

Bebauungsplan Nr. 128 "Ehemaliges Telefunkengelände" 2. Änderung M. 1 : 1.000



Textliche Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

1. Innerhalb des gemäß § 11 (3) BauNVO festgesetzten SO-Baugebietes mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel" sind neben den unter Nr. 1 - 18 genannten auch folgende Nutzungen, Einrichtungen und Anlagen zulässig:

Nutzung	Maximale Gesamt-Verkaufsfläche	davon max. integrierte Verkaufsfläche mit innenstadtrelevanten Sortimenten
19. Möbel-Abhol-Markt	insg. max. 6.500 m²	insg. max. 510 m²

2. Weitere Nutzungen, Einrichtungen und Anlagen sind - soweit nicht bereits unter I.1 allgemein zulässig - ausnahmsweise zulässig, wenn sie sich in die Zweckbestimmung des Sondergebietes "Großflächiger Einzelhandel" einfügen und wenn die integrierte Netto-Verkaufsfläche mit innenstadtrelevanten Sortimenten die Regelungen nach I.1 nicht überschreitet.

3. Die unter I.1 genannten innenstadtrelevanten Sortimente beinhalten

- Bücher/Zeitschriften/Papier/Schreibwaren/Büroorganisation
- Kunst/Antiquitäten
- Geschenkartikel, Keramik, Kunstgewerbe
- Nähmaschinen, Stoffe
- Baby-/Kinderartikel
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
- Unterhaltungselektronik/Computer, Elektrohaushaltswaren
- Foto/Optik
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien
- Musikalienhandel
- Uhren/Schmuck
- Spielwaren, Bastelartikel, Sportartikel
- Waffen, Munition, Briefmarken
- Haushaltswaren, Glas und Porzellan
- Parfümerie und Kosmetik

4. Innerhalb der gemäß § 9 (1) 4 BauGB festgesetzten Flächen für Stellplätze sind nur Stellplätze mit Begrünung sowie private Verkehrsflächen zulässig (§ 23 (5) BauNVO).

II. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

- Die festgesetzte Grundfläche (GR) bezieht sich auf sämtliche hochbauliche Anlagen innerhalb der überbaubaren Flächen (§ 19 (2) BauNVO).
- Die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) darf durch untergeordnete technische Bauteile (z.B. Schornstein und Lüftungsanlagen, keine Werbeanlagen) überschritten werden und bezieht sich auf 50,9 m ü.NN als Bezugspunkt (§ 18 (1) und (2) BauNVO).

III. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellplätze, Nebenanlagen

- Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen (St) zulässig (§ 9 (1) 4 BauGB).
- Freistehende Werbeanlagen sind nur außerhalb der gemäß § 9 (1) 25a und b BauGB festgesetzten Flächen zulässig (§ 23 (6) BauGB).

IV. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 und 25 BauGB)

- Innerhalb der gemäß § 9 (1) 15 i.V. mit 25a BauGB festgesetzten Fläche entlang der Telefonkassenstraße ist mit Arten der Pflanzenliste 3 eine extensive Wiesenfläche mit mind. 70 % flächiger Strauchpflanzung und zweireihiger Alleespflanzung im Regelanstand von 12 m weiterzuführen.
- Innerhalb der gemäß § 9 (1) 15 i.V. mit 20 und 25b BauGB festgesetzten Fläche ist der Kiefernbestand fachgerecht zu durchforsten und ggf. mit Arten der Pflanzenliste 4 zu ersetzen. Der natürlich aufkommende Aufwuchs -mit Ausnahme von Nadelgehölzen- ist zu erhalten und sukzessiv zu entwickeln.
- Stellplätze sind nur in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Pflaster mit mind. 3 cm Rasenfugen) zulässig. Pro 5 Pkw-Stellplätze ist innerhalb der Stellplatzfläche mind. ein großkroniger Baum (Hochstamm, 3 x verpflanzt, STU 18 - 20 cm) der Pflanzenliste 5 in mind. 2 m breiten Baumstreifen bzw. mind. 12 m² große Baumscheiben in gleichmäßigen Abständen zu pflanzen und mit Bodendeckern flächenhaft dicht zu unterpflanzen.
- Sämtliche Anpflanzungen sind spätestens in der auf den Abschluss jeweiliger Rohbaubarbeiten 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.
- Von den o.g. Festsetzungen kann in Lage und Umfang ausnahmsweise geringfügig abgewichen werden, sofern die planerische Zielsetzung gewahrt bleibt und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.
- Pflanzenliste/-qualität**
Für die Pflanzgebote im Plangebiet werden folgende Mindestqualitäten, soweit keine anderen Angaben erfolgen, festgesetzt:
- Baumreihen oder Alleen: Hochstamm, Kronensatz 2,8 m über Wurzelhals, 4-5 x verpflanzt, STU 20 - 25 cm
- Einzelbaum oder Gruppen: Hochstamm oder Stammbusch, 4 x verpflanzt, STU 18 - 20 cm
- Großsträucher/Kleinbäume: Hochstamm oder Stammbusch, 3 - 4 x verpflanzt, STU 16 - 18 cm
- Sträucher: Pflanzung in Gruppen zu mind. 5 Stk. aus jeweils mind. 2 Arten, 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm

Lateinischer Name	Deutscher Name	Pflanzenliste				
		1	2	3	4	5
Bäume						
Acer campestre	Feldahorn			X	X	
Acer platanoides	Spitzahorn			X		
Acer pseudoplatanus	Bergahorn		X			
Aesculus hippocastanum	Gemeine Roßkastanie		X			
Carpinus betulus	Hainbuche		X	X		
Fagus sylvatica	Rotbuche		X			
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche		X			
Prunus padus	Traubenkirsche		X			
Quercus robur	Stieleiche		X			
Sorbus aucuparia	Eberesche		X			
Tilia cordata	Winterlinde		X	X	X	

Sträucher					
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster				X
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche				X
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere		X		X
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere		X		X
Rubus idaeus	Wilde Himbeere				X

V. Sonstige Festsetzungen

- Im Plangebiet sind nächtliche Anlieferungsverkehr in der Zeit von 22.00 - 06.00 Uhr nur über die Zufahrt parallel zur B 3 zulässig (§ 9 (1) 24 BauGB).
- Im Plangebiet sind private Verkehrsflächen mit Ausnahme von Stellplätzen in geräuscharmer Asphaltbauweise zu errichten (§ 9 (1) 24 BauGB).

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung (§ 9 (4) BauGB i.V. mit §§ 56 und 98 NBauO)

1.0 Fassaden

- Außenwände sind nicht über 2/4 der Fassadenfläche mit glänzenden, spiegelnden und/oder reflektierenden Materialien und Farben zu gestalten.
- Für die Gestaltung von Gebäuden sind Farbtonwerte mit Ausnahme der Leuchtfarben RAL 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026- zulässig.

2.0 Dächer

- In dem Plangebiet sind nur Flachdächer bis 5° Neigung zulässig.

3.0 Werbeanlagen

- Werbeanlagen jeglicher Art sind nur ohne wechselnde, blinkendes und/oder beamerhaftes Licht zulässig.
- Innerhalb des Plangebietes sind außerhalb der Fassaden max. 2 freistehende Gemeinschaftswerbeanlagen mit einer Gesamthöhe von jeweils 12,0 m über OKT mit jeweils feststehendem Werbekörper bzw. -ausleger zulässig.
- Fahnenmasten sind nur mit einem Abstand von mind. 60 m gemessen ab nördlicher Straßengrenzlinie Telefonkassenstraße.

4.0 Nebenanlagen

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

Hinweise

- Bauanträgen ist ein Freiflächenplan beizufügen.
- Im Plangebiet befinden sich verschiedene Leitungen und Kanäle, die über Grunddienstbarkeiten entsprechend den Anforderungen der Versorgungsträger zu sichern sind.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 12.07.2007 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 mit Örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die Änderung dient der Innenentwicklung; es wurde daher in Anwendung des § 13a BauGB das vereinfachte Verfahren durchgeführt. Der Änderungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 10.05.2008 ortsüblich bekanntgemacht.

Celle, den 17.06.2009

.....
Oberbürgermeister

Planverfasser

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 mit Örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung wurde ausgearbeitet im Fachbereich Stadtentwicklung.

Celle, den 17.06.2009

.....
Ltd. Baudirektor

Planunterlagen

Kartengrundlage: Planunterlagen
RMK Vermessung (075117-9)
Gemarkung Celle, Flur 117
Maßstab 1 : 1.000

Die Planunterlagen entsprechen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 03.07.2007). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Celle, den 09.07.2009

.....
RMK Vermessung

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 22.04.2008 dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 mit Örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung und der zugehörigen Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 10.05.2008 ortsüblich bekanntgemacht. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 mit Örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung und die zugehörige Begründung haben vom 20.05.2008 bis 19.06.2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Celle, den 17.06.2009

.....
Oberbürgermeister

Erneute öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 02.12.2008 dem geänderten Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 mit Örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung und der zugehörigen Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 06.12.2008 ortsüblich bekanntgemacht. Der geänderte Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 mit Örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung und die zugehörige Begründung haben vom 16.12.2008 bis 15.01.2009 öffentlich ausgelegt.

Celle, den 17.06.2009

.....
Oberbürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Celle hat der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 mit Örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 26.03.2009 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die zugehörige Begründung beschlossen.

Celle, den 17.06.2009

.....
Oberbürgermeister

Ausgefertigt

am 17.06.2009

.....
Oberbürgermeister

Inkrafttreten

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 mit Örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 30.06.2009 im Amtsblatt für den Landkreis Celle bekanntgemacht worden. Mit diesem Tage ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Celle, den 06.07.2009

.....
Oberbürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 mit Örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung ist die Verletzung von Vorschriften nicht geltend gemacht worden.

Celle, den

.....
Oberbürgermeister

Planzeichenerklärung

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

Art der baulichen Nutzung

SO Sondergebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
(§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

GR 6.000 m² Grundfläche m. Flächenangabe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
(§ 19 BauNVO)
GH 15,0 m Höhe baulicher Anlagen hier: Gebäudehöhe als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Grünflächen

private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB)

Zweckbestimmung: Stellplätze

Mit Geh- und Leitungsrechten zugunsten der Stadt Celle zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

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

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Stadt Celle die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Celle, den 17.06.2009

Siegel

.....
Oberbürgermeister

Stadt Celle

Bebauungsplan Nr. 128, 2. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

"Ehemaliges Telefunkengelände"



Übersicht M. 1 : 5.000

Kartengrundlage: DGK, Vertriebsunterlagen erteilt durch das Katasteramt Celle

PLANURKUNDE
Stadtentwicklungsplanung

Stadt Celle - Der Oberbürgermeister
Fachbereich 3 - Stadtentwicklung

Br./Mü.

Satzung
Stand: 20.02.2009