

Satzungsbegründung

zum Bebauungsplan Nr. 37 I. Teil der
Stadt Celle "Trakehnerstraße".

1. Planbereich

Es umfaßt ein Gebiet der Stadt Celle, das zwischen den Straßen "Alte Grenze" und "Bultstraße" im Stadtteil Neuenhäusen gelegen ist.

Begrenzung

- Im Nordosten durch die südwestliche Begrenzung des Flurstückes 70 (Strassenparzelle "Alte Grenze") (Flur 60);
- im Osten durch die westliche Begrenzung des Flurstückes 16/4 (Flur 60), der nördlichen Begrenzung der Flurstücke 36/3 (Flur 60) und 36/5 (Flur 60), der westlichen Begrenzung der Flurstücke 36/5, 36/6, 38/94, 38/95 und 36/10 (alle Flur 60);
- im Süden durch die nördliche Begrenzung des Flurstückes 48/1 (Strassenparzelle "Bultstraße") Flur 59);
- im Westen durch die ostwärtige Begrenzung des Flurstückes 93/37 (Flur 60), der nördlichen Begrenzung der Flurstücke 93/37 und 92/37 (beide Flur 60), der ostwärtigen Begrenzung des Flurstückes 38/1 (Flur 60) und
- im Nordwesten durch die nordwestliche Begrenzung der Flurstücke 38/32 und 38/20 (beide Flur 60).

2. Maßgebende gesetzliche Bestimmungen

- a) Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986
- b) Luftverkehrsgesetz (Luft VG) vom 14.01.1981
- c) Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.09.1977
- d) Planzeichenverordnung (Planz V 81) vom 30.07.1981
- e) Nds. Gesetz über Spielplätze (NSpPG) vom 06.02.1973
- f) Neufassung der Nds. Bauordnung (NBauO) vom 06.06.1986

3. Allgemeines, Planinhalt und Veranlassung

Es handelt sich um ein überwiegend mit Reihen- aber auch mit Doppel- und Einzelhäusern bebauten Wohngebiet.

Der alte Bebauungsplan für das Gebiet weist sehr geringe überbaubare Flächen aus, die von der Bebauung bereits voll ausgenutzt sind. Die enge Begrenzung wurde seinerzeit im Einvernehmen mit der dort bauenden Gesellschaft ausgewiesen. Zusätzliche Anbauten sind planungsrechtlich nicht möglich. Einzelne Reihenhauseigentümer haben jedoch den Wunsch, Anbauten zur Vergrößerung des Wohnraumes zu errichten. Die Voraussetzungen für eine Befreiung von den Festsetzungen zur überbaubaren Fläche sind nicht gegeben.

Deshalb werden die Ausweisungen geändert, um dem Wunsch nach Erweiterungsmöglichkeiten nachzukommen.

Zur Verwirklichung wird nicht der alte Bebauungsplan geändert, sondern ein neuer Plan aufgestellt.

Dabei werden die Vorgaben des alten Planes weitestgehend übernommen und nur in den Teilen überarbeitet, wo es für das Erreichen des Planungszieles (Angebot sinnvoller Erweiterungsmöglichkeiten, Erhaltung des städtebaulichen Charakters) nötig ist.

Die Art der Nutzung des Plangebietes soll nicht geändert werden. Deshalb wird die Ausweisung "Allgemeines Wohngebiet" (WA) von der alten Rechtsgrundlage übernommen. Bestandteil dieses WA-Gebietes bleiben - wie in der bisherigen Rechtsgrundlage - die Erschließungswege (Stichwege) von der öffentl. Verkehrsfläche zu den Reihenhausgrundstücken. Diese Wegeflächen sind Gemeinschaftseigentum der Reihenhauseigentümer, deren Grundstücke über sie erschlossen werden.

Die weiteren Festsetzungen, die der Erschließung des Gebietes dienen, werden in ihrer grundsätzlichen Aussage von dem alten Plan übernommen, jedoch teilweise erweitert.

Die Fläche für Garagen wird in Richtung der öffentlichen Verkehrswege vergrößert, so daß an dieser Stelle weitere Garagen ermöglicht werden. Im übrigen Gebiet wird die Zulässigkeit der Garagen und Stellplätze entsprechend den textlichen Festsetzungen geregelt. An dieser Stelle wird auch eine Aussage über die Möglichkeiten der Nebenanlagen getroffen.

Die Zuwegung zu den Garagen der Grundstücke Bultstraße 32 und 34 bleibt in der alten Form erhalten. Der Verbindungsweg von dieser Zuwegung zum Wendeplatz der Trakehnerstraße war bislang dem allgemeinen Kfz-Verkehr vorenthalten. Daran wird auch künftig festgehalten. Deshalb wird diese Fläche als Fuß- und Radweg ausgewiesen. Der Lieferverkehr zu den anliegenden Reihenhäusern wird durch entsprechende verkehrsregelnde Maßnahmen ermöglicht.

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf dem Flurstück 38/56 nimmt die bereits vorhandene Zufahrt zu den im Plan (Planzeichenerklärung) genannten begünstigten Flurstücken auf und sichert deren Erschließung (über fremden Boden) für die Zukunft.

Für den Bereich der Erweiterungsmöglichkeiten der Reihenhäuser wird die eingeschossige Bauweise vorgegeben, um das Maß der baulichen Nutzung in einem ausgewogenen Verhältnis zu der nicht bebauten Fläche festzulegen. Weiterhin wird durch die Beschränkung auf eingeschossige Anbauten eine übermäßige Verschattung und Einengung der Nachbargrundstück vermieden. Die rückwärtige Anbaumöglichkeit zur Terrassen- und Gartenseite wird - nach Abwägung zwischen der höchstzulässigen Grundflächenzahl und der höchstzulässigen Geschoßflächenzahl - mit einer Tiefe von 3,50 m festgesetzt. Diese Anbautiefe ist außerdem erforderlich, um vernünftig nutzbare Anbauten zu ermöglichen. Da die Reihenhäuser bereits über Windfänge verfügen, wird auf eine vordere Erweiterungsmöglichkeit verzichtet.

Unabhängig von der Größe der Grundstücke sollen gleichgroße rückwärtige Anbauten an den Reihenhäusern ermöglicht werden. Darum wird auf die Ausweisung von Grund- und Geschoßflächenzahl verzichtet und statt dessen eine höchstzulässige Geschoßfläche festgesetzt.

Die festgesetzten Ziffern wurden durch die Addition der vorhandenen Geschoßfläche mit der möglichen Geschoßfläche der neu vorgesehenen hinteren überbaubaren Fläche ermittelt.

Aufgrund der unterschiedlichen Grundstücksgrößen wird es in Einzelfällen bei voller Ausnutzung der überbaubaren Fläche zu Überschreitungen der in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten höchstzulässigen Ausnutzungen kommen. Dies gilt besonders für die Reihenhauseile "Trakehnerstraße" Nr. 26 - 36. Diese Überschreitungen sind jedoch im Hinblick auf die Gleichbehandlung der Reihenhäuser bezüglich der Anbaumöglichkeit und zur Wahrung der Einheitlichkeit im Erscheinungsbild der Reihenhauseilen als Ausnahme

lt. § 17 Abs. 10 BauNVO vertretbar. Als Ausgleich wird östlich der betroffenen Reihenhauszeile eine größere nicht bebaubare Fläche vorgesehen.

Auf die Ausweisung von seitlichen Anbaumöglichkeiten auf den größeren Endhausgrundstücken wird verzichtet, um die vorhandene klare Reihenhausstruktur nicht zu sehr zu beeinträchtigen. Zudem bewirkt dieser Verzicht, daß der ohnehin knapp bemessene Freiraum zu der öffentl. Verkehrsfläche durch Anbauten nicht weiter eingeengt werden kann.

Für den Reihenhausbereich wird auf die Ausweisung der Bauweise und weitergehende Reglementierungen verzichtet, da das Gebiet bereits bebaut ist und die weitere Bebauung durch die begrenzte Ausweisung der überbaubaren Fläche sowie durch die Vorgabe der Geschossigkeit und der Festsetzung der höchstzulässigen Geschoßfläche auf den Grundstücken - mittels Baulast zu gegenseitigen Anbauverpflichtung - geregelt wird.

Damit gibt der Bebauungsplan in Verbindung mit den §§ 8 (2) und 53 NBauO einen Rahmen vor, der gestalterisch vertretbare Anbaulösungen erwarten läßt. Bestandteil dieser Bauleitplanung ist die Abstimmung der Nachbarn (rechtlich erforderlich ist zumindest die Einigung der unmittelbaren Nachbarn) die ihren Ausdruck in der Erklärung einer entsprechenden Baulast findet, in welcher die Beteiligten sich auf eine bestimmte Form der Anbauten festlegen.

Diese Baulast beinhaltet auch eine Aussage darüber, ob z.B. bei flach gedeckten Anbauten die Dächer als Terrassen genutzt werden können.

Bei der Eintragung der Baulast soll mit Hilfe einer eingehenden Beratung daraufhingewirkt werden, daß die Betroffenen einer ganzen Zeile dieser Baulast und damit dem künftigen Erscheinungsbild der Anlage zustimmen.

Für den Bereich der Einzel - und Doppelhäuser wird die offene Bauweise sowie die höchstzulässige Ausnutzung (Grundflächenzahl 0,4 / GRZ 0,4 und Geschoßflächenzahl 0,5 / GFZ 0,5 festgesetzt (§ 17 BauNVO).

Um ausreichende Erweiterungsmöglichkeiten für die Einzel- und Doppelhäuser zu erhalten, ist die überbaubare Fläche mit einer Tiefe von ca. 20 m ausgewiesen. Hierbei ist überwiegend nach Osten hin der Mindestabstand von 3,0 m zur Nachbargrenze vorgesehen.

Die Häuser Bultstraße Nr. 32 und 34 stehen in einem Abstand von 2,0 m zur Trakehnerstraße (Bestand). Die neue Baugrenze wird in diesem Abstand festgelegt, damit diesen Grundstücken gegenüber der derzeitigen Rechtslage keine Nachteile entstehen.

In der nördlichen Fortführung dieser Baugrenze wird ein größerer Abstand als der Mindestabstand zur Straße festgelegt.

Die begonnene Flucht wird aufgenommen und entsprechend der Straßenführung fortgeführt. Diese Ausweisung ermöglicht ausreichende Anbauten auf den Grundstücken und einen aufgeweiteten grünen Bereich innerhalb des Wohngebietes.

In der alten Rechtsgrundlage ist zwischen den Reihenhäusern Trakehnerstraße 2 - 12 und 14 - 24 eine Fläche für die Anlage eines Kleinkinderspielplatzes ausgewiesen. Da derartige Anlagen nicht als öffentliche Spielplätze ausgewiesen werden müssen, die Fläche sich wegen ihrer geringen Größe nicht für die Anlage eines Kinderspielplatzes eignet und zumal sich in einer Entfernung von ca. 150 m an der Bultstraße ein Kinderspielplatz (lt. Bebauungsplan Nr. 37 VI. Teil "Alte Grenze" ausgewiesen und ausgebaut) befindet, wird diese Fläche dem Wohngebiet zugeschlagen und entsprechend ausgewiesen.

4. Städtebauliche Werte, Kosten

Größe des Planungsgebietes beträgt	ca.	1,46 ha
	<hr/>	
Brutto-Bauland	<u>ca.</u>	<u>1,46 ha</u>
öffentliche Verkehrsfläche ca. 0,14 ha	-	0,14 ha
	<hr/>	
Netto - Bauland	<u>ca.</u>	<u>1,32 ha</u>

Das Verhältnis der öffentlichen Verkehrsfläche zum Netto-Bauland beträgt 10 % zu 90 %.

Im Planungsgebiet sind derzeit 36 Wohneinheiten (WE) vorhanden. Durch die neue Planung werden insbes. im Bereich der Einzel- und Doppelhäuser neue WE ermöglicht. Bei der Ermittlung der Bebauungsdichte wird daher von 40 WE ausgegangen.

Unter Zugrundelegung einer Behausungsziffer von 2,6 Einwohner/Wohneinheit ergeben sich für den Planbereich 104 Einwohner (E).

Bebauungsdichte $\frac{40 \text{ WE}}{1,32 \text{ ha}} = \text{ca. } 30 \text{ WE/ha Netto-Baufläche}$

Besiedlungsdichte $\frac{104 \text{ E}}{1,32 \text{ ha}} = \text{ca. } 79 \text{ E/ha Netto-Baufläche}$

Da die Verkehrsflächen ausgebaut sind, werden der Stadt Celle keine zusätzlichen Kosten durch die neue Planung entstehen.

5. Textliche Festsetzungen (TF)

- 1) Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen die in den Allgemeinen Wohngebieten außerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden sollen, sind in dem mit A gekennzeichneten Streifen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ausgeschlossen (gem. §§ 12 (6) und 14 (1) BauNVO).
- 2) Auf den Reihenhaushausgrundstücken dürfen Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Fläche eine Größe von 10 m² nicht überschreiten (gem. § 14 (1) BauNVO).

Die Festsetzung 1) gewährleistet, daß die Freiräume entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nicht durch bauliche Anlagen eingeengt werden können. (Siehe auch Seite 3 - Verzicht auf giebelseitige Anbaumöglichkeiten bei den Reihenhäusern -.) Die Bepflanzung der verbleibenden privaten Gartenfläche bildet eine angenehme Begrenzung der öffentlichen Wege, ohne sie derart einzuengen, wie es durch Baulichkeiten an dieser Stelle der Fall wäre.

Die Art der außerhalb dieser Fläche zulässigen Nebenanlagen regelt sich nach der Textlichen Festsetzung Nr. 2. Garagen außerhalb des mit "A" benannten Bereiches, die den Forderungen anderer gesetzlicher Vorschriften genügen (insbes. § 46 NBauO u. § 2 GaVO) und deren Erschließung gesichert ist, tragen zur Deckung des Bedarfs derartiger Anlagen bei.

Die 2.) Festsetzung schützt die in diesem Teil des Plangebietes sehr kleinen Ruhebereiche davor, daß sie von unverhältnismäßig großen Bauten oder Anlagen weiter eingeschränkt werden.

Der zugelassene Umfang der Nebenanlagen ermöglicht Anlagen, die dem Zweck der Ruhezonen dienen (Abstellraum für Gartengeräte, Kinderspielhaus usw.).

6. Hinweis

1. Das Planungsgebiet des Bebauungsplanes liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Wietzenbruch. Somit unterliegt das Gebiet den Bestimmungen des Luftverkehrsgesetzes (ca. 4,0 km-Bereich).
2. Über das Planungsgebiet verläuft eine Richtfunktrasse. In ihrem Bereich dürfen bauliche Anlagen die Höhe von 59,0 m ü.NN nicht überschreiten. (OPD Hannover vom 07.05.1985)
3. Durch die Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplanes wird der Bebauungsplan Nr. 37 (1.Teil) der Stadt Celle "Gelände der Celler Knopffabrik" aufgehoben.

Aufgestellt:

Amt für Stadtplanung,
Stadtvermessung und
Bauaufsicht
-Abt. Stadtplanung-

Im Auftrag


(Kraft)

Techn. Angestellter