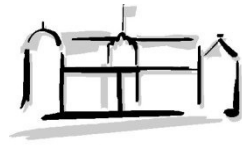
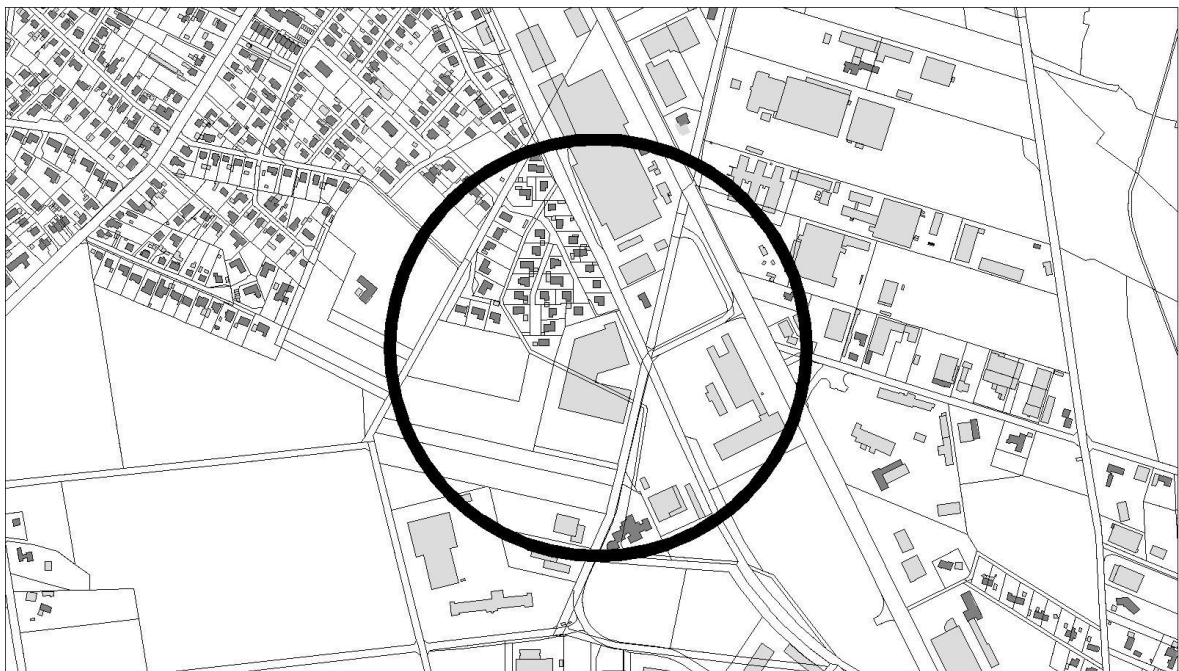


Stadt Celle



Residenzstadt
Celle

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 Ace „Am Föhrenweg“ als Textbebauungsplan **PLANURKUNDE**



Übersicht, ohne Maßstab

Kartengrundlage: DGK,
Vervielfältigungserlaubnis erteilt
durch das Katasteramt Celle

Stadt Celle – Der Oberbürgermeister
Fachdienst 60 – Strategische Stadtentwicklung,
Projekte und Liegenschaften
60.1 –Stadtplanung

Telefon 0 51 41 / 12 - 6017 • Fax 0 51 41 / 12 - 6099
Am Französischen Garten 1 • 29221 Celle

Stand:
12.06.2017
(Satzung)

Inhaltsverzeichnis

1.	Anwendungsbereich	3
2.	Geltungsbereich	3
3.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	3
3.1	Art der baulichen Nutzung	3
3.1.1	Gewerbegebiet	3
4.	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	
4.1	Umstellung auf die aktuelle Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke	4
4.2	Sonstige Hinweise	4
4.3	Nachrichtliche Übernahmen	5
5.	Rechtsgrundlagen	6
6.	Verfahrensvermerke	6

Anlage 1	Geltungsbereich	
----------	-----------------	--

1. Anwendungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 8 Ace „Am Föhrenweg“ wird in seinen textlichen Festsetzungen ergänzt und mit aktuellen Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen versehen. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8 Ace „Am Föhrenweg“ bleiben unverändert gültig.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 Ace „Am Föhrenweg“, Rechtsverbindlichkeit vom 01.06.1968. Die Anlage 1 (Lageplan) ist Bestandteil des Textbebauungsplanes und stellt den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes dar.

3. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 Baugesetzbuch (BauGB))

3.1.1 Gewerbegebiete

(§ 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO))

- (1) Nach § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbe-, Handwerks- und Handelsbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf von Waren an den Endverbraucher mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten unzulässig sind. Dies gilt auch für einmalige, befristete oder wiederkehrende Sonderverkaufsaktionen.

Die zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelssortimente sind in der „Celler Liste“ des Zentren- und Einzelhandelsentwicklungskonzepts für die Stadt Celle von 2010 aufgeführt.

Zentrenrelevante Sortimente laut „Celler Liste“ sind:

- Bekleidung (Damen, Herren, Kinder)
- Bücher
- Computer und Zubehör, Telekommunikation
- Elektroartikel (Elektrogeräte), Leuchten
- Foto, Film
- Geschenkartikel, Glas/ Porzellan/ Keramik
- Hausrat
- Heimtextilien, Kurzwaren, Teppiche (Stapelware), Handarbeitsbedarf
- Kunstgegenstände
- Lederwaren, Kürschnerwaren (inkl. Pelze, Taschen, Schulranzen)
- Musikinstrumente
- Optik
- Schuhe
- Sportartikel (inkl. Jagd-, Reit- und Angelbedarf)
- Schreibwaren
- Spielwaren (inkl. Hobbybedarf und Basteln)
- Sanitätswaren
- Unterhaltungselektronik (TV, HiFi, Ton- und Datenträger)
- Uhren und Schmuck
- Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung.

Nahversorgungsrelevante Sortimente laut „Celler Liste“ sind:

- Lebensmittel (inkl. Getränke), Reformwaren
- Drogerieartikel/ Parfümerieartikel (inkl. Apotheken)
- Schnittblumen
- Zeitschriften/Schreibkraft (Kioskbedarf)

Verkaufsflächen sind die den Kunden zugänglichen Flächen für die Präsentation von Waren, Verkaufsregale u. ä. inkl. der Kassenzonen, Verkehrsflächen (Windfang, Gänge, Treppen, Aufzüge etc.), Schaufensterbereiche und den Kunden zugängliche Lager-, Verkaufs- und Freiflächen.

- (2) Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche über 800 m² werden ausgeschlossen.
- (3) Soweit Handwerks- und Gewerbebetriebe zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Absatz 1 produzieren oder vertreiben, so ist deren Verkauf als sogenannter untergeordneter Werksverkauf ausnahmsweise zulässig. Diesbezügliche Ausnahmen sind zulässig, wenn die Verkaufsflächen für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente auf maximal 10 % der Betriebs- oder Produktionsfläche beschränkt bleiben und sie eine maximale Verkaufsfläche von 80 m² nicht überschreiten; soweit es sich bei der Verkaufsfläche um eine untergeordnete Betriebsfläche handelt und bezüglich der Waren ein Sachbezug zu der Hauptgewerbetätigkeit auf dem Betriebsgrundstück gegeben ist.

4. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

4.1 Umstellung auf die aktuelle Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

Für die geänderten bauplanungsrechtlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2G vom 11.Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

4.2 Sonstige Hinweise

1. Bei allen Baumaßnahmen (Umbau, Erweiterung, Nutzungsänderung, Abbruch etc.) ist das Artenschutzrecht zwingend zu beachten. Bei diesen Baumaßnahmen und auch bei der beabsichtigten Nutzung bisher ungenutzter Gebäudebereiche (wie z.B. Dachböden etc.) ist eine Kontrolle auf Quartiere gebäudebewohnender besonders geschützter Arten, wie Fledermäuse, Eulen, Schwalben etc., durch eine Fachkraft auf Kosten des Eigentümers durchzuführen. Bei Vorkommen entsprechender Arten oder Quartiere sind mittels einer artenschutzrechtlichen Prüfung die Schwere und die Zulässigkeit des Eingriffs zu ermitteln und vor Beginn von Maßnahmen der Unteren Naturschutzbehörde zur Prüfung vorzulegen.
2. Im nördlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein Mittelspannungskabel. Dort anstehende Bauarbeiten sind in Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen durchzuführen.

4.3 Nachrichtliche Übernahmen

Höhe baulicher Anlagen und Baukräne

Wegen der Nähe des Flughafen Celle- Wietzenbruch bedürfen Höhen von Gebäuden und Gebäudeteilen von 40 m über Grund der Zustimmung des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Postfach 2963 in 53019 Bonn.

Der Einsatz von Baukränen bedarf der gesonderten Bewertung und Prüfung durch das Luftfahrtamt der Bundeswehr in Köln. Einschränkungen von Kranhöhen sind möglich.

Überschwemmungsgebiet der Fuhse

Der Bebauungsplan liegt ca. 170 m vom vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet der Fuhse entfernt. Die dortige Hochwasserordinate für ein statistisches hundertjähriges Bemessungshochwasser (HQ 100) der Fuhse beträgt 40,01 m über Normalnull (NN).

Niederschlagswasser

Das auf privaten Grundstücken und Erschließungswegen anfallende Niederschlagswasser ist gemäß § 4 der Satzung der Stadt Celle über die Abwasserbeseitigung (Abwasserbeseitigungssatzung) vom 27.11.2014 vor Ort zur Versickerung zu bringen.

5. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

in der zurzeit gültigen Fassung.

6. Verfahrensvermerke

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Celle diese 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 Ace „Am Föhrenweg“, bestehend aus den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Celle, den 12.06.2017

Oberbürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 16.05.2013 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 Ace „Am Föhrenweg“ der Stadt Celle beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.04.2016 gemäß § 2 Abs. 1. BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Celle, den 12.06.2017

Oberbürgermeister

Planverfasser

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 Ace „Am Föhrenweg“ wurde ausgearbeitet im Fachdienst 60 – Stadtplanung.

Celle, den 12.06.2017

Ltd. Baudirektor

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Celle hat in der Sitzung am 15.11.2016 dem Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 Ace „Am Föhrenweg“ und der zugehörigen Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

Der Beschluss über die öffentliche Auslegung sowie deren Ort und Dauer wurde am 14.01.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 Ace und die zugehörige Begründung haben in der Zeit vom 24.01.2017 bis 23.02.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Celle, den 12.06.2017

Oberbürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Celle hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 Ace „Am Föhrenweg“ der Stadt Celle nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, bestehend aus textlichen Festsetzungen sowie einer Anlage mit der Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches und der Begründung, in seiner Sitzung am 18.05.2017 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Celle, den 12.06.2017

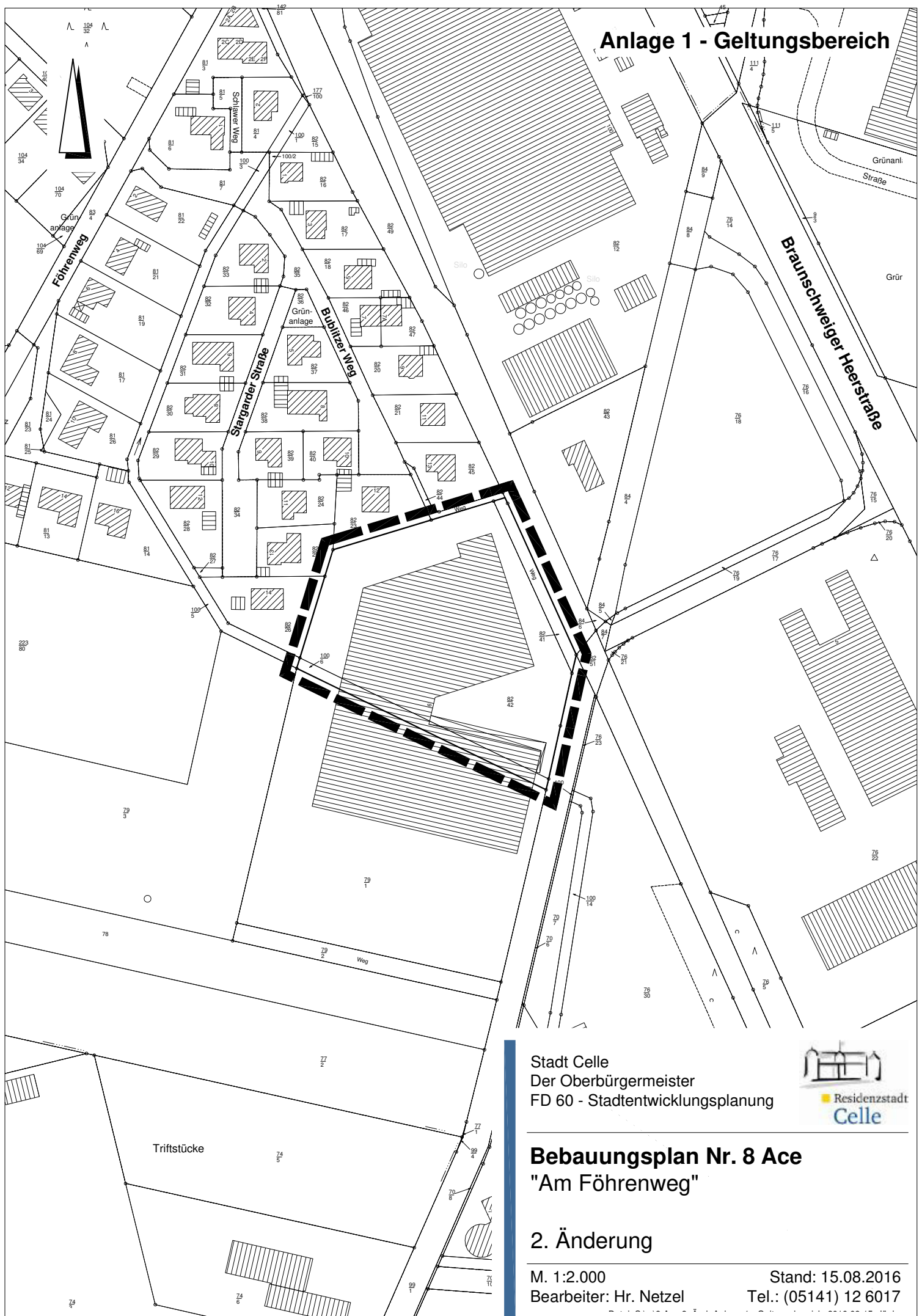
Oberbürgermeister

Ausgefertigt

am 12.06.2017

Oberbürgermeister

Anlage 1 - Geltungsbereich



Stadt Celle
Der Oberbürgermeister
FD 60 - Stadtentwicklungsplanung



Bebauungsplan Nr. 8 Ace "Am Föhrenweg"

2. Änderung

M. 1:2.000
Bearbeiter: Hr. Netzel

Stand: 15.08.2016
Tel.: (05141) 12 6017