



| Baugebiet | GRZ | Z | Bauweise | TH _{max} | FH _{max} | |
|-----------|--------------------|-----|----------|-------------------|-------------------|-------|
| 1 | MK ₁ | 1,0 | - | g | 53,00 | 58,10 |
| 2 | MK ₂ | 0,8 | - | g | 53,00 | 58,10 |
| 3 | WB ₁ | 0,7 | II | - | - | - |
| 4 | WB ₂ | 0,4 | II | o | - | - |
| 5a | SO _{EKZ} | 1,0 | - | g | 53,00 | 58,10 |
| 5b | SO _{EKZ} | 1,0 | - | g | 53,00 | 61,00 |
| 6 | SO _{Park} | 1,0 | - | g | - | 55,00 |

Planzeichenerklärung

- Festsetzungen gem. Planzeichenverordnung -1990-

(Baugesetz (BauGB) und Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der zur Zeit geltenden Fassung)

Art der baulichen Nutzung

- WB_{1,2}** Besonderes Wohngebiet mit Angabe der Gebietsnummer (vgl. textl. Festsetzungen Ziffer 1.) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- MK_{1,2}** Kerngebiet mit Angabe der Gebietsnummer (vgl. textl. Festsetzungen Ziffer 2., 3., 4.) (§ 7 BauNVO)
- SO_{EKZ}** Sondergebiet, Zweckbestimmung Einkaufszentrum mit Angabe der Gebietsnummer (vgl. textl. Festsetzungen Ziffer 5.) (§ 11 Abs. 3 BauNVO)
- SO_{Park}** Sondergebiet, Zweckbestimmung Parkhaus (vgl. textl. Festsetzungen Ziffer 6.) (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ** Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Z** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2, § 20 BauNVO)
- TH_{max}** Traufhöhe als Höchstmaß, gemessen in m über NN (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
- FH_{max}** Firsthöhe als Höchstmaß, gemessen in m über NN (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o** offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- g** geschlossene Bauweise (vgl. textl. Festsetzungen Ziffer 7.) (§ 22 Abs. 3 BauNVO)
- Baulinie** (vgl. textl. Festsetzungen Ziffer 8.) (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
- Baugrenze** (vgl. textl. Festsetzungen Ziffer 8.) (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Baugrenze im Obergeschoss, lichte Höhe über Straßenoberkante: mindestens 4 m**

Verkehrsfächen, Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsfäche**
- Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung, hier: Fußweg**
- Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung, hier: Rad-/Fußweg und Fahrrad-Steigplätze**

Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Parkhauszufahrt

Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- offener Stadtgraben
- verrohrter Stadtgraben

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- I, II mit Gerechten zugunsten der Allgemeinheit zu belegende Fläche mit Angabe der Flächennummer (vgl. textl. Festsetzungen Ziffer 9., 10.)

Vorkehrungen zum Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Lärmpegelbereiche (vgl. textl. Festsetzungen Ziffer 11., 12., 13.)

Zeitlich bestimmte Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

- A, B Kennzeichnung von zeitlich bestimmten Festsetzungen (vgl. textl. Festsetzungen Ziffer 14.)

Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

- Baudenkmal

Textliche Festsetzungen

Festsetzungen für das Besondere Wohngebiet (WB)

- Es sind nicht zulässig:
 - Läden im Sinne § 4a Abs. 2 Nr. 2 BauNVO, ausgenommen Verkaufsstellen, die einem bestehenden Gewerbebetrieb zugeordnet sind und die Verkaufsfläche 50 qm nicht überschreiten,
 - die Ausnahmen nach § 4a Abs. 3 BauNVO.

Festsetzungen für das Kerngebiet (MK)

- Es sind nicht zulässig:
 - Tankstellen
 - Vergnügungsgaststätten, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist (z.B. Nachtlokale, Stripstease-Lokale, Table-Dance-Bars, Peep-Shows, Sex-Kinos o.ä.),
 - Bordelle oder bordellähnliche Betriebe,
 - Spinnhallen.
- Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben:
Die maximal zulässige Verkaufsfäche für Einzelhandelsbetriebe beträgt je Teilgebiet (MK₁, MK₂) 5.000 qm

4. Wohnungen, einschließlich Wohnungen im Sinne § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, sind allgemein zulässig. Die allgemeine Zulässigkeit der Wohnungen gilt ab dem 1. Obergeschoss.

Festsetzungen für das Sondergebiet, Zweckbestimmung Einkaufszentrum (SO_{EKZ})

5. Zulässige Nutzungen sind

- 1 Einkaufszentrum mit einer maximalen Gesamtverkaufsfäche im Einzelhandel von 14.000 qm. Innerhalb der Gesamtverkaufsfäche gilt für einzelne Warengruppen folgende Gliederung:

| Warengruppe | Max. zulässige Verkaufsfäche |
|--|------------------------------|
| Bekleidung, Wäsche | 6.200 qm |
| Elektronik, Unterhaltungselektronik, Foto, PC, Neue Medien | 2.500 qm |
| Schuhe, Lederwaren | 1.800 qm |
| Lebensmittel, Reformwaren | 2.000 qm |
| Spielwaren, Sport- und Hobbyartikel | 2.000 qm |
| Drogerie- und Parfümwaren | 900 qm |
| Bücher, Schreibwaren | 800 qm |
| Uhren, Schmuck, Optik | 400 qm |
| Sonstiger Einzelhandel | - |
- Schank- und Speisewirtschaften bis insgesamt maximal 1.000 qm Gastronomiefläche,
- Dienstleistungsbetriebe,
- Büros,
- Wohnungen (ab 2. Obergeschoss),
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Festsetzungen für das Sondergebiet, Zweckbestimmung Parkhaus (SO_{Park})

6. Innerhalb der festgesetzten Sondergebietsfläche „Parkhaus“ ist der Bau eines Einkaufszentrums (Textfestsetzung Ziffer 5.) zugeordneten Parkhauses einschließlich Zufahrten zulässig. Zulässige Einrichtungen sind ferner Abstellplätze für Fahrräder (Parkgarage für Fahrräder) und Toilettenanlagen.

Festsetzungen zur Bauweise und zur überbaubaren Grundstücksfläche

7. Geschlossene Bauweise: Traufassen, Brandgasen und Durchgänge sind zulässig.

8. Baulinien gelten für Erdgeschoss in den jeweiligen Baugebieten. Überschreitungen durch auskragende Obergeschosse sind je Geschoss bis zu 0,45 m zulässig. Überschreitungen von Baulinien und Baugrenzen sind weiterhin zulässig sofern und so weit sie zur Umsetzung des Architektenwettbewerbs der Stadt Celle für das Einkaufszentrum erforderlich ist.

Festsetzungen zu Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

9. Innerhalb der mit „I“ bezeichneten Belastungsfläche ist ein mindestens 3 m breites Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu schaffen.

10. Innerhalb der mit „II“ bezeichneten Belastungsfläche ist ein mindestens 3 m breites Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu schaffen.

Festsetzungen zum Immissionsschutz

| Lärmpegelbereich nach DIN 4109 | Maßgeblicher Außenlärmpegel L _a (dB(A)) | Erforderliches bewertetes Schalldämmmaß R _{w,eq} (dB(A)) |
|--------------------------------|--|---|
| III | 61 – 65 | 35 |
| IV | 66 – 70 | 35 |
| V | 71 – 75 | 45 |
| VI | 76 – 80 | 45 |

¹ Resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster, und Lüftung zusammen)

² An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenlärm leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Im Besonderen Wohngebiet sind bis zu einem Abstand von 18 m zur Straßennote des Südwall's bauliche Anlagen mit schützenswerten Nutzungen geschlossen auszuführen. Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten innerhalb des Abstandes ist zulässig.

Zum Schutz der Nachbarn sind in den Bereichen, in denen Schallpegelbereich III und höher gilt, für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.

Die schallechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereichs genügen.

Die Maßnahmen sind bei Neubau-, Um- und Ersatzbauten durchzuführen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelantrages ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

12. LKW-Anlieferzonen sind einzuhausen und mit Rolltoren auszustatten. Die Tore müssen ein Schalldämmmaß von mind. 15 dB(A) aufweisen. Lärmintensive Arbeiten sowie Be- und Entladevorgänge sind bei geschlossenen Toren durchzuführen.

13. Zum Schutz der Nachbarschaft vor Verkehrs- und Betriebslärm im Parkhaus ist das Parkhaus mit entsprechenden baulichen Vorkehrungen zu errichten:

- hochschalldämmende Deckenabschlüssen in Verbindung mit schalldämmenden Lüftungsgittern an allen Öffnungen des Parkhauses der Südwest- und Südostfassaden mit einer Schalldämmung von mindestens 15 dB(A) für alle Oktaven. Entlang der Parkhauszufahrt zur Wehstraße ist an der Grenze zum südlich angrenzenden Besonderen Wohngebiet eine 3 m hohe Lärmschutzwand zu errichten oder Einhausung der Parkhauszufahrt; Lärmschutzwand bzw. Einhausung sind nicht erforderlich, wenn die Zufahrt in der Zeit von 20:00 bis 7:00 geschlossen bleibt, oder
- schalldämmte Lüftungsgitter an allen Öffnungen des Parkhauses der Südwest- und Südostfassaden mit einer Schalldämmung von mindestens 15 dB(A) für alle Oktaven und den Nordost- und Nordwestfassaden mit einer Schalldämmung von mindestens 6 dB(A) bzw. 8 dB(A) und Einhausung der Parkhauszufahrt zur Wehstraße, oder
- geschlossene Ausführung des Parkhauses.

14. Für die innerhalb der mit einem Rechtsack erfassten Flächen werden zeitlich bestimmte Festsetzungen getroffen. Festsetzungen „A“ Diese Festsetzungen (Art der baulichen Nutzung: SO_{EKZ}) gelten ab dem Tag, an dem bei der Stadt Celle ein Bauantrag für den Bau eines Einkaufszentrums in dem als Sondergebiet festgesetzten Plangebiet einget. Festsetzungen „B“ Diese Festsetzungen (Art der baulichen Nutzung: MK) gelten in der Zeit außerhalb der vorgenannten Bedingungen (Festsetzungen „A“).

Zeitlich bestimmte Festsetzungen

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

§ 1 Geltungsbereich
Die Satzung gilt für das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 141 „Südwall“ festgesetzte Sondergebiet, Zweckbestimmung Einkaufszentrum (SO_{EKZ}). Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift wird im Norden von der Bergstraße, im Osten und Süden vom Südwall und im Westen von den westlichen Grundstücksgrenzen der Parzellen 313/115 und 314/1117 gebildet.

§ 2 Fassaden
Schauflächen in der Bergstraße sind maximal bis zu einer Höhe von 7,0 m über Gelände auszuführen, sie ermöglichen Einblicke in die Läden und dienen der Beleuchtung.
Im Südwall sind die Fassaden durch Öffnungen zu gliedern.

Fassaden sind in Übersetzung der kleinteiligen Parzellen- und Fassadenstrukturen der Celler Altstadt zu gliedern. Die Linienführung der im Bestand vorhandenen Geschossvorkragungen im 1. Obergeschoss sind bei Neubauten durch Fassadenaustragungen in ähnlicher Höhe über Gelände bis zu 45 cm Tiefe auszuführen.

Die kleinteilige Parzellenstruktur ist auch durch Farbe, Material und Architektur (Bandkonzept des Architektenwettbewerbs „Fassade „Altstadt-Galerie Celle““ in der Fassade und der Dachlandschaft abzubilden.

§ 3 Dächer
Die Gebäude des Einkaufszentrums sind grundsätzlich traufständig zu Bergstraße und Südwall auszurichten. Die Bandstruktur (Bandkonzept des Architektenwettbewerbs „Fassade „Altstadt-Galerie Celle““) der Fassaden setzt sich im Dachbereich fort. Die Dach- und Firsthöhen sowie die Dachneigungen ergeben sich aus der Länge und Fällung der Bänder.

Die Vielfalt des städtebaulichen Erscheinungsbildes ist durch an das Ortsbild angepasste unterschiedliche Trauf- und Firsthöhen aufzufangen. Dächer sind traufständig zur Bergstraße und zum Südwall auszubilden. Die Neigung der unmittelbar an den angrenzenden Straßen (Bergstraße, Südwall) aufzufingenden Dächern beträgt mindestens 32°.

Zulässig sind Lichtkuppeln, Lichtbänder, Glasauschnitte und ähnliche verglaste Bauteile sowie haustechnische Anlagen (z.B. Klimaanlage), soweit sie nicht von Straßenniveau einsehbar bzw. in die Architektur und die Dachlandschaft integriert sind. Nicht zulässig sind gubenehrliche Aufbauten.

Um den Bandcharakter darzustellen, ist die Materialität und Farbe der Dächer denen der sich anschließenden Fassade des Straßenbereichs anzupassen. Flachdachbereiche dürfen auch als Gründächer ausgebildet werden.

§ 4 Werbeanlagen
Werbeanlagen an oder vor Fassaden sind unterhalb der Brüstung des ersten Obergeschosses bzw. bis max. 1 m über der Geschossvorkragung anzubringen.
Werbeschriftzüge sind nur in Einzelbuchstaben zulässig, so dass die Fassade optisch durchgehend erkennbar ist. Die Höhe der Werbeanlagen und Logos kann max. 40 cm betragen.

Schauflächensteine dürfen nur von innen und zu jeweils max. 10 % Fläche beklebt werden. Die Beklebung muss einen Abstand zum Fensterrahmen von mind. 10 cm einhalten. Die Höhe der Schriftzüge und Logos kann max. 40 cm betragen. Größere Werbeflächen sind nur hinter bzw. in den Schaufronten mit einem Innenabstand von mind. 20 cm möglich.

Werbesaulen dürfen eine Größe von max. 80 x 80 cm nicht überschreiten. Es ist max. 1 Ausleger je Band-Fassadenabschnitt zulässig.

Nicht zulässig sind: Werbeanlagen auf Dächern, Werbeanlagen an Brücken, Werbeanlagen mit wechsellndem Licht und Werbeflächen.

Nachrichtliche Übernahme

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umschließt zahlreiche einzelne Kulturdenkmale und befindet sich darüber hinaus innerhalb des als Ensemble geschützten Stadtkerns „Altstadt Celle“. Es gilt Denkmalschutz gemäß Niedersächsischem Denkmalschutzgesetz (NDSchG).

Hinweise

- Für die südlich des Straßenzuges Westerntorstraße/Großer Plan/Bergstraße liegenden Flurstücke (ausgenommen die Parzellen 317/122, 123/3, 105/3) des Bebauungsplanes gilt die „Örtliche Bauvorschrift der Stadt Celle über die Gestaltung der baulichen Anlagen in der Altstadt“ von 1978. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der im Amtsblatt für den Landkreis Celle Nr. 1 vom 23.01.1979 veröffentlichten Satzung.
- Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb einer seit dem hohen Mittelalter besiedelten Fläche, so dass archäologische Funde und Befunde zu erwarten sind. „Wer in der Erde oder im Wasser Sachen oder Spuren findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), hat dies unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen.“ (§ 14 NDSchG) Auf die weiteren Bestimmungen der §§ 12ff NDSchG zu Ausgrabungen und Funden wird hingewiesen.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 15.12.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 141 „Südwall“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.12.2006 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt gemacht.

Celle, den _____

Überbringer

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 141 wurde erarbeitet im Fachbereich Stadtentwicklung, Fachdienst Stadtplanung

Celle, den _____

Baudirektor

Planunterlage

Kartengrundlage: Automatische Liegenschaftskarte (ALK)
Katasteramt Celle (L...)
Gemarkung Celle, Flur...
Maßstab 1:1.000

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

Celle, den _____

GLL Wolfsburg, Katasteramt Celle

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 141 und der zugehörigen Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan Nr. 141 und die zugehörige Begründung haben vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Celle, den _____

Überbringer

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Celle hat den Bebauungsplan Nr. 141 nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die zugehörige Begründung beschlossen.

Celle, den _____

Überbringer

Ausgefertigt

am _____

Überbringer

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 141 ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am _____ im Amtsblatt für den Landkreis Celle bekannt gemacht worden. Mit diesem Tage ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Celle, den _____

Überbringer

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 141 ist die Verletzung von Vorschriften nicht geltend gemacht worden.

Celle, den _____

Überbringer

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) und der §§ 56 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Stadt Celle diesen Bebauungsplan Nr. 141, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, sowie der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung als Satzung beschlossen.

Celle, den _____

Überbringer

Stadt Celle

Bebauungsplan Nr. 141 mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

„Südwall“

