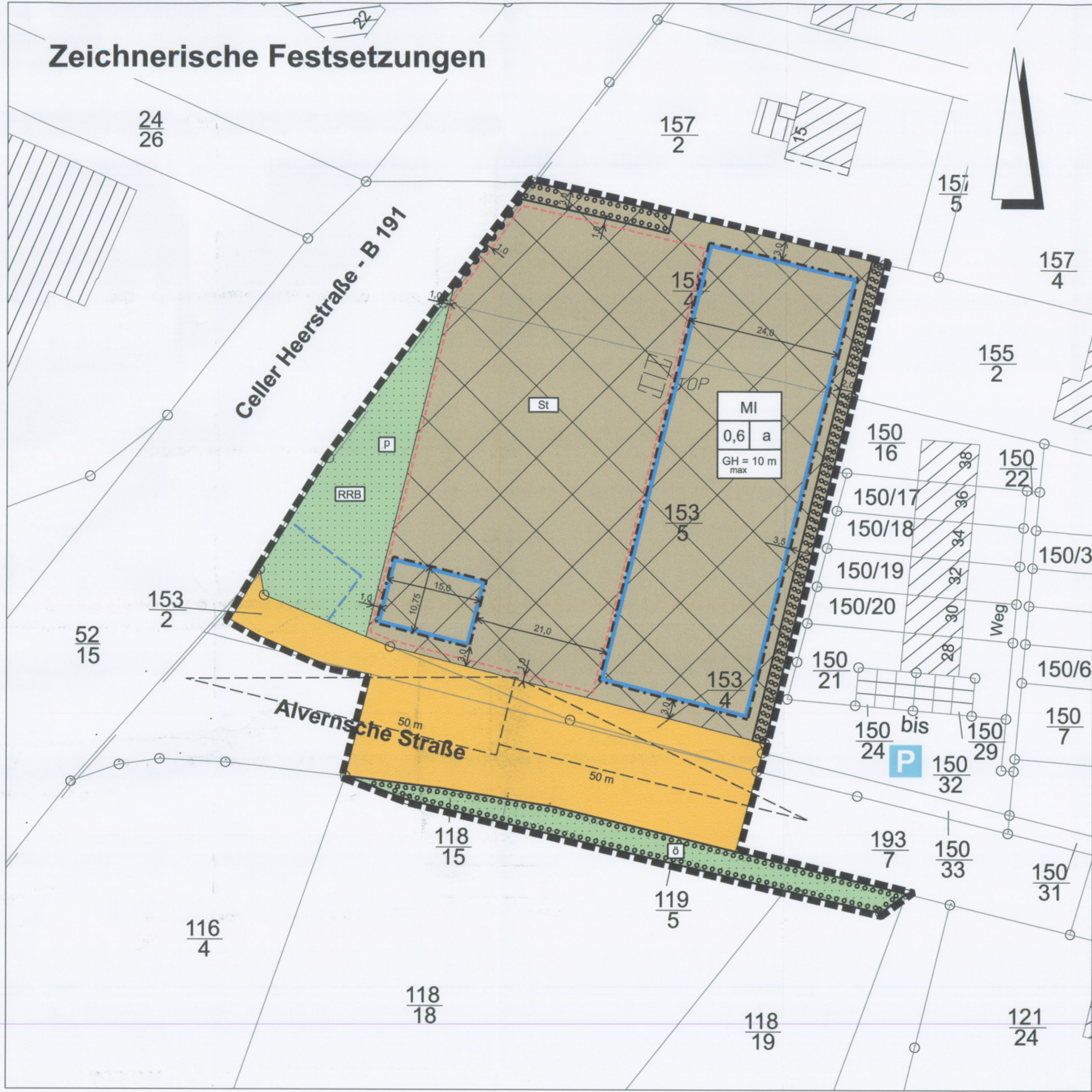
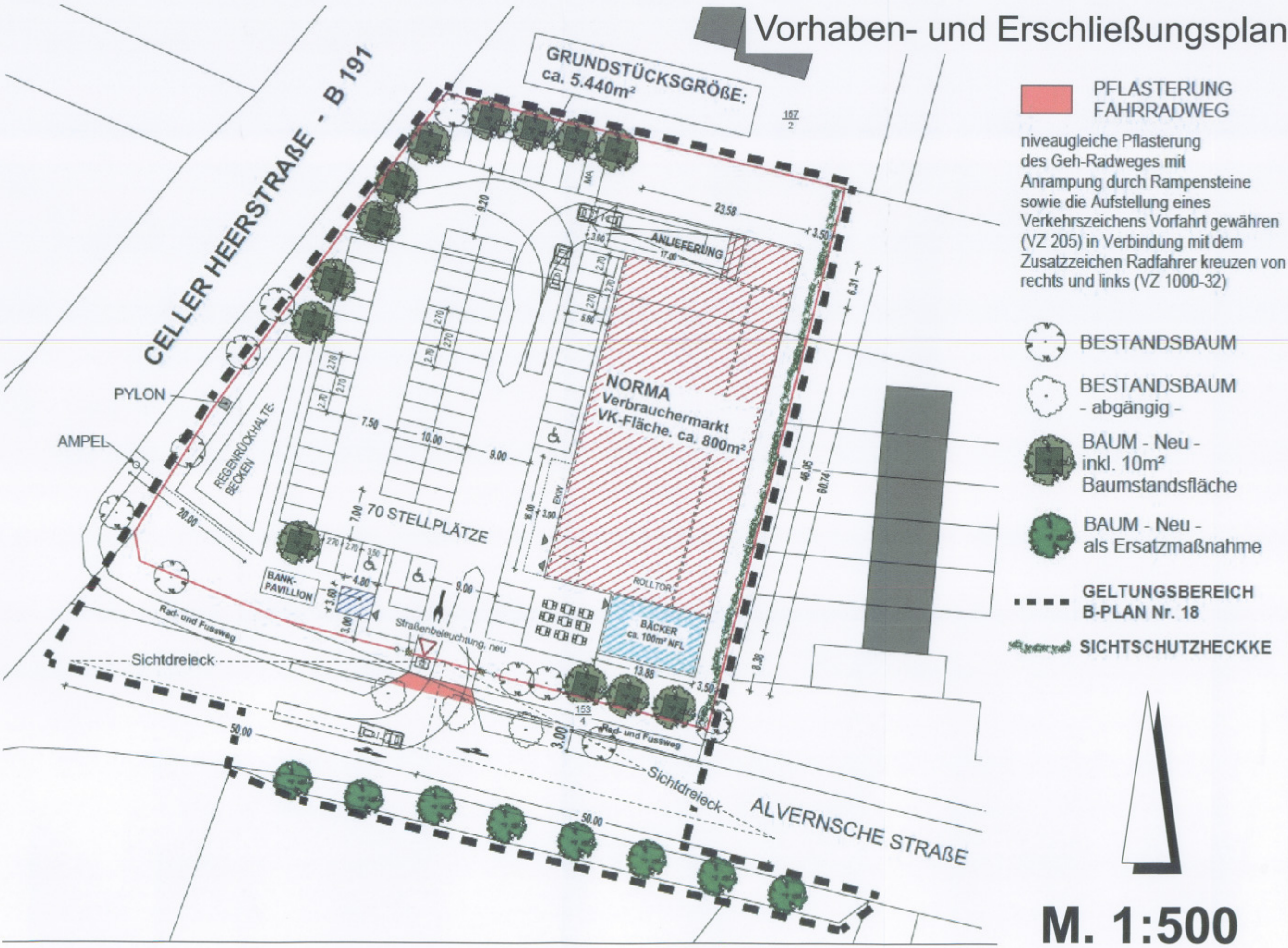


Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 18  
mit Vorhaben- und Erschließungsplan  
"Einzelhandel Celler Heerstraße Ost - Garßen"



Kartengrundlage:  
Liegenschaftskarte, Gemarkung Garßen, Flur 6

M. 1:500



M. 1:500

Planzeichenerklärung

-Festsetzungen gem. Planzeichenverordnung -90- (BauGB u. BauNVO in der z. Zt. geltenden Fassung)

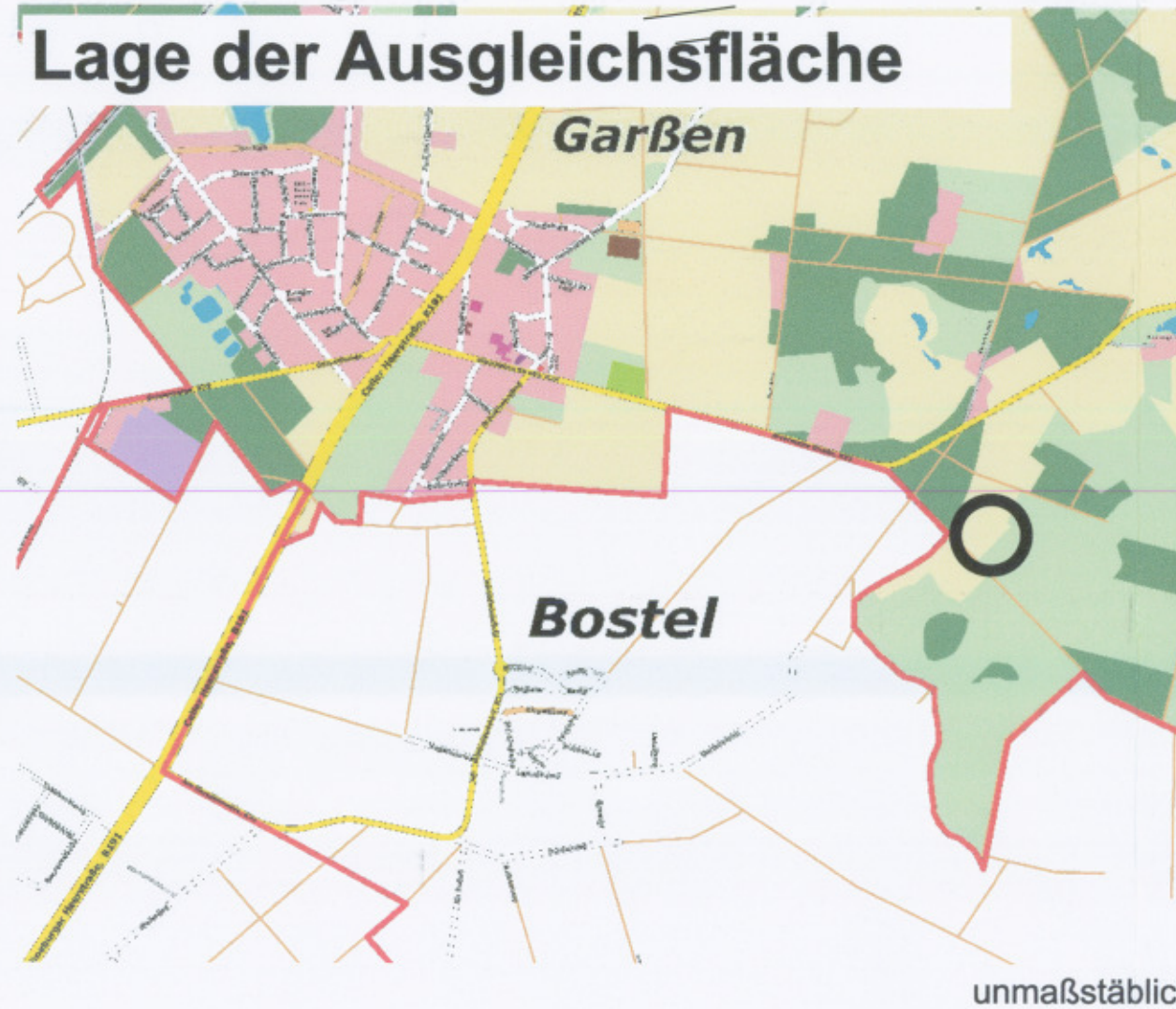
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG  
In dem Mischgebiet (MI) sind zulässig:  
- ein nicht großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit Verkaufsfächern für nahversorgungsrelevante Sortimente sowie Verkaufsfächern für zentrenrelevante Sortimente laut der „Celler Sortimentliste“ (§ 4.1) mit einem Anteil von bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfäche,  
- ein Bäcker mit Café und Außengastronomie,  
- ein Büro-/Dienstleistungsbetrieb.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG  
0,6  
GH = 10 m  
max. zulässige Grundflächenzahl  
Gebäudehöhe als Höchstmaß
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN  
abweichende Bauweise  
Baugrenze
- VERKEHRSFLÄCHEN  
Straßenverkehrsflächen  
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- GRÜNFLÄCHEN  
Grünflächen  
öffentlich  
Regenrückhaltebecken  
privat
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT  
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- SONSTIGE PLANZEICHEN  
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
Sichtdreiecke

Nachrichtliche Übernahme

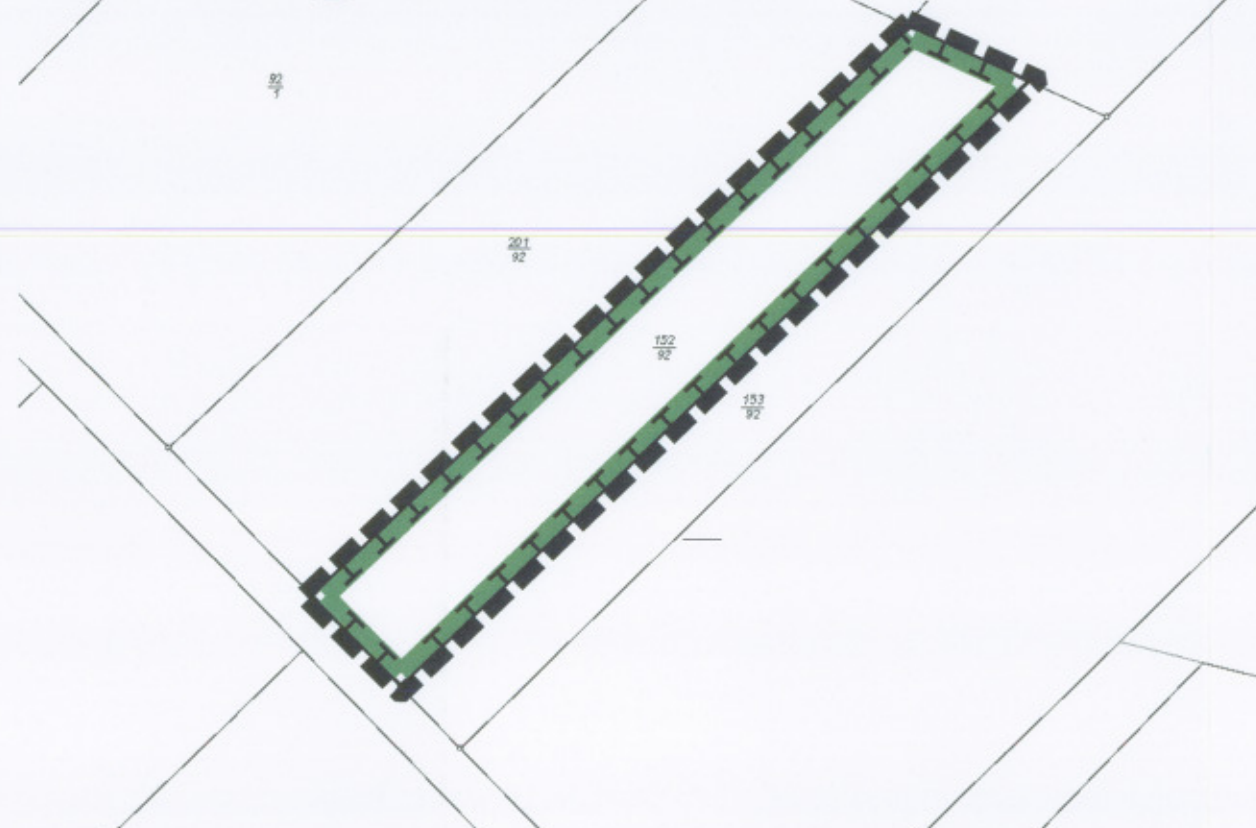
Bauverbotszone gem. § 24 Abs. 1 u. 2 NStrG

Textliche Festsetzungen

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
In dem Mischgebiet (MI) sind zulässig:  
- ein nicht großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit Verkaufsfächern für nahversorgungsrelevante Sortimente sowie Verkaufsfächern für zentrenrelevante Sortimente laut der „Celler Sortimentliste“ (§ 4.1) mit einem Anteil von bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfäche,  
- ein Bäcker mit Café und Außengastronomie,  
- ein Büro-/Dienstleistungsbetrieb.
- Zentrenrelevante Sortimente laut der „Celler Sortimentliste“ des Zentren- und Einzelhandelsentwicklungskonzeptes Celle 2010 sind:  
- Bekleidung (Damen, Herren, Kinder)  
- Bücher  
- Computer und Zubehör, Telekommunikation  
- Elektroartikel (Elektrokleingeräte), Leuchten  
- Foto, Film  
- Geschenkartikel, Glas/ Porzellan/ Keramik  
- Hautrat  
- Heimtextilien, Kurzwaren, Teppiche (Stapelware), Handarbeitsbedarf  
- Kunstgegenstände  
- Lederwaren, Kürschnerwaren (inkl. Pelze, Taschen, Schürzen)  
- Musikinstrumente  
- Optik  
- Schuhe  
- Sportartikel (inkl. Jagd-, Reit- und Angelstattungen, Waffen)  
- Schreibwaren  
- Spielwaren (inkl. Hobbybedarf, Basteln)  
- Sanitärwaren  
- Unterhaltungselektronik (TV, HIFI, Video, Ton- und Datenträger)  
- Uhren und Schmuck  
- Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung
- Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten Fläche und in den überbaubaren Flächen zulässig.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf nicht überschritten werden.  
Mäxgebend für die maximale Höhe ist der höchste Punkt des Gebäudes zu der mittleren Höhe der Verkehrsfläche im Bereich der Einfahrt zu Alvernschen Straße.
- Ausnahme: Ausnahmen kann die festgesetzte Gebäudehöhe durch notwendige technische Anlagen (z. B. Antennen, Kühl- und Abkühlanlagen, etc.) überschritten werden.
- BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)  
Innerhalb der privaten Grünfläche sind Anlagen für die Regenwasserdrainage und -verickerung sowie freistehende Werbeanlagen zulässig.
- GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)  
Innerhalb der privaten Grünfläche sind Anlagen für die Regenwasserdrainage und -verickerung sowie freistehende Werbeanlagen zulässig.
- SCHALLTECHNISCHE VORGABEN (§§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
Die Lärmschutzmaßnahmen sind einzuhalten. Die Außenbauteile haben ein Schalldämm-Maß von  $R_w > 20$  dB aufzuweisen.  
Ein Anlieferverkehr in der Nachtzeit (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) ist ausgeschlossen.
- ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)  
Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine Hecke mit heimischen Sträuchern (z. B. Liguster, Hainbuche, etc.) anzupflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Innerhalb der 3m breiten Fläche ist 2-reihig und innerhalb der 2m breiten Fläche 1-reihig zu pflanzen. Die Hecken sind dauerhaft zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Es ist ausschließlich Pflanzgut mit Herkunftsnachweis aus Norddeutschland zu verwenden.  
Je angelegene r. Stellplätze ist ein großkroniger, heimischer Laubbau (Stammumfang mind. 12/14 cm) auf dem Grundstück anzupflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Für die anzupflanzenden Laubbäume ist ein unbefestigtes Baumumfeld von 10 m<sup>2</sup> vorzusehen. Sollte dies im Parkplatzbereich nicht möglich sein, ist ein Einbau von 12 m<sup>2</sup> Baumsubstanz je Baum vorzunehmen.  
Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der der den Beginn der Hochbaummaßnahmen folgenden Pflanzperiode (November – April) durch den Grundstückseigentümer vorzunehmen.  
Auf den Flurstücken 118/15 und 118/19 der Flur 6, Gemarkung Garßen sind als Ersatz für Bäume, die im Bereich der Zufahrt gefällt werden müssen, im Verhältnis 1 : 2 Winterföhler (Tilia cordata, Hochstamm, 4x verpfändert, Stammumfang 20-25 cm mit Drahtballen) anzupflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume müssen der DIN 18916 sowie den Gütebestimmungen des Bund deutscher Baumschulen e. V. entsprechen und als Straßenbäume geogen worden sein. Die Ersatzpflanzungen sind spätestens in der auf die Fällung folgenden Pflanzperiode durchzuführen.
- MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH (§ 9 Abs. 1a BauGB)  
Auf dem Flurstück 152/92, Fl. 5 der Gemarkung Garßen ist auf 6.800 m<sup>2</sup> extensive Grünland zu entwickeln. Dazu hat nach Beendigung der Ackerkultur die Neuanlage des Grünlandes mit einer Wildkraut-Gräser-Saatgutmischung für das nordwestdeutsche Tiefland zu erfolgen. Umbrüche, Abschleppen oder spätere Neuanlagen dürfen nicht erfolgen. Als Initialmaßnahme ist Humus aufzubringen. Düngemittel und Pflanzenschutzmittel werden dauerhaft nicht eingesetzt. Die Maßnahmenfläche wird vor Ort mit Eichenpflanzungen dauerhaft markiert. Jährlich hat mindestens eine Maint fröhstres ab Mitte Juli mit Acker des Mähgutes zu erfolgen.  
Die Ansaat hat im Jahr des Baubeginns des Vorhabens zu erfolgen.  
Zur langfristigen Sicherung der Maßnahmenfläche ist die Einrichtung einer Grunddienstbarkeit für die Stadt Celle erforderlich.  
Die genaue Lage des Flurstücks ist den Abbildungen auf der Planurkunde zu entnehmen.



Zeichnerische Festsetzung der Ausgleichsfläche



Die Ausgleichsmaßnahmen werden auf dem Flurstück 152/92 der Flur 5 in der Gemarkung Garßen (Stadt Celle) umgesetzt.  
Maßstab 1 : 2.000

Örtliche Bauvorschriften

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 NBauO)

- GELTUNGSBEREICH  
Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 „Einzelhandel Celler Heerstraße Ost - Garßen“.
- WERBEANLAGEN  
Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung (Eigenwerbung) mit einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Darüber hinaus ist je Fassadenfläche max. eine großflächige Werbetafel mit einer Fläche von max. 10 qm zulässig.  
Werbeanlagen haben einen Mindestabstand von 1,00 m von seitlichen Gebäudekanten einzuhalten.  
Die Oberkante der Werbeanlagen darf nicht über die darüber befindliche Traufe hinausgehen. Die Anbringung von Werbeanlagen auf dem Dach oder Dachgesims ist unzulässig.  
Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfäche des Plangebietes sind zulässig:  
- max. 5 Fahnenmasten und  
- eine freistehende Werbeanlage, auch als Sammelwerbeanlage, mit einer Höhe von max. 5 m über der natürlichen Geländeoberfläche und einer Fläche von max. 6 qm.  
Werbeanlagen mit wechselndem/bewegtem Licht sowie durchgehende Farbländer mit Werbecharakter sind nicht zulässig.
- ORDNUNGSWIDRIGKEIT  
Ordnungswidrig handelt nach § 80 (3) NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Vorschriften der örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Hinweise

- ALLGEMEINER UND BESONDERER ARTENSCHUTZ  
Eventuelle Fällungen bzw. Herausnahmen von Bäumen und Gehölzbeständen dürfen gemäß § 39 BNatSchG nur außerhalb der Brutzeit der Vögel von Oktober bis Ende Februar jeden Jahres erfolgen. Höhlenbäume sind fachkundig zu begutachten.
- OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG  
Das anfallende nicht verunreinigte Oberflächenwasser ist gem. Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Celle und nach § 140 (3) NWG auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt Celle zu beantragen. Versickerungsanlagen sind gemäß dem technischen Regelwerk DIN-A 138 zu bemessen, zu gestalten und zu betreiben. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, kann der Grundstückseigentümer gem. Abwasserbeseitigungssatzung einen Antrag auf Einleitung des Niederschlagswassers in die öffentliche Abwasseranlage stellen. Das Ableiten des Niederschlagswassers vom Grundstück auf die öffentliche Verkehrsfläche oder auf Nachbargrundstücke ist nicht zulässig.

Nachrichtliche Übernahme

- BAUVERBOTZONE AN BUNDESSTRASSEN  
Entlang Bundesstraße B 191 sind außerdem die anbaurechtlichen Bestimmungen gem. § 24 NStrG zu beachten. Die Bauverbotszone ist mit einem Abstand von 20 m bis zum äußeren Fahrbahnrand der Bundesstraße gem. § 24 (1) NStrG von allen baulichen Anlagen wie Carports, Geragen, Stellplätzen, Nebenanlagen, Lager- und Aufstellflächen, sowie von Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfanges freizuhalten.
- SICHTDREIECKE  
Innerhalb der festgesetzten Sichtdreiecke sind sichbehindernde Einrichtungen, einschließl. Bewuchs in mehr als 0,80 m Höhe unzulässig. Ausgenommen sind Einzelbäume mit einem Kronenansatz höher 3,0 m über Fahrbahnmitteln.
- TRINKWASSERSCHUTZZONE  
Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzgebietszone IIIa des Wasserwerkes Garßen. Die Schutzbestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung vom 15.07.1998 ist zu beachten.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss  
Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 27.11.2014 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 der Stadt Celle gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 19.09.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Celle, den 24.09.2014

Planverfasser  
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 18 wurde ausgearbeitet von der infrapl GmbH.

Celle, den 24.09.2014

Planunterlagen  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Stadt Celle, Gemarkung Garßen, Flur 6  
Maßstab: 1:1.000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2015

Landesamt für GeoInformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg, Katasteramt Celle  
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen, Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 30.01.2015).

Celle, den 30.01.2015

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung  
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde in der Zeit vom 21.09.2015 bis zum 20.10.2015 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde in der Zeit vom 21.09.2015 bis zum 20.10.2015 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Celle, den 24.09.2014

Öffentliche Auslegung  
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 31.08.2016 dem Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 und der zugehörigen Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
Der Beschluss über die öffentliche Auslegung sowie deren Ort und Dauer wurden am 03.09.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 und die zugehörige Begründung haben in der Zeit vom 13.09.2016 bis zum 13.10.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Celle, den 24.09.2014

Erneute öffentliche Auslegung  
Die erneute öffentliche Auslegung sowie deren Ort und Dauer wurden am 11.03.2017 gemäß § 4a (3) i. V. m. § 3 (2) BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der geänderte Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 und die zugehörige Begründung haben in der Zeit vom 21.03.2017 bis zum 04.04.2017 gemäß § 4a (3) i. V. m. § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen.

Celle, den 24.09.2014

Satzungsbeschluss  
Der Rat der Stadt Celle hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 18.05.2017 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die zugehörige Begründung beschlossen.

Celle, den 24.09.2014

Ausgefertigt  
Celle, den 24.09.2014

Inkrafttreten  
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 18 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 24.09.2017 im Amtsblatt für den Landkreis Celle bekannt gemacht worden. Mit diesem Tage ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Celle, den 04.10.2017

Verletzung von Vorschriften  
Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 ist die Verletzung von Vorschriften nicht geltend gemacht worden.

Celle, den 24.09.2014

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) hat der Rat der Stadt Celle diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.

Celle, den 24.09.2014

Stand: 24.04.2017 (Satzung)

Stadt Celle

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 18  
mit Vorhaben- und Erschließungsplan

"Einzelhandel Celler Heerstraße Ost - Garßen"



PLANURKUNDE  
Stadtentwicklungsplanung

Stadt Celle - Der Oberbürgermeister  
Fachdienst 60 - Strategische Stadtentwicklung, Projekte und Liegenschaften  
Abt. Stadtplanung  
Tel. 05141 - 12 0, Fax 05141 - 12 6099  
Am Französischen Garten 1, 29221 Celle

Planverfasser: infrapl GmbH, Südwall 32, 29221 Celle  
Vorhabenträger: Projektentwicklung Rainer Gloy e.K., Hörnerstraße 5, 27616 Beverstedt

Stand: 24.04.2017 (Satzung)