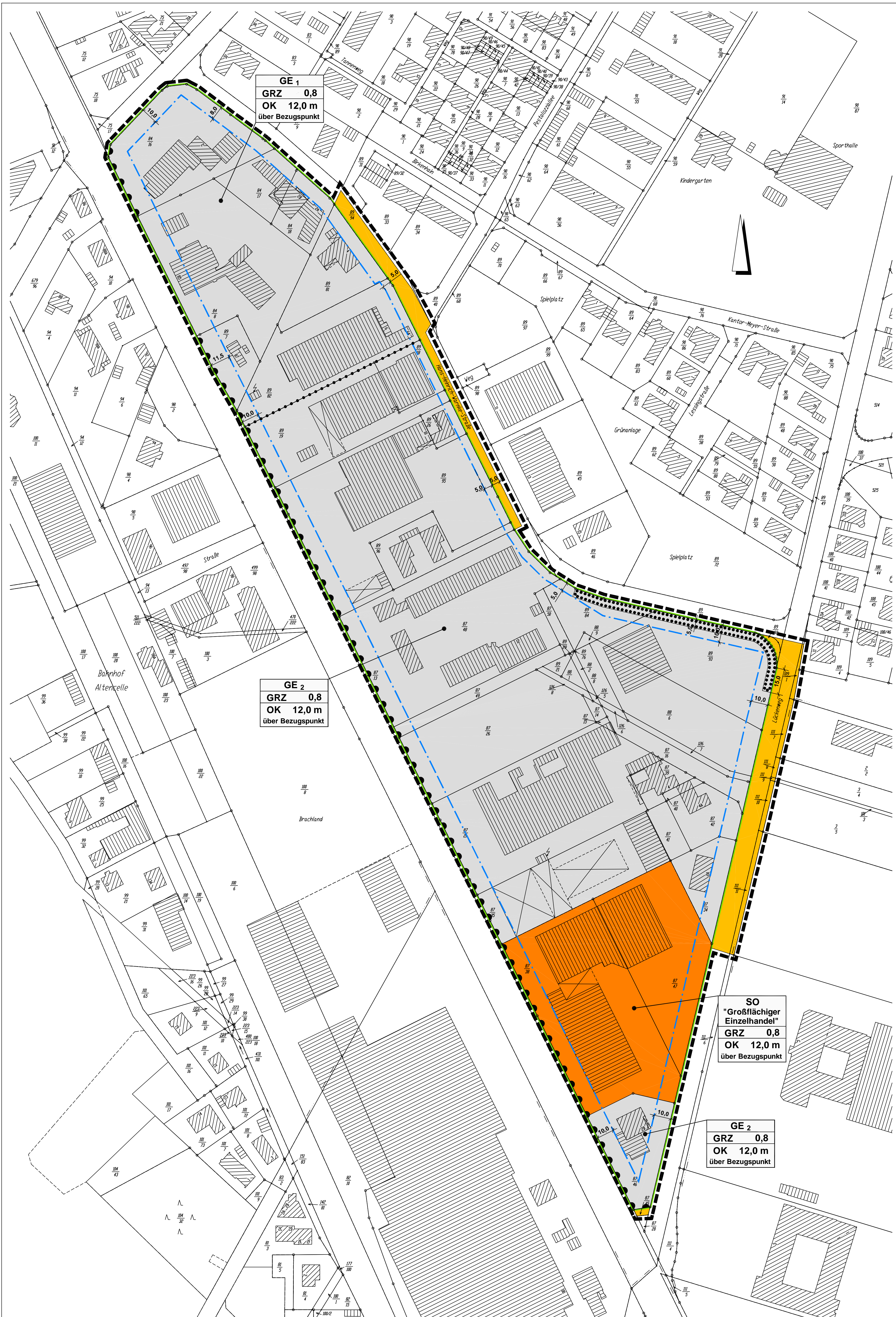


# Bebauungsplan Nr. 23 Ace "Schaperkrug"



Kartengrundlage:  
Liegenschaftskarte, Gemarkung Altencelle, Flur 4

## Planzeichenerklärung

-Festsetzungen gem. Planzeichenverordnung -90-

(Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der zur Zeit geltenden Fassung)

### Art der baulichen Nutzung

<b>GE<sub>1</sub></b>	Gewerbegebiete (s. textl. Festsetzung Nr. 1)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
<b>GE<sub>2</sub></b>	Gewerbegebiete (s. textl. Festsetzung Nr. 2)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
<b>SO</b>	Sonstige Sondergebiete hier: "Großflächiger Einzelhandel" (s. textl. Festsetzung Nr. 3 - 8)	(§ 11 BauNVO)

### Maß der baulichen Nutzung

<b>GRZ 0,8</b>	Grundflächenzahl (s. textl. Festsetzung Nr. 2)	(§ 19 BauNVO)
<b>OK</b>	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß Oberkante 12,0 m über Bezugspunkt (s. textl. Festsetzung Nr. 10 und 11)	(§ 16 Abs. 2 BauNVO)

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

<b>Baugrenze</b>	(§ 23 Abs. 3 BauNVO)
------------------	----------------------

### Verkehrsflächen

<b>Straßenverkehrsfläche</b>	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
<b>Straßenbegrenzungslinie</b>	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
<b>Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen Bereich ohne Ein- und Ausfahrt</b>	(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

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

<b>Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern</b> (s. textl. Festsetzung Nr. 12)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)
--	--

### Sonstige Planzeichen

<b>Grenze des räumlichen Geltungs- bereiches der Änderung des Be- bauungsplanes</b>	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
<b>Abgrenzung unterschiedlicher Nut- zung</b>	(z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

## Textliche Festsetzungen

### Art der baulichen Nutzung - Gewerbegebiete GE1 und GE2

- Im Gewerbegebiet GE1 sind hinsichtlich ihrer Emissionen nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- Im Gewerbegebiet GE2 sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Davon unberührt ist die Zulässigkeit einer Verkaufstätigkeit im sachlichen und räumlichen Zusammenhang mit einem im Plangebiet angesiedelten Handwerks-, Produktions- oder Dienstleistungsbetrieb, wenn die Verkaufsfläche untergeordnet ist.

### Art der baulichen Nutzung - Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel"

- Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel" dient vorwiegend der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben.
- Im Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" sind zulässig:
  - Nutzungen, Einrichtungen und Anlagen bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von 4200 m<sup>2</sup>,
  - Schank- und Speisewirtschaften.
- Innerhalb der unter 4. genannten Gesamtverkaufsfläche sind bezogen auf die folgenden Sortimente Verkaufsflächen wie folgt zulässig:

Sortiment	maximale Verkaufsfläche	
	je Betrieb	im Sondergebiet insg.
a) Baby-/Kinderartikel	500 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>
b) Bastelartikel, Geschenkartikel, Keramik, Kunstgewerbe	200 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>
c) Bekleidung	500 m <sup>2</sup>	1.000 m <sup>2</sup>
d) Bücher/Zeitschriften/Papier/Schreibwaren/Büroorganisation	200 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>
e) Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien	200 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>
f) Elektrohaushaltswaren	200 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>
g) Foto/Optik	50 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>
h) Haushaltswaren, Glas und Porzellan	500 m <sup>2</sup>	1000 m <sup>2</sup>
i) Schuhe/Lederwaren/Koffer	500 m <sup>2</sup>	700 m <sup>2</sup>
j) Spielwaren	200 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>
k) Sportartikel	500 m <sup>2</sup>	700 m <sup>2</sup>
l) Uhren/Schmuck	50 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>
m) Unterhaltungselektronik/Computer	200 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>

Solfern Betriebe eine Verkaufsfläche von mehr als 80 m<sup>2</sup> aufweisen, dürfen diese Sortimente höchstens 70 % der Verkaufsfläche der jeweiligen Betriebe einnehmen, d.h. mindestens 30 % der Verkaufsfläche müssen mit Sortimenten belegt sein, die nicht unter die Buchstaben a) bis m) fallen.

- Innerhalb der unter 4. genannten Gesamtverkaufsfläche sind bezogen auf die folgenden Sortimente Verkaufsflächen wie folgt zulässig:

Sortiment	maximale Verkaufsfläche	
	je Betrieb	im Sondergebiet insg.
a) Drogerie, Kosmetik, Pharmazie	500 m <sup>2</sup>	1.000 m <sup>2</sup>
b) Getränkemarkt	700 m <sup>2</sup>	700 m <sup>2</sup>
c) Lebensmittel (auch mit Getränken)	700 m <sup>2</sup>	1.500 m <sup>2</sup>

- Innerhalb der unter 4. genannten Gesamtverkaufsfläche sind Sortimente, die nicht unter 5. und 6. genannt sind, ohne Einschränkungen zulässig.
- Im Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" sind Nutzungen, Einrichtungen und Anlagen - soweit nicht bereits unter 4. bis 7. allgemein zulässig - ausnahmsweise zulässig, wenn sie sich in die Zweckbestimmung des Baugebietes einfügen.

### Maß der baulichen Nutzung

- Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die Grundflächen folgender baulicher Anlagen nicht mitzurechnen:
  - Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
  - Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung,
  - bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.
- Die zulässige Oberkante (OK) darf durch technische Aufbauten, wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Fahrstuhlüberfahrten, überschritten werden.
- Bezugspunkt für die Oberkante (OK) ist die Höhe der befestigten Fahrbahnmitte der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich der Hauptzufahrt des Grundstückes.

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

- Auf der Fläche zur Erhaltung von Bäumen sind die vorhandenen Bäume dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig nachzupflanzen.

### Sonstiges

- Mit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes Nr. 23 Ace der Stadt Celle "Schaperkrug" werden der bisher gültige Bebauungsplan Nr. 2 Ace "Schaperkrug" sowie der im Geltungsbereich dieser Änderung liegende Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 e Ace "Lückefeld" aufgehoben. Die Festsetzungen der bisherigen Bebauungspläne leben auch bei Unwirksamkeit der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 23 Ace nicht wieder auf.

## Hinweise

- In einem Geländestreifen östlich der Fahrbahnkante der Braunschweiger Heerstraße sind nach der Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Knotenpunkte (RAS-K-1, Ausgabe 1988), bis zu einer Tiefe von 10 m Sichtdreiecke sowie nach dem Fernstraßengesetz bis zu einer Tiefe von 20 m eine Bauverbotszone und bis zu einer Tiefe von 40 m eine Baubeschränkungszone zu beachten. Die Lage der Baugrenze weist keinen Zusammenhang mit diesen Vorschriften auf.
- Hydraulische Untersuchungen ergeben für ein statistisches hundertjähriges Hochwasser (H<sub>100</sub>) der Aller eine Hochwasserkoordinate von ca. 40,0 m ü.N.N.
- Für den südlichen Teil des Plangebietes (südlich des Grundstückes Hans-Heinrich-Wanke-Straße 12) besteht der Verdacht auf Bombeneinschläge aus der Kriegszeit (Kampfmittel- und Alltastenverdacht).

## Verfahrensvermerke

### Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 09.02.2005 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 Ace gem. § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB beschlossen.  
Der Änderungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 25.02.2005 ortsüblich bekanntgemacht.

Celle, den 07.02.2006

### Planverfasser

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet im Fachbereich Stadtentwicklung,  
Fachdienst Stadtplanung

Celle, den 07.02.2006

### Vervielfältigungsvermerk

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte  
Katasteramt Celle (L4-170/2005)  
Gemarkung Altencelle, Flur 4  
Maßstab 1 : 1.000

Die Plangrundlage entspricht im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes dem Inhalt des Liegenschaftskartens und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 28.04.2005).  
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.  
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Celle, den 13.03.2006

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 05.07.2005 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 23 Ace und der zugehörigen Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.07.2005 ortsüblich bekanntgemacht.  
Der Bebauungsplan Nr. 23 Ace und die zugehörige Begründung haben vom 02.08. bis 02.09.2005 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Celle, den 07.02.2006

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Celle hat den Bebauungsplan Nr. 23 Ace nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung 02.02.2006 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die zugehörige Begründung beschlossen.

Celle, den 07.02.2006

### Ausgefertigt

am 07.02.2006

### Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 23 Ace ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 18.05.2006 im Amtsblatt für den Landkreis Celle bekanntgemacht worden.  
Mit diesem Tage ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Celle, den 29.05.2006

### Verletzung von Vorschriften

Innerhalb zweier Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 23 Ace ist die Verletzung von Vorschriften nicht geltend gemacht worden.

Celle, den

## Präambel

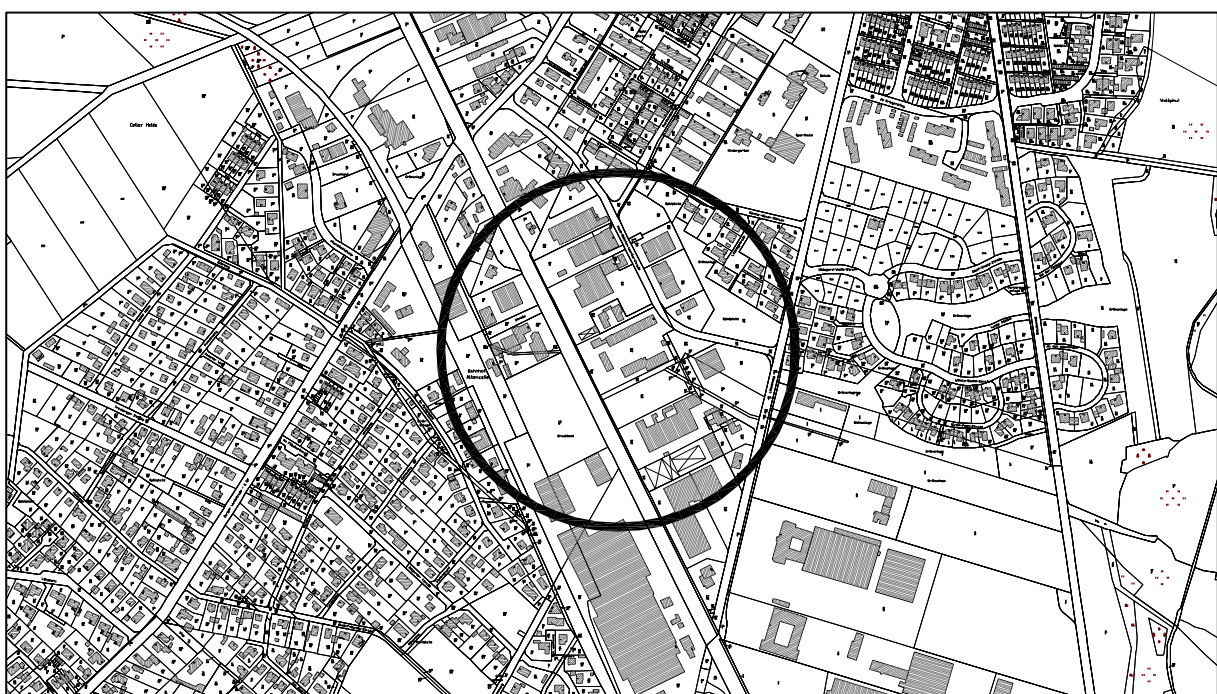
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Stadt Celle diesen Bebauungsplan Nr. 23 Ace, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Celle, den 07.02.2006

## Stadt Celle

### Bebauungsplan Nr. 23 Ace

## "Schaperkrug"



Übersicht M. 1 : 10.000

Kartengrundlage: DGK, Ver-  
vielfältigungsbildung erstellt durch  
das Katasteramt Celle

## PLANURKUNDE

### Stadtplanung

Stadt Celle - Der Oberbürgermeister  
Fachbereich 5 - Stadtentwicklung  
Fachdienst 61 - Stadtplanung

Tel. 05141-12617, Fax 05141-1275617  
Helmuth-Hörstmann-Weg 1, 29221 Celle

### Satzung

01.12.2005