

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- FESTSETZUNGEN GEM. PLANZEICHENVERORDNUNG - 81 -
(Baugesetzbuch vom 08.12.1986 und Bauzeichnungsverordnung vom 23.01.1990)

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Sonstige Sondergebiete
(§ 11 BauGB)

Zweckbestimmung: Fachmarktzentrum (FMZ)
siehe textl. Festsetzung 1



Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Grundflächenzahl
(§ 19 BauGB)
siehe textl. Festsetzung 4

z.B. GRZ 0,6

Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

als Höchstgrenze

Oberkante OK z.B. OK 45,0m ü NN

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

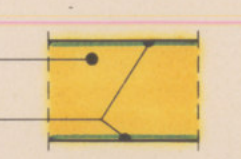
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze
(§ 23 Abs. 3 BauGB)

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)

z.B. Ein- bzw. Ausfahrt

z.B. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt - generell -

z.B. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt für Kundenverkehr

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

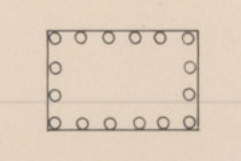
Zweckbestimmung: Elektrizität



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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)
siehe textl. Festsetzung 6



Erhaltung von Bäumen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)



Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, BauGB)

Zweckbestimmung: Stellplätze
siehe textl. Festsetzung 8

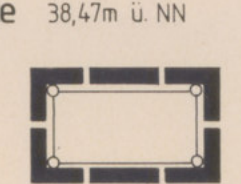


Höhenlage bei Festsetzungen
(§ 18 BauGB)

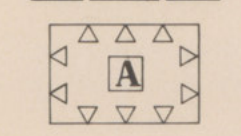
z.B. OF (Oberfläche) Straßendecke 38,47m ü NN



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



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung



Textliche Festsetzungen

- Das Sondergebiet dient der Unterbringung von innenstadtvorgelagerten Branchen und Nutzungen zur Deckung des mittel- und langfristigen Bedarfs sowie Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner der umliegenden Wohnquartiere
 - Zulässig sind:
 - Bau- und Heimwerkmarkt
 - Gartencenter
 - Fachmarkt für Wand und Boden
 - Küchencenter
 - Lebensmittel - SB - Markt / Frischmarkt
 - Getränke - Markt
 - Imbiss
 - Die Verkaufsfläche freier Sortimente darf 5% der Verkaufsfläche der jeweiligen, in textlicher Festsetzung Nr. 1 genannten Branchen nicht überschreiten. Mit dem Bauantrag ist ein Nachweis über die Sortimentsmischungen vorzulegen (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB).
 - Die Flächen von Aufenthaltsräumen (insbesondere Verkaufs-, Ausstellungs- und Büroräumen) in anderen als Vollgeschossen sind einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der Geschosflächen ganz mitzurechnen (gem. § 20 (3) BauGB).
 - Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauGB bezeichneten Anlagen überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,9 (gem. § 19 (4) Satz 3 BauGB).
 - Mindestens 30% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Können diese Anforderungen aufgrund der baulichen Ausnutzung des Grundstückes und der notwendigen Erschließungsflächen nicht in vollem Umfang ebenerdig erfüllt werden, so können die verbleibenden ausgleichenden Flächen ausnahmsweise in Form von Dach- bzw. Fassadenbegrünungen mit geeigneter Vegetation errichtet werden. Dabei ist je m² Ausgleichsfläche 1m² intensiv begrünzte Dachfläche bzw. 2m² Fassadenbegrünung zu erstellen. Werden die Einfriedungen im Bereich der Freiverkaufs- und Lagerflächen begrünt, so sind diese Flächen wie Fassadenbegrünungen in Ansatz zu bringen (gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB).
 - Die mit einem Pflanzgebot festgesetzten Flächen sind bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung vollflächig mit bodendeckender Vegetation (heimische Gehölze und Stauden) zu begrünen. Innerhalb dieser Flächen sind Laubbäume anzupflanzen und zu unterhalten, die in Güte und Größe den vorgesehenen Anpflanzungen im angrenzenden öffentlichen Straßenraum entsprechen. Die Bäume sind so anzuordnen, daß sie der Straße "Vor den Fahren" einen alleeartigen Charakter geben (gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB).
 - Zur Beschattung der Parkflächen ist für je 8-10 ebenerdige Stellplätze ein Laubbaum nachfolgender beschriebener Pflanzqualität und Ausführung auf einer ausreichend großen Pflanzinsel (mind. 4m²) innerhalb der Stellplatzanlage anzupflanzen und zu unterhalten.
- Pflanzqualität: Hochstamm, 3-4x verpfanzt, mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm
- Ausführungsart: wahlweise
- | | |
|--------------------------|------------------------------|
| Platanen | - Platanus x hybrida |
| Schleichen | - Quercus robur |
| Schneekazien | - Robinia pseudoacacia |
| Amerikanische Stadtlinde | - Tilia cordata "Greenspire" |
- Die aufgrund der Festsetzung Nr. 6 geforderten Bäume dürfen hier nicht in Ansatz gebracht werden (gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB).
- Garagen und Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis auf die für diese Anlagen gekennzeichneten Flächen unzulässig (gem. § 12 Abs. 6 BauGB).

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Gemäß der § 55, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung vom 06.06.1986 (Nds. GVBl. S. 157) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung in der Fassung vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 229), zuletzt geändert durch das Niedersächsische Rechtsvereinfachungsgesetz 1989 vom 19.09.1989 (Nds. GVBl. Nr. 35/1989, S. 345).

Zur Gliederung der Baumaße des neu zu errichtenden Gebäudekomplexes werden für den mit A bezeichneten Bereich die nachfolgenden gestalterischen Anforderungen festgesetzt:

Um ein transparentes Erscheinungsbild dieses Gebäudekomplexes zu erreichen, ist die der zentralen Stellplatzanlage zugewandte Außenwand in Fachwerkkonstruktion zu erstellen und deren Gefache mit durchsichtigen Baustoffen auszufüllen.

Hinweise:

- Die Kühltürme sowie die Heizungs- und Lüftungsanlagen der zu errichtenden Gebäude sind so anzuordnen und auszubilden, daß durch ihren Betrieb keine unzumutbaren Lärm- und Geruchsbelästigungen der benachbarten Wohnbebauung entstehen.
- Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächenengpassplan vorzulegen, der nach fachkundiger Prüfung Bestandteil der Baugenehmigung wird.
- Über den Planbereich verlaufen die Richtfunkverbindungen Nr. 202 und 117. Eine maximal zulässige Bauhöhe von 15m über Grund darf innerhalb der Schutzbereiche der Richtfunkverbindungen nicht überschritten werden, um die Funkfelder nicht zu beeinträchtigen.
- Der Planbereich liegt im Bauschutzbereich des Militärflughafens Wietzenbruch. Bei Bauvorhaben (Baugeräte) sind die Bestimmungen des Luftverkehrsgesetzes zu beachten.
- Im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 110 der Stadt Celle "Fachmarktzentrum Schildenstrasse" wird die 27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Celle durchgeführt.
- Mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplanes wird der entsprechende Teil des vorhandenen Bebauungsplanes sowie die betreffenden Passagen der dazugehörigen Begründung aufgehoben.

Vervielfältigungsvermerke

Kartengrundlage: Flurkartenwerk, Flur: 131,132 Maßstab: 1:1000

Erlaubnisvermerk: Vervielfältigung ist für eigene, nicht gewerbliche Zwecke (z.B. Zwecke der Bauleitung) gem. § 13 Abs. 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 02.07.1965 (Nds. GVBl. S. 187) erlaubt am 16.11.1989. Az.: VIII 1017/89

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 12.09.1989).

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Celle, den 12.10.1990

Katasteramt

Präambel

* zuletzt geändert durch das Nds. Rechtsvereinfachungsgesetz vom 22.03.1990 (Nds. GVBl. 1990, S. 101)

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Rechtsvereinfachungsgesetz 1989 vom 19.09.1989 (BGBl. I S. 345), des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den §§ 55, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung vom 06.06.1986 (Nds. GVBl. S. 157) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung in der Fassung vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 229), zuletzt geändert durch das Niedersächsische Rechtsvereinfachungsgesetz 1989 vom 19.09.1989 (Nds. GVBl. Nr. 35/1989, S. 345), hat der Rat der Stadt Celle diesen Bebauungsplan Nr. 110 bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung als Satzung und die Begründung beschlossen.

* Gesetz zur Zusammenfassung und Änderung Besoldungs- und anderer dienstlichen Vorschriften (Nds. GVBl. Nr. 15/1990, S. 115, Art. VIII).

** vom 27.03.1990

Celle, den 24.10.1990

Oberratsmeister

Stadtdirektor

Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 11.06.1990 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 110 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 11.06.1990 öffentlich bekanntgemacht.

Celle, den 24.10.1990

Ausgearbeitet

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit zugehörigen örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung und die Begründung wurden ausgearbeitet im Amt für Stadtplanung, Stadtvermessung und Bauaufsicht.

Baufaßt beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 07.07.1990 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit zugehörigen örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung und die Begründung haben vom 17.07.1990 bis 16.08.1990 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Celle, den 26.06.1990

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 05.07.1990 den Entwurf des Bebauungsplanes mit zugehörigen örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung und die Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 07.07.1990 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit zugehörigen örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung und die Begründung haben vom 17.07.1990 bis 16.08.1990 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Celle, den 24.10.1990

Satzungsbeschluß

Der Rat der Stadt Celle hat den Bebauungsplan mit zugehörigen örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung und die Begründung nach Prüfung der Beteiligungen und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 04.10.1990 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Celle, den 24.10.1990

Rechtsverletzungen sind unter den Auflagen/Maßnahmen als Ausnahme der sonstigen gesetzlichen Bestimmungen Verfügung von heutigen Tage (Az.: 3096 - 21102 - 60 1/1990) nicht geltend gemacht worden.

Lüneburg, d. 4.2.94 Bezirksregierung Lüneburg

In Auftrage

Stadtdirektor

Beitriffsbeschluß

Der Rat der Stadt Celle ist der in der Verfügung der Bezirksregierung Lüneburg vom 04.02.1991 (Az.: 3096 - 21102 - 60/146) aufgeführten Maßgabe in seiner Sitzung am 14.02.1991 beigefallen.

Celle, den 08.04.1991

Oberratsmeister

Bekanntmachung

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 Änderung Rechtsvorschriften nicht verletzt, wurden gemäß § 12 BauGB am 22.03.1991 im Amtsblatt für den Landkreis Celle bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist damit am 22.03.1991 rechtsverbindlich geworden.

Celle, den 08.04.1991

Oberratsmeister

BEBAUUNGSPLAN NR. 110

DER STADT CELLE

"FACHMARKTZENTRUM SCHILDENSTRASSE"

MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

PLANÜBERSICHT

Stadtbauamt / Stadtplanung

M. 1:1000