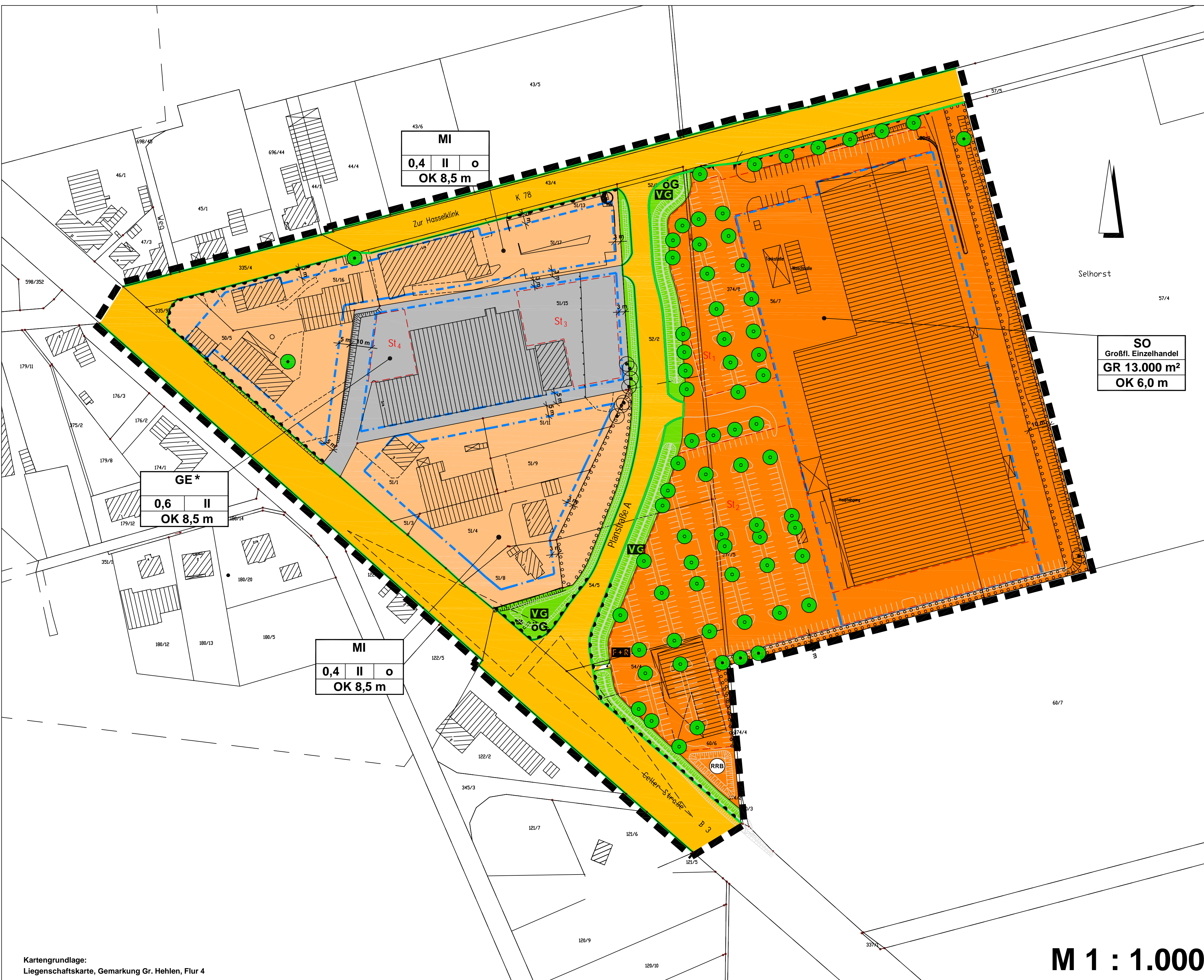


Bebauungsplan Nr. 12 GrH der Stadt Celle "Zur Hasselklink"



Planzeichenerklärung

-Festsetzungen gem. Planzeichenverordnung -90-
(Baugesetzbuch und Bauordnungsverordnung in der zur Zeit geltenden Fassung)

Art der baulichen Nutzung

MI	Mischgebiet (s. text. Festsetzung 1.5)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	(§ 6 BauNVO)
GE*	Gewerbegebiet *	(s. text. Festsetzung 1.6)	(§ 8 BauNVO)
SO	Sonstige Sondergebiete hier: Großflächiger Einzelhandel (s. text. Festsetzungen 1.1 bis 1.4)	(§ 11 BauNVO)	

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,6	Grundflächenzahl (s. text. Festsetzung 2.3)	(§ 19 BauNVO)	
GR 13000 m²	Grundfläche (s. text. Festsetzung 2.1)	(§ 19 BauNVO)	
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	(§ 20 BauNVO)	
OK 8,5 m	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über natürlicher Geländeoberfläche (s. text. Festsetzungen 2.2 und 2.4)	(§ 16 Abs. 2 BauNVO)	(Oberkante des Gebäudes)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o	offene Bauweise	(§ 22 Abs. 2 BauNVO)
---	Baugrenze	(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Verkehrsflächen

	Straßenverkehrsfläche	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Straßenbegrenzungslinie	
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	
	Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg	
	Ein- bzw. Ausfahrten und Anschließ- anderer Flächen an die Verkehrsflächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)
	Einfahrtbereich (nur für den Tankstellenbereich)	
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
	Sichtdreieck - innerhalb der Sichtdreiecke sind jegliche sichtbehindernde Anlagen und Bepflanzungen höher als 0,80 m über Fahrbahnoberkante unzulässig, aus- genommen einzelnstehende Bäume	

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallsorgung und Abwasserbeseitigung

	Zweckbestimmung: Elektrizität	(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)
	Regenwasserrückhaltebecken	

Grünflächen

	öffentliche Grünfläche	(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
	Zweckbestimmung: Verkehrsräume	
	Anpflanzen von Bäumen	
	Erhaltung von Bäumen	
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (s. text. Festsetzungen 4.2 bis 4.5)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsan- lagen (s. text. Festsetzungen 3.1, 3.2 und 4.1)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
	Zweckbestimmung: Stellplätze	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Sonstige Planzeichen

	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsan- lagen (s. text. Festsetzungen 3.1, 3.2 und 4.1)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
	Zweckbestimmung: Stellplätze	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	(§ 9 Abs. 7 BauGB)

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 mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel" sind Nutzungen, Einrichtungen und Anlagen bis max. 8.790 m² Gesamtverkaufsfläche zulässig. Dabei werden folgende Sortimente und die jeweils dazugehörigen Verkaufsflächen wie folgt festgelegt:

Sortimente SB-Warenhaus	Verkaufsfläche in m²
1. Schreibwaren/Bücher	390
2. Babyartikel	390
3. Bekleidung	880
4. Schuhe/Lederwaren	330
5. Elektrokleingeräte	190
6. Elektro/Photo	440
7. Möbel/Leuchten	350
8. Teppiche/Gardinen/Bettwaren	320
9. Schmuck	70
10. Spielwaren	230
11. Sportartikel	330
12. Lebensmittel/Getränke	2.660
13. Kosmetik	100
14. Drogerie	230
15. Haushaltswaren	660
16. Gartencenter/Camping	160
17. Gartencenter Außenbereich	210
18. Autozubehör/Fahrräder	180
19. Tiernahrung	140
20. Saisonartikel	180
21. Heimwerker/Farben/Tapeten	210
	8.790

1.2 Zusätzlich zu den unter 1.1 genannten Nutzungen, Einrichtungen und Anlagen sind im baulichen Zusammenhang integriert Brutto-Verkaufsflächen für einen Getränkemarkt bis 400 m², innerhalb der Vorkassenzonen Flächen für Food und Nonfood bis 200 m² sowie ein Restaurant (ohne Küche) bis max. 260 m² Grundfläche zulässig.

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 allgemein zulässig - ausnahmsweise zulässig, wenn sie sich in die Zweckbestimmung des Sondergebietes "Großflächiger Einzelhandel" einfügen und wenn die integrierte Brutto-Verkaufsfläche mit innerstadtrelevanten Sortimenten die Regelungen nach 1.1 nicht überschreitet.

Mischgebiet MI

1.5 Gem. § 1 (6) BauNVO sind folgende Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungstälten

Gewerbegebiet GE*

1.6 In dem GE* sind nur nicht wesentlich störende Betriebe und Anlagen zulässig. Orientierungsgewerbe nach DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" sind 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts, die nicht überschritten werden dürfen.

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

Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel"

- 1 Die festgesetzte Grundfläche (GR) bezieht sich auf sämtliche hochbauliche Anlagen für Einzelhandel mit Tankstelle/Waschstraße innerhalb der überbaubaren Flächen i.S.d. § 19 (1) BauNVO.
- 2 Die festgesetzte Gebäudeoberkante (OK) 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. Glasfront im Eingangsbereich) bis 9,00 m über Bezugspunkt überschritten werden (§ 18 (1) und (2) BauNVO).

Mischgebiet MI und Gewerbegebiet GE*

- 2.3 Die zulässige GRZ von 0,4 darf bei Einzelhandelsbetrieben für Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO).
- 2.4 Die festgesetzte Gebäudeoberkante (OK) 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. Glasfront zur natürlichen Belichtung) überschritten werden (§ 18 (1) und (2) BauNVO).

Überbaubare Grundstücksfläche, Stellplätze, Nebenanlagen

- 3.1 In dem Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" und im Gewerbegebiet GE* sind Stellplätze gem. § 9 (1) 4 BauGB nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen (St.-St.) zulässig.
- 3.2 Im Mischgebiet MI sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Lagerplätze müssen einen Mindestabstand von 15, 0 m zu den äußeren Grenzen halten.
- 3.3 Freistehende Werbeanlagen sind nur außerhalb der gem. § 9 (1) 25 a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung zulässig.
- 3.4 Ein- und Ausfahrten sind nur außerhalb der gem. § 9 (1) 25 a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung zulässig.

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

- 4.1 Stellplätze sind nur in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig. Pro 6 Pkw-Stellplätze ist innerhalb der Stellplatzfläche mind. 1 standortgerechter Laubbau aus Arten der Pflanzenliste in der Qualität 3 x verpflanzt, StU 16 - 18 cm in gleichmäßigen Abständen zu pflanzen.
- 4.2 Innerhalb der mind. 10 m breiten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung sind mindestens dreireihige bzw. fünfreihige Feldhecken aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen (Artenauswahl s. Pflanzenliste unter Nr. 4.5) in einer Dichte von 1 Gehölz je 4 m² Fläche anzupflanzen. Dabei sind die Kennzonen der Hecken unter Verwendung von Bäumen 1. Größenordnung in wechselnden Abständen von höchstens 20 m, dazwischen angeordnete Bäume 2. Größenordnung in wechselnden Abständen von höchstens 6 m sowie von Großsträuchern und Sträuchern auszubilden. In den Randbereichen der mit Pflanzbindungen belegten Flächen sind gehölzfreie Säume von 1 - 2 m Breite mit ungestörter, sukzessiver Entwicklung zu belassen. Für die Qualität der Bäume gilt: Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 150-175 cm; für die Qualität der Sträucher gilt: verpflanzte Sträucher, 3-6 Triebe, Höhe 60-100 cm.
- 4.3 Innerhalb der Bauverbots-/Baubeschränkungzone gem. § 9 (1) und (2) FStG, d. h. im Abstand bis 40,00 m vom befestigten Fahrbahnrand, sind Werbeanlagen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße beeinträchtigen, nicht zulässig. Das zuständige Straßenbauamt ist bezüglich der Genehmigung von Werbeanlagen zu beteiligen.
- 4.4 Sämtliche unter den Punkten 4.1, 4.2 und 4.3 beschriebenen Anpflanzungen sind spätestens in der auf den Abschluss jeweiliger Rohbauarbeiten bzw. die Herrichtung der Stellplätze folgenden Pflanzperiode (Herbst oder Frühjahr) vorzunehmen. Einzelbäume und sonstige Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, im natürlichen Wuchshabitus zu entwickeln und bei Abgang gleichartig und gleichwertig zu ersetzen.

4.5 Pflanzenliste

Lateinischer Name	Deutscher Name
Bäume 1. Ordnung	
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Bäume 2. Ordnung	
Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Hängebirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus padus	Traubeneiche
Pyrus pyramidalis	Wild-Birne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Großsträucher	
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartnagel
Corylus avellana	Haseleus
Crataegus monogyna	Wildrose
Eucalyptus europaea	Platanenbuche
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Schneeball
Sträucher	
Clematis vitalba	Waldrebe
Ligustrum vulgare	Liguster
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Rosa carnea	Hundsrose
Rosa pratincola	Bibernelle
Rosa rubiginosa	Weinrose
Sorbaria scoparia	Gem. Besenginster

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

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

§ 1 Fassaden

- (1) 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.
- (2) Für die Gestaltung von Gebäuden sind Farböne - mit Ausnahme der Leuchtfarben RAL 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 9003, 9006 und 9007 - zulässig.

§ 2 Dächer

- (1) In dem MI- und Mj-Baugebiet sind Dacheindeckungen nur in rot-rotbraunen Farben ohne glänzende Lasur oder Engobe zulässig.

§ 3 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen jeglicher Art sind nur ohne wechselndes und/oder blinkendes Licht zulässig.
- (2) 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.

§ 4 Nebenanlagen

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

Hinweise

1. Im Bereich der freien Strecke der B 3 ist die Bauverbotszone gem. § 9 (1) FStG mit einem Abstand von 20,00 m bis zum befestigten Fahrbahnrand einzuhalten. Innerhalb dieser Verbotszone sind sonstige bauliche Anlagen wie Nebenanlagen, Carports, Garagen und Werbeanlagen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen in größerem Umfang nicht zulässig.
2. Innerhalb der Bauverbots-/Baubeschränkungzone gem. § 9 (1) und (2) FStG, d. h. im Abstand bis 40,00 m vom befestigten Fahrbahnrand, sind Werbeanlagen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße beeinträchtigen, nicht zulässig. Das zuständige Straßenbauamt ist bezüglich der Genehmigung von Werbeanlagen zu beteiligen.

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. 12 GrH, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Celle, den 01.11.2002

Siegel

.....
Oberbürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 25.03.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 GrH 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

.....
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

.....
Baudirektor

Vervielfältigungsvermerk

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 02.07.1985 - Nds. GVBl. S. 187).
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (AZ: L4-880/1999). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Celle, den 30.10.2002

.....
Vermessungs- und Katasterbehörde Südschleswig

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 10.08.2002 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung und die zugehörige Begründung haben vom 18.08.2002 bis 02.09.2002 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Celle, den 31.10.2002

.....
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

.....
Oberbürgermeister

Ausgefertigt

am 23.09.2002

.....
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

.....
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.

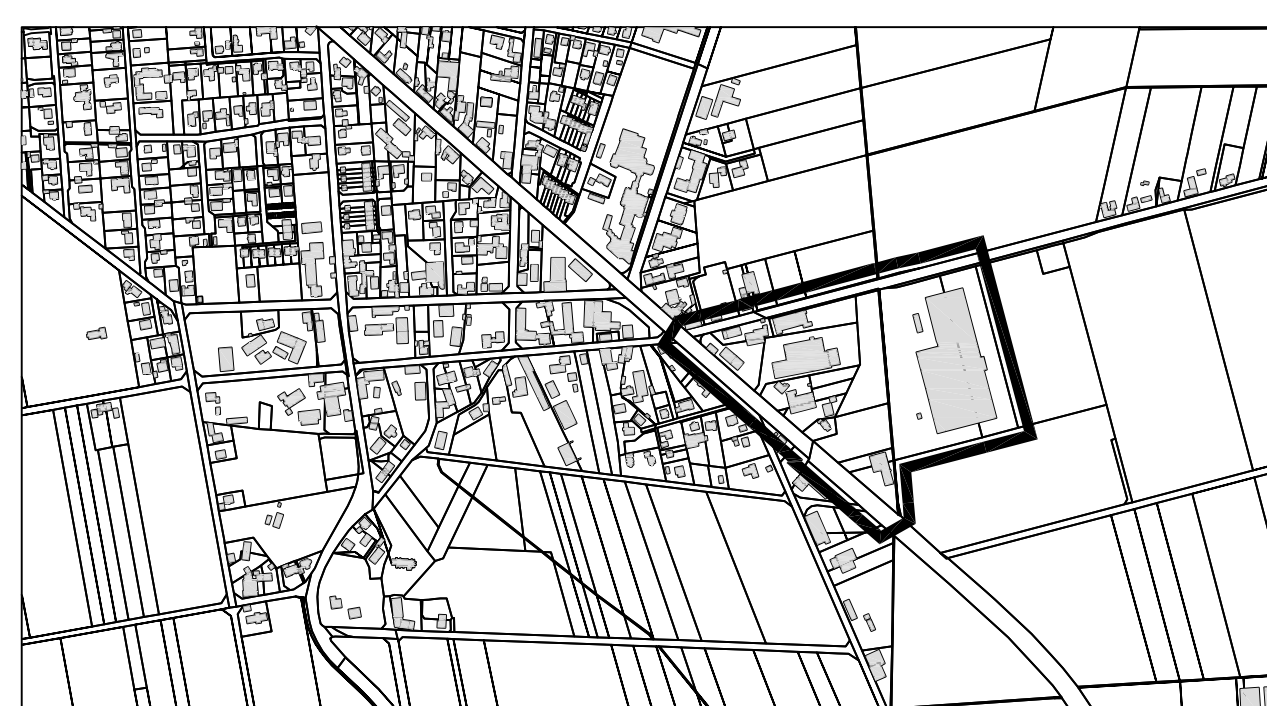
Celle, den

.....
Oberbürgermeister

Stadt Celle

Bebauungsplan Nr. 12 GrH mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

"Zur Hasselklink"



Übersicht M. 1 : 10.000

Kartengrundlage: DGK, Vervielfältigungsrecht erteilt durch das Katasteramt Celle

PLANURKUNDE Stadtplanung

Stadt Celle - Der Oberbürgermeister
Amt für Stadtplanung, Geodaten
und Bauaufsicht - Abt. Stadtplanung

Tel. 05141-12479, Fax 05141-1275479
Helmut-Hörstmann-Weg 1, 29221 Celle

Satzung
19.09.2002