgelistete SB-Warenhaus sind folgende Sortimente und die jeweils dazugehörigen Verkaufsflächen bis max. 10.030 m² Gesamtverkaufsfläche wie folgt zulässig:

Sortimente SB-Warenhaus	Verkaufsfläche in m²
1. Bekleidung	860
2. Schuhe	130
3. Elektro/Medien	840
4. Spielwaren	320
5. Sport/Freizeit/Camping	370
6. Aktionsfläche Non-food	120
7. Lebensmittel	4.920
8. Getränke	500
9. Drogerie	920
10. Haushaltswaren	550
11. Do-it-Artikel	240
12. Aktionsfläche Markt	260
	10.030

1.3 Des weiteren ist auf den Flächen des Sondergebietes "Großflächiger Einzelhandel" als Zubehör der Betrieb einer Tankstelle mit Waschanlage und der Betrieb von 2 sogenannten Imbissstuben mit einer max. Größe von 15 m² Imbissstube zulässig.

1.4 Weitere Nutzungen, Einrichtungen und Anlagen sind - soweit nicht bereits unter 1.1 und 1.2 allgemein zulässig - ausnahmsweise zulässig, wenn sie sich in die Zweckbestimmung des Sondergebietes "Großflächiger Einzelhandel" einfügen und wenn die integrierte Brutto-Verkaufsfläche mit innenstadtrelevanten Sortimenten die Regelungen nach 1.1 und 1.2 nicht überschreitet.

Maß der baulichen Nutzung i.S.d. § 9 (1) 1 BauGB

Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel"

2.1 Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) im SO "Großflächiger Einzelhandel" bezieht sich auf sämtliche hochbauliche Anlagen für den Einzelhandel innerhalb der überbaubaren Flächen i.S.d. § 19 (1) BauNVO.

2.2 Die festgesetzte Gebäudeoberkante (OK) im SO "Großflächiger Einzelhandel" bezieht sich auf die Höhe der Geländeoberfläche und darf durch untergeordnete und technische Bauteile (z.B. Schornstein, Lüftungsanlagen) und ausnahmsweise durch architektonisch-gestalterische Bauteile (z.B. Glasfirst im Eingangsbereich) geringfügig über den Bezugspunkt überschritten werden (§ 18 (1) und (2) BauNVO).

Überbaubare Grundstücksfläche, Stellplätze, Nebenanlagen

3.1 Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im SO "Großflächiger Einzelhandel" darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) 1 BauNVO bezeichneten Anlage überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8 gem. § 19 (4) 3 BauNVO.

3.2 Garagen und Stellplätze sind gem. § 12 (6) BauNVO nur auf den für diese Anlagen gekennzeichneten Flächen St₁ - St₃ im SO "Großflächiger Einzelhandel" und GST/GGA im Allgemeinen Wohngebiet zulässig.

Sonstige Festsetzungen

4.1 Die privaten Grünflächen sind frei von baulicher Nutzung zu halten und dürfen nicht überfahren werden (§ 9 (1) 15 i.V.m. 10 und 11 BauGB). Die private Grünfläche der Zweckbestimmung "Wall mit Gehölzstruktur" ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

4.2 Im Plangebiet sind nächtliche Anlieferungsverkehre in der Zeit von 22.00 - 06.00 Uhr nicht zulässig (§ 9 (1) 24 BauGB).

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

5.1 Stellplätze sind nur in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig.
5.2 Bei oberirdischen Stellplatzanlagen im SO "Großflächiger Einzelhandel" ist je 6 Einstellplätze mindestens ein standortgerechter Laubbaum 1. Ordnung aus den Arten der Pflanzenliste innerhalb der Stellplatzanlage in gleichmäßigem Abstand zu pflanzen.

5.3 Bei den durch Festsetzungen dieses Bebauungsplanes vorgeschriebenen anzupflanzenden Bäumen ist je Baumstandort eine Bodenfläche von mind. 8 qm mit einer Mindestbreite von 2 m unversiegelt anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Bei den anzupflanzenden Bäumen ist eine Mindestqualität von Hochstamm/Stammbusch, 3 x verpflanzt, mit 14 - 16 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe einzuhalten.

5.4 Können diese Anforderungen nach Punkt 5.2 und 5.3 aufgrund der baulichen Ausnutzung des Grundstücks und der notwendigen Erschließungsflächen nicht in vollem Umfang ebenerdig erfüllt werden, so können die verbleibenden Anpflanzungen ausnahmsweise in Form von Fassadenbegrünungen mit geeigneter Vegetation erbracht werden. Dabei ist je 3 m laufende Außenwand eine Kletterpflanze (Selbstklimmer, Ranken oder Schlingpflanzen) zu setzen.

5.5 Pflanzenliste

Lateinischer Name	Deutscher Name
Bäume 1. Ordnung	
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Hinweise

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Celle-Wietzenbruch (innerhalb der 4 km-Zone). Die Höhenbegrenzungen und Auflagen des Bauschutzbereiches sind dabei zu berücksichtigen. Es sind bei Bauvorhaben (Aufstellung von Baugeärten) die Bestimmungen des Luftverkehrsgesetzes zu beachten.
Es muß mit erhöhten u. U. zunehmenden Lärm Auswirkungen gerechnet werden.

Planzeichenerklärung

-Festsetzungen gem. Planzeichenvordnung -90-
(Baugesetzbuch und Bauanordnungsverordnung in der zur Zeit geltenden Fassung)

Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
SO	Sonstiges Sondergebiet hier: Großflächiger Einzelhandel (s. textl. Festsetzungen 1.1 bis 1.4) (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,4	Grundflächenzahl (s. textl. Festsetzung 2.1 und 3.1) (§ 19 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

OK 12,0 m über natürlicher Geländeoberfläche (Oberkante des Gebäudes)
(s. textl. Festsetzungen 2.2)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

g	geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)
---	Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Verkehrsflächen

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

Grünflächen

pG	private Grünfläche (s. textl. Festsetzung 4.1) (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
	Zweckbestimmung: "Garten"
	Zweckbestimmung: "Wall mit Gehölzstruktur"

Sonstige Planzeichen

	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
St	Zweckbestimmung: Stellplätze (s. textl. Festsetzung 3.2)
GSt	Zweckbestimmung: Gemeinschaftsstellplätze (s. textliche Festsetzung 3.2)
GGa	Zweckbestimmung: Gemeinschaftsgaragen (s. textl. Festsetzung 3.2)
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

(§ 9 (4) BauGB i.V. mit §§ 56 und 98 Nds. BauO)

§ 1 Fassaden

- Außenwände im Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" und im Gewerbegebiet GE sind nicht über 2/3 der Fassadenfläche mit glänzenden, spiegelfinden und/oder reflektierenden Materialien und Farben zu gestalten.
- Für die Gestaltung von Gebäuden sind Farböne der Leuchtfarben RAL 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 9003, 9006 und 9007 großflächig nicht zulässig.

§ 2 Werbeanlagen

- Werbeanlagen jeglicher Art sind nur ohne wechselndes und/oder blinkendes Licht zulässig.
- Nur innerhalb des Sondergebietes "Großflächiger Einzelhandel" sind außerhalb der Fassaden max. eine Werbeanlage mit einer Gesamthöhe von jeweils 12,0 m über der natürlichen Geländeoberkante mit jeweils feststehenden Werbekörpern bzw. -aufleimern zulässig.

§ 3 Nebenanlagen

- Öffentlich einsehbare Anlagen für Müll- und Recyclingbehälter sind baulich einzufassen und dauerhaft zu begrünen.

M 1:1.000